



# Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК. Итоги 2014 года.

## Оглавление

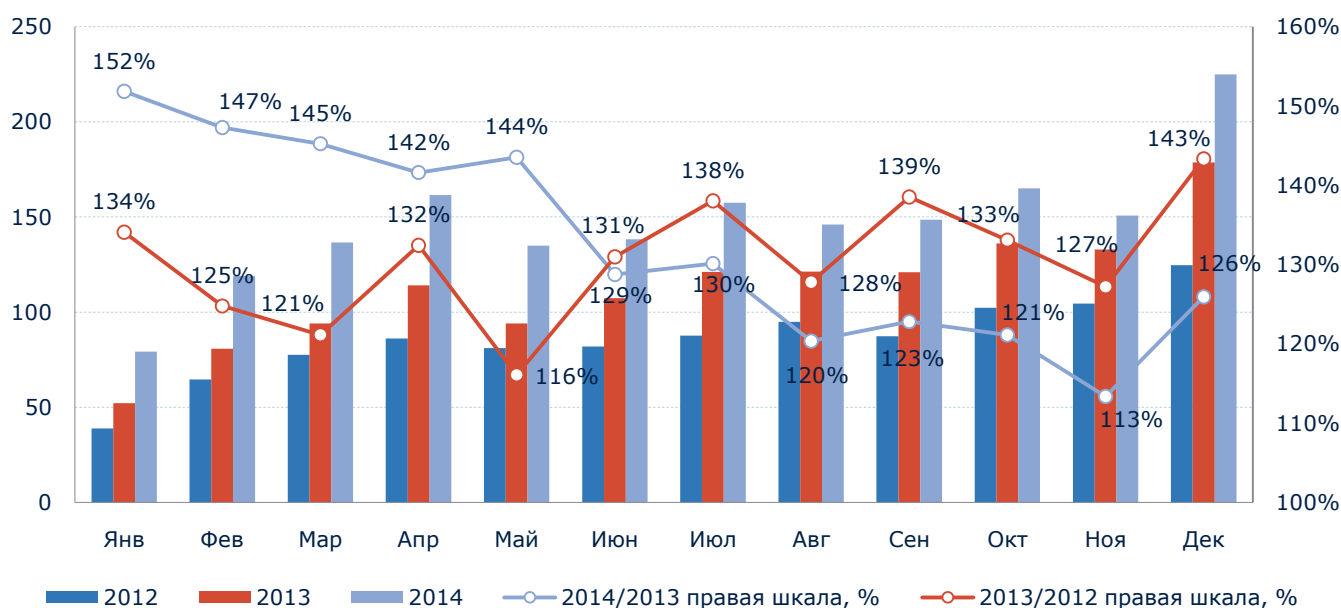
Рынок ипотечного кредитования в России в 2014 году .....	3
Рынок жилья и жилищного строительства в России в 2014 году.....	6
Рынок жилищных ипотечных ценных бумаг в России в 2014 году .....	10
Итоги деятельности АИЖК в 2014 году .....	11

## Рынок ипотечного кредитования в России в 2014 году

По данным Банка России, в 2014 году было выдано более 1 млн ипотечных кредитов на общую сумму 1,76 трлн рублей, что в 1,23 раза превышает уровень 2013 года в количественном и в 1,30 – в денежном выражении.

В абсолютном выражении рынок ипотеки поставил очередной рекорд, хотя месячные темпы роста выдачи на протяжении года снижались – от 52% в январе до 13% в ноябре. Основными причинами замедления рынка ипотеки стали рост ставок по ипотечным кредитам и ужесточение банками требований к заемщикам. С другой стороны, спрос на ипотеку в 2014 году поддерживался за счет инвестиционной активности населения из-за девальвации рубля и ожиданий будущего роста цен на квартиры. В декабре спрос на ипотечные кредиты и жилье был подогрет в результате девальвации рубля в середине месяца и решением Банка России о повышении ключевой ставки до 17%. В таких условиях потенциальные заемщики, имевшие на руках одобрение кредита, поспешили воспользоваться возможностью получить кредит по одобренным ставкам.

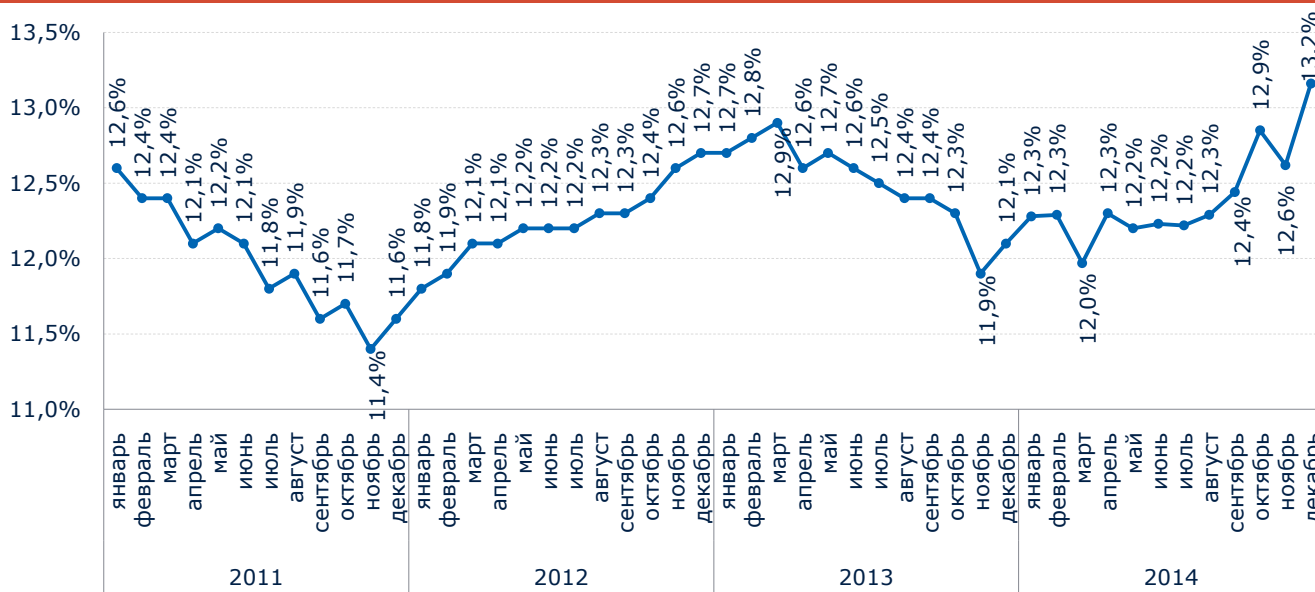
Рис. 1: Динамика объёма выдачи ипотечных кредитов (млрд руб.) и годовые темпы роста (%) в 2012 - 2014 гг., ежемесячно



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Средняя ставка выдачи по ипотечным кредитам в декабре составила 13,2%, что является максимумом с конца 2010 года. В среднем, в 2014 году ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях составила 12,5%, что соответствует уровню 2013 года.

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



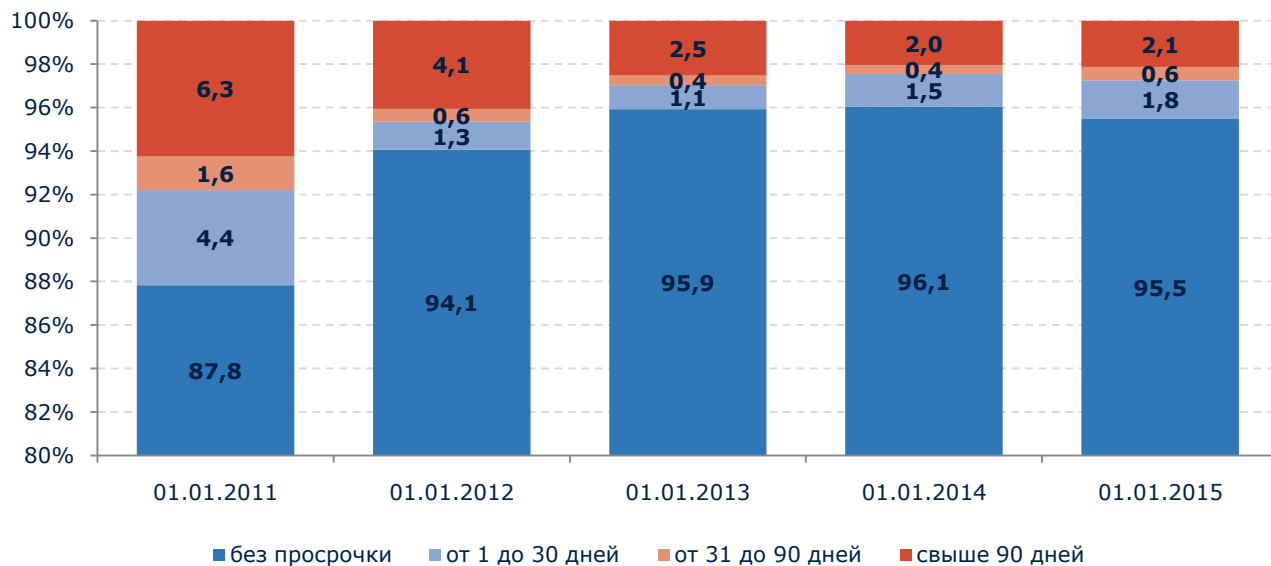
Примечание: по оценкам АИЖК, anomalно низкие значения месячной ставки выдачи в ноябре 2013 г. и марте 2014 г. стали следствием допущенных отдельными банками неточностей при заполнении форм отчетности и округлений. Фактические ставки выдачи составляли, по оценкам АИЖК, около 12,1 – 12,2% в ноябре 2013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

Большинство участников пересмотрело в конце 2014 года основные условия выдачи ипотечных кредитов: повысило минимальный первоначальный взнос, отменило возможность получения кредита по двум документам или со справкой о доходах в свободной форме. Ряд участников приостановили в декабре выдачу ипотечных кредитов или установили запретительные ставки в 30% и более. В январе 2015 года минимальные ставки по ипотечным программам уже выросли до 14,5 – 16% (за исключением отдельных совместных акций с застройщиками на приобретение жилья в конкретных жилых комплексах). Эти действия в сочетании с ростом ставок по кредитам ведут к охлаждению рынка, но насколько сильным будет эффект для рынка ипотеки в 2015 году, зависит, в первую очередь, от продолжительности периода повышенной волатильности на финансовых рынках, в том числе на рынке межбанковского кредитования и кредитования под залог активов. Вместе с тем разработанная Правительством Российской Федерации программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение строящегося жилья или жилья в новостройке позволит поддержать как рынок ипотеки, так и отрасль жилищного строительства.

В целом, в 2014 году ипотека являлась самым благополучным сегментом кредитования населения и основным драйвером его роста. Так, объемы выдачи потребительских (не ипотечных) кредитов за 2014 год снизились на 7,6% по сравнению с прошлым годом, в то время как объемы выдачи ипотечных кредитов выросли на 30%. Доля выдачи ипотечных кредитов в общем объеме кредитования физических лиц по итогам 2014 года выросла на 5 п.п. (по сравнению с 2013 г.) и достигла рекордных 20,4%.

Несмотря на активное использование участниками рынка ипотеки неценовых инструментов в конкурентной борьбе и наблюдавшееся в первом полугодии 2014 года снижение требований к ипотечным заемщикам, качество ипотечного портфеля сохраняется на высоком уровне. Доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней по итогам 2014 года составляет 2,1%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа – 95,5%.

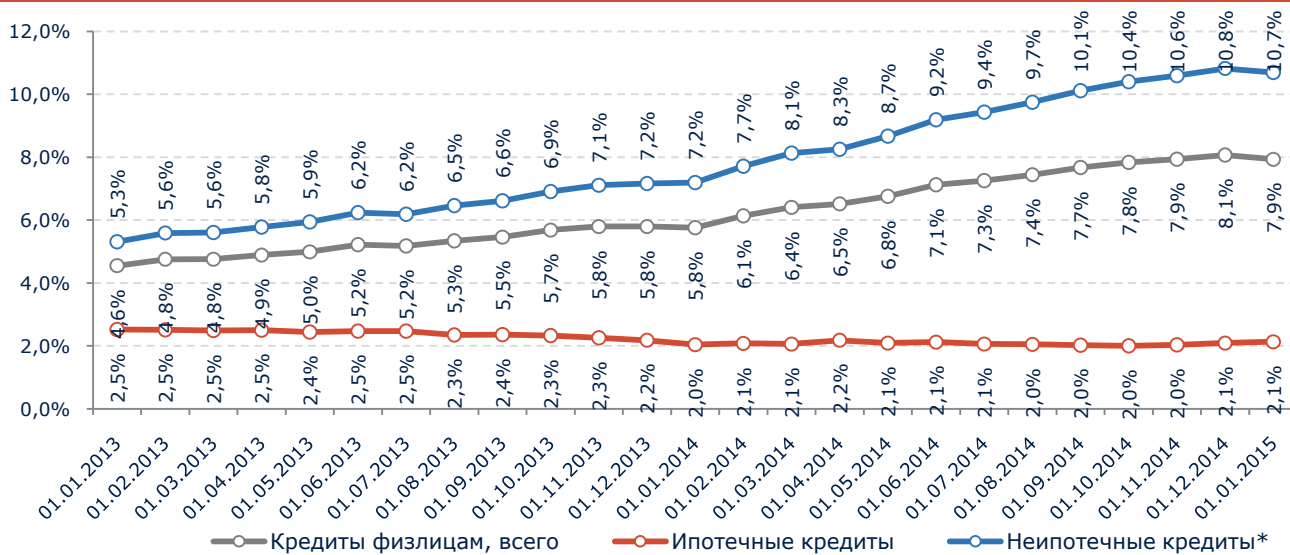
**Рис. 3: Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2011-2014 гг., %**



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

В то же время такая стабильность во многом обеспечивалась высокими темпами роста ипотечного портфеля. В абсолютном выражении проблемные кредиты (с просрочкой более 90 дней) выросли за 2014 год на 38,8% - почти до 75 млрд рублей. Уже в начале 2015 года вместе с вероятным сокращением выдачи ипотечных кредитов может наблюдаться тенденция к росту не только объема, но и доли просроченной ипотечной задолженности.

**Рис. 4: Доля просроченной задолженности (90+ дней) по кредитам, предоставленным физическим лицам, в общем объеме накопленной задолженности в 2013 – 2014 гг., %**



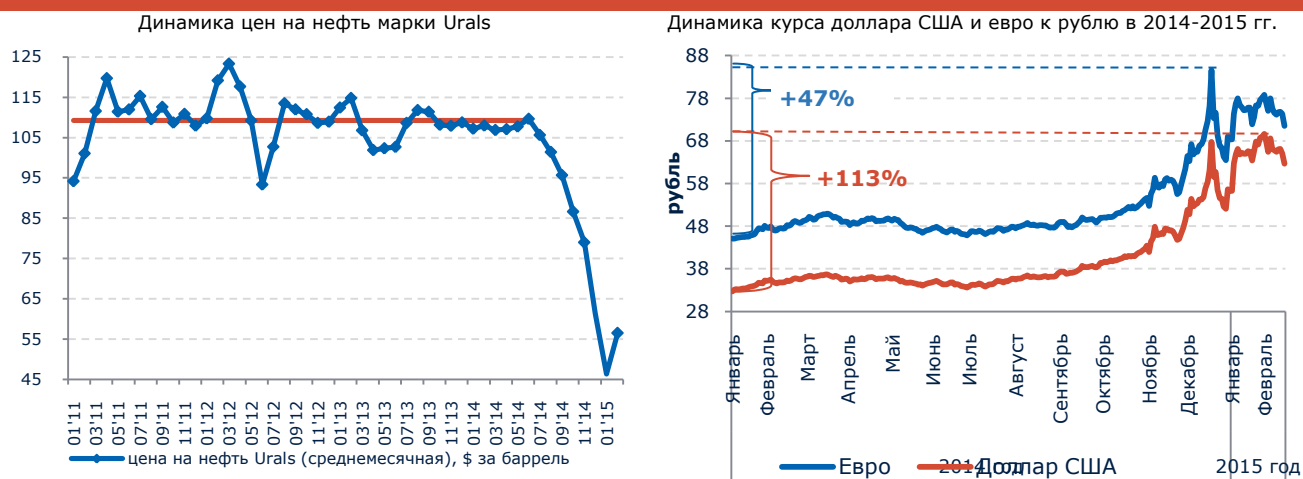
\* Оценка АИЖК

Источник: Банк России, расчёты АИЖК

## Рынок жилья и жилищного строительства в России в 2014 году

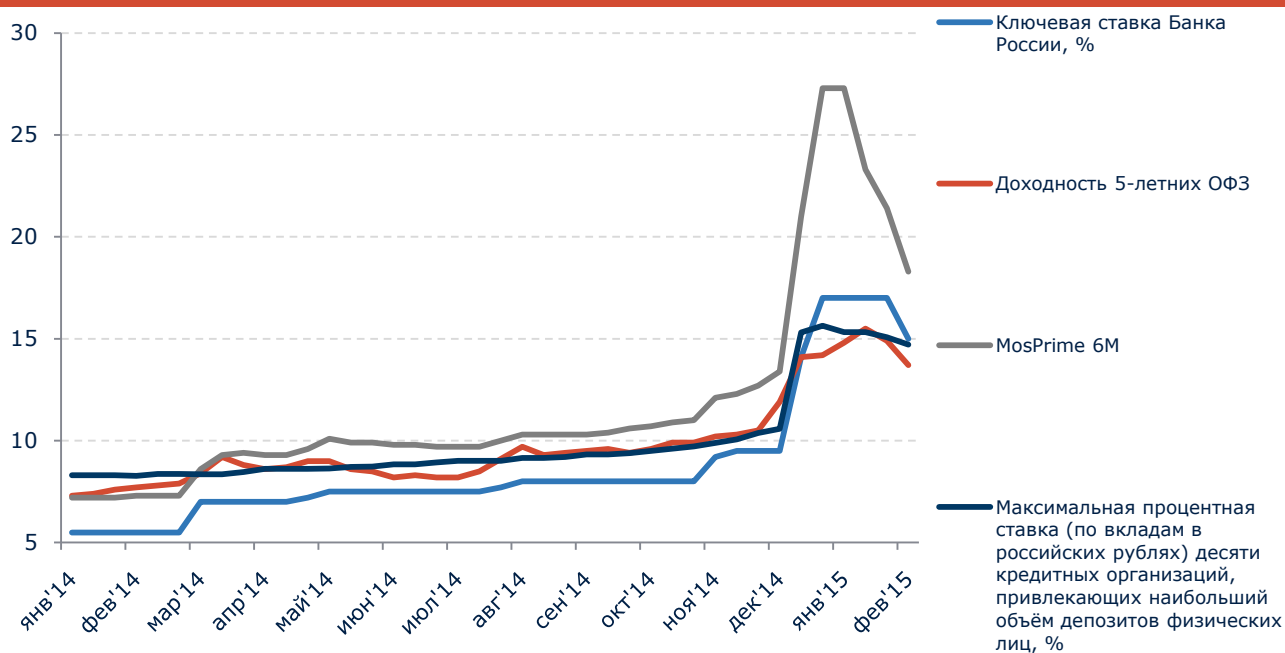
Существенное падение в ноябре – декабре цен на нефть (до уровня 45 - 60 долл. за баррель нефти сорта Brent) в условиях санкций, ограничивающих возможность привлечения средств на западных финансовых рынках, в середине декабря 2014 года совпало с периодом выплат российских компаний по имеющимся валютным заимствованиям. Сочетание этих факторов на фоне ожидания дальнейшего снижения цен на нефть привело к резкому падению курса рубля и вызвало ответное решение Банка России о повышении ключевой ставки с 10,5% до 17% годовых.

Рис. 5: Динамика цен на нефть и курса доллара США и евро по отношению к рублю



Источник: Банк России, Reuters, расчёты АИЖК

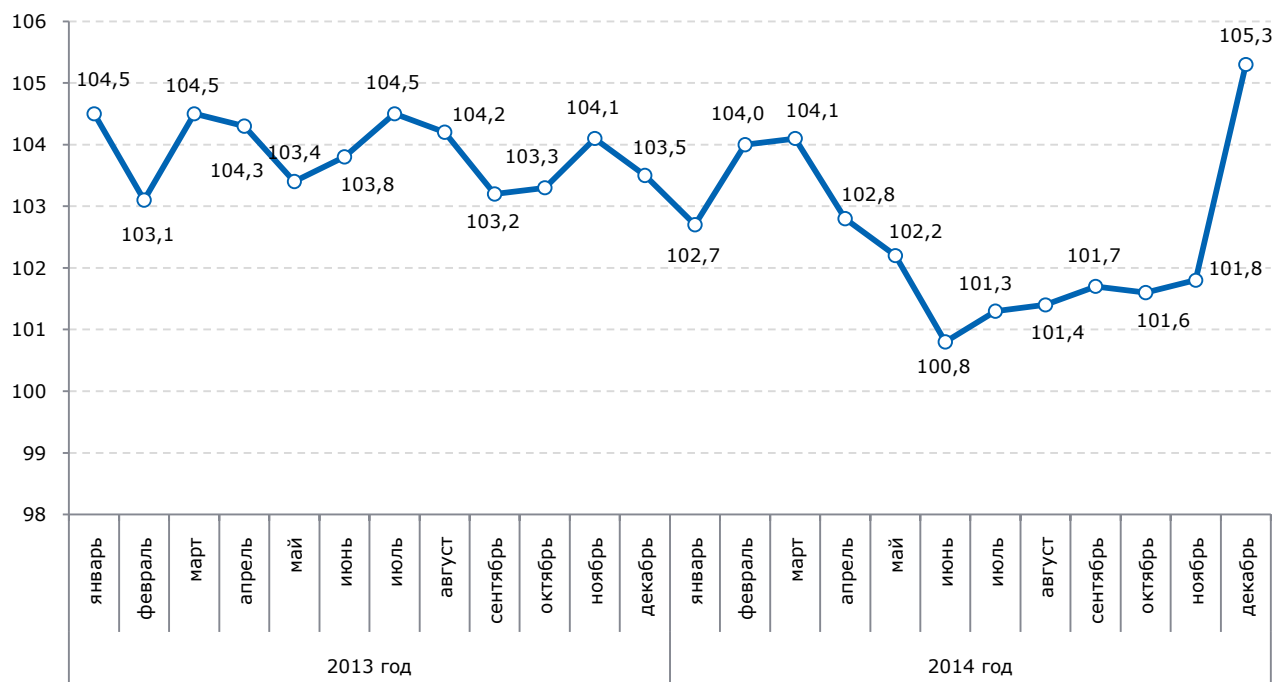
Рис. 6: Динамика ставок в 2014 году, %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

В сложившихся условиях население с целью сохранения сбережений, уже второй раз за год, резко активизировало спрос на наличную валюту и товары длительного пользования, в том числе на жилую недвижимость, автомобили, земельные участки. В декабре оборот розничной торговли вырос на 5% (по отношению к декабрю 2013 г.) притом, что с июня 2014 г. темпы роста не превышали 2% (в годовом выражении).

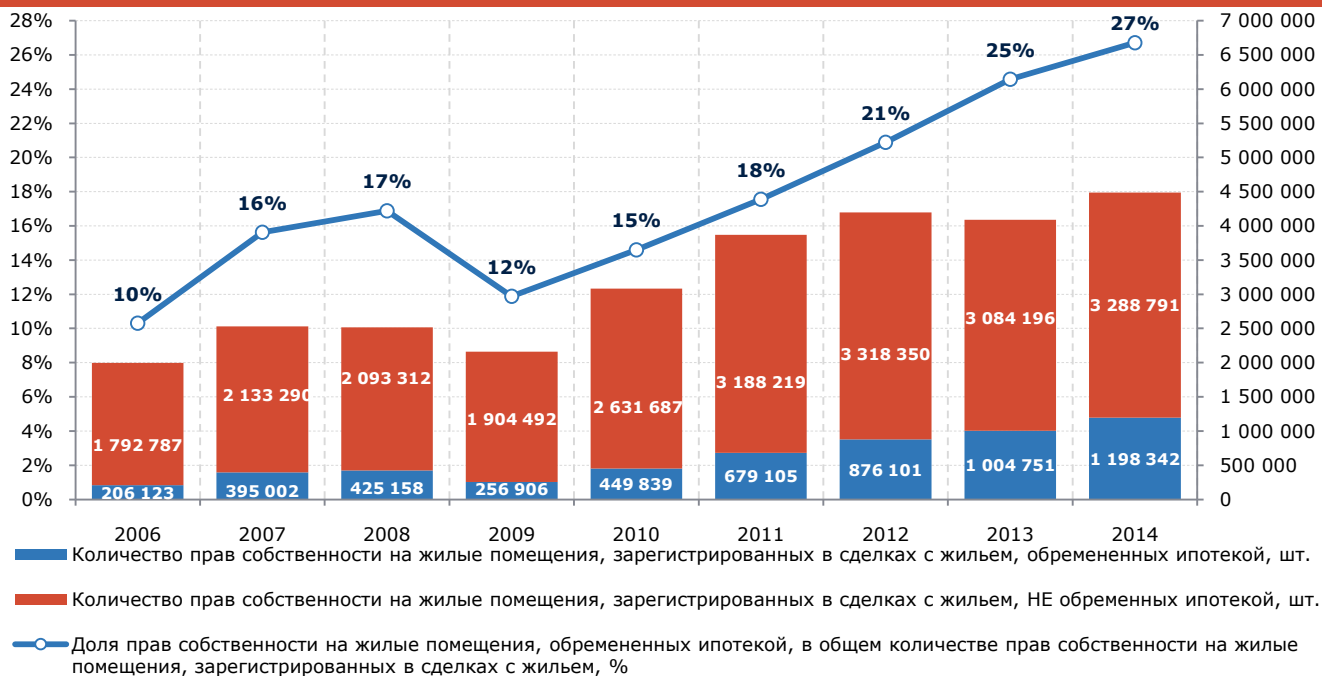
**Рис. 7: Оборот розничной торговли, в сопоставимых ценах в % к соответствующему месяцу предыдущего года**



Источник: Росстат

Рынок жилья по итогам года также продемонстрировал рост на 10%, причем во многом этому способствовал декабрьский спрос: если в III квартале рынок жилья продемонстрировал нулевые темпы роста, то в IV квартале они составили 10%. Доля сделок с ипотекой выросла до очередного рекордного уровня: по данным Росреестра, 26,7% всех прав собственности, зарегистрированных в сделках с жильем в 2014 г., приобретались с использованием ипотечного кредита.

**Рис. 8: Сделки на рынке жилья, 2010 – 2014 гг.**



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

На протяжении 2014 года, несмотря на общий рост цен (среднегодовая инфляция по итогам 2014 г. составила 7,8%), цены на жилье выросли в среднем за год на 5,9%, что также способствовало сохранению спроса на жилье с инвестиционными целями (в расчете на будущий рост цен).

**Рис. 9: Индексы цен на рынке жилья и инфляция в 2008 – 2014 гг., %**



Источник: Росстат

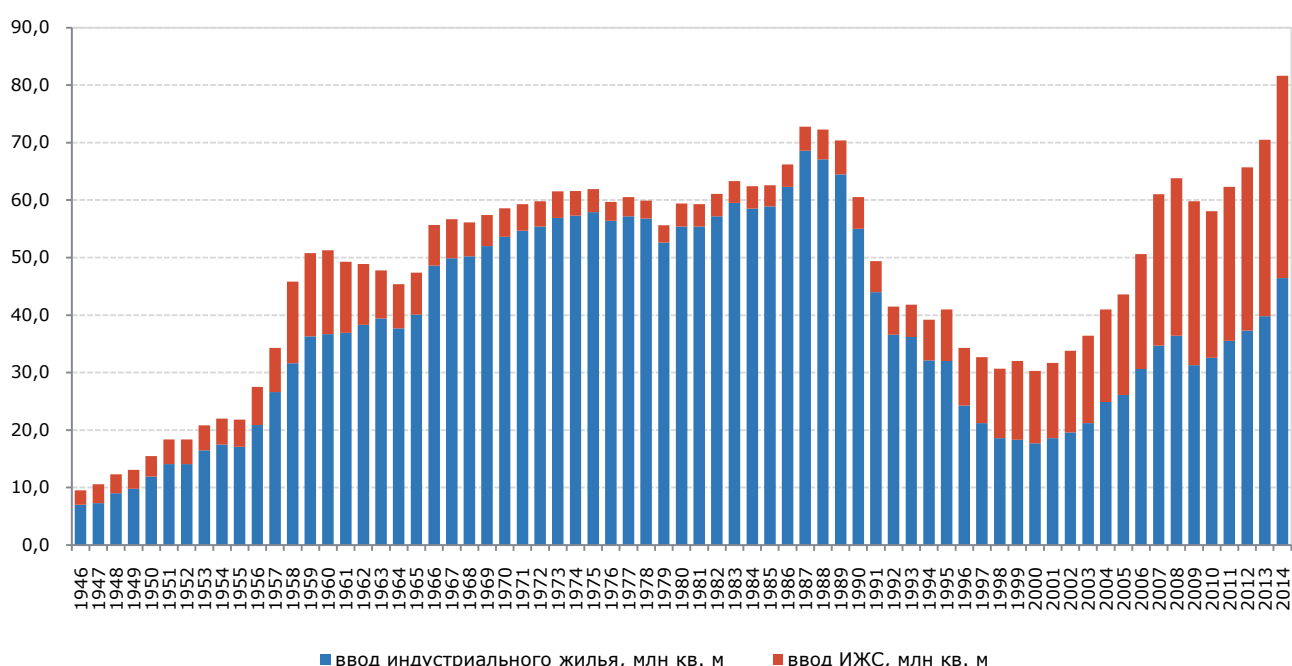
Устойчивый рост выдачи ипотечных кредитов на протяжении пяти лет привел к росту объемов строительства нового жилья. Ввод жилья по итогам 2014 года составил 1,089 млн



квартир общей площадью 81,9 млн кв. м<sup>1</sup>, что стало абсолютным рекордом за всю историю наблюдений в России (включая РСФСР в составе СССР). Однако по объемам строительства индустриального жилья Россия еще не достигла максимального уровня 1987 г. в 68,6 млн кв. м: в 2014 г. было введено 46,4 млн кв. м индустриального жилья, что соответствует уровню 1991 г.

С учетом того, что не менее 40-50% сделок с жильем на первичном рынке совершалось при помощи ипотеки, ее развитие становится одним из определяющих факторов для сектора жилищного строительства и вносит ощутимый вклад в рост ВВП. В таких условиях замедление темпов роста рынка ипотеки может оказать сейчас гораздо более ощутимое влияние на экономику по сравнению с ситуацией 2008-2009 гг.

Рис. 10: Объем ежегодного ввода жилья в России всего, млн кв. м



Источник: Росстат

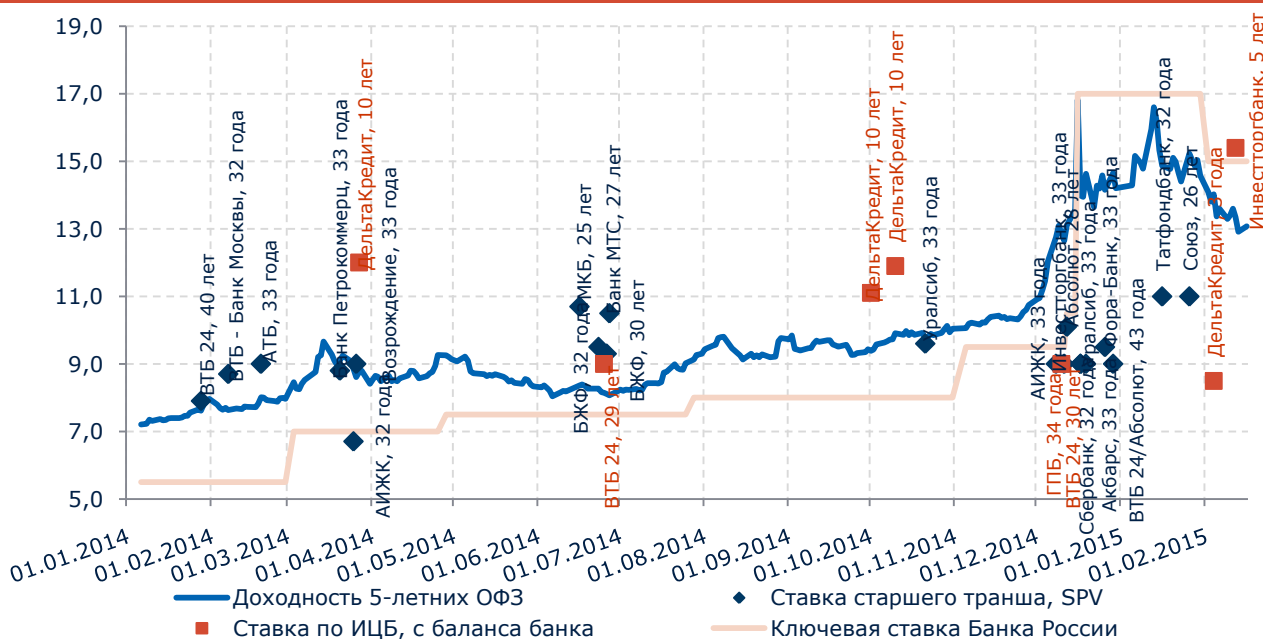
<sup>1</sup> В том числе в Крымском федеральном округе – 8 532 квартиры площадью 878,8 тыс. кв. м

## Рынок жилищных ипотечных ценных бумаг в России в 2014 году

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

Средневзвешенная ставка старшего транша<sup>2</sup> по ипотечным ценным бумагам по итогам 2014 года составила 9,1% годовых по сравнению с 8,5% по итогам 2013 года (без учета старших траншей, выпущенных в рамках программы Внешэкономбанка под ставку в 3%). Примечательно, что средневзвешенная ставка старшего транша по выпускам ипотечных ценных бумаг, осуществленным в декабре 2014 года, значительно ниже значений основных финансовых индикаторов рынка. Данные сделки, подготовка которых велась на протяжении 2014 года, носили, в основном, технический характер и основными покупателями таких ипотечных ценных бумаг был ВЭБ (в рамках Программы инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2010-2013 годах) и кредитные организации, предоставившие ипотечное покрытие для этих ипотечных ценных бумаг. Доля ипотечных ценных бумаг, выпущенных через специального ипотечного агента (SPV), составила 84,5% всего объема выпуска ипотечных ценных бумаг (в 2013 г. – 76,3%). Доля выпуска ИЦБ с баланса банка составила 16,5% в 2014 году против 23,7% в предыдущем году.

Рис. 11: Сравнение доходности старшего транша по ИЦБ, 5-летних ОФЗ и ключевой ставки ЦБ в 2014-2015 гг., % годовых



<sup>2</sup> Включая выпуски с баланса банков

Источник: Банк России, Reuters, расчёты АИЖК

## Итоги деятельности АИЖК в 2014 году

### Программа «Жилье для российской семьи»

Основные условия программы «Жилье для российской семьи», реализуемой в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», были утверждены Постановлением Правительства РФ от 5 мая 2014 года №404. В соответствии с ней, до 1 июля 2017 года предполагается построить 25 млн кв. м жилья экономического класса, дополнительно к ранее запланированным объемам ввода жилой недвижимости. Квадратный метр такого жилья должен будет продаваться по цене ниже рыночной на 20% и не выше 35 тысяч рублей. Механизм реализации программы предполагает оказание поддержки застройщикам в рамках обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой посредством инфраструктурных облигаций АИЖК в размере до 4 тыс. руб. за 1 кв. м.

В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» на 1 января 2015 г. 63 субъекта заключили соглашение об обеспечении строительства жилья экономического класса объектами инженерно-технического обеспечения. Из них в 60 субъектах приняты нормативно-правовые акты по порядку отбора земельных участков, застройщиков, проектов.

Кроме того, на 1 января 2015 года в 55 субъектах были приняты нормативно-правовые акты, устанавливающие перечень категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, порядок формирования органами местного самоуправления списков граждан, определение органа или организации, уполномоченной на ведение сводного реестра граждан и порядок его ведения. В 28 субъектах органы местного самоуправления уже начали формирование списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы.

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

В рамках программы «Стимул» («Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья»), которая реализовывалась Агентством совместно с Внешэкономбанком в 2009 – 2014 гг., по состоянию на 1 февраля 2015 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 50,1 млрд руб. Всего с начала действия программы (01.10.2009 г.) Агентством заключено соглашений на 121 млрд руб., по которым предусматривается строительство 6,9 млн кв. м жилых помещений (общая площадь зданий - 10,1 млн кв. м). Доля финансирования, предоставленного Агентством, составила 56% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (71,5 млрд руб. из 128,4 млрд руб.).

### Программа «Арендное жилье»

Агентство продолжает реализовывать программу «Арендное жилье», предусматривающую кредитование юридических лиц на приобретение жилья для предоставления внаем. По состоянию на 1 февраля 2015 года АИЖК приняты обязательства на общую сумму 1 753 млн руб. (жилая площадь арендного жилья по заключенным соглашениям – 59,6 тыс. кв. м). По продукту «Арендное жилье» выкуплено закладных на общую сумму 870 млн руб. При этом общая сумма кредитования банками строительства и приобретения объектов арендного жилья в рамках продукта – 630 млн руб.

## Пилотный проект «Наем с правом выкупа» для помощи заемщикам, оказавшимся в сложной жизненной ситуации

Агентство совместно с дочерней компанией ОАО «АФЖС» запустило пилотный проект оказания помощи заемщикам АИЖК, которые не имеют возможности исполнять обязательства по ипотечному кредиту, но нацелены сохранить свою квартиру. В рамках пилотного проекта АФЖС будет выкупать у заемщиков Агентства недвижимость по рыночной цене. При этом у заемщика и членов его семьи сохраняется право проживать и использовать квартиру на условиях долгосрочного найма и в будущем выкупить ее обратно по зафиксированной цене. За счет средств от продажи квартиры Агентство полностью погашает долг заемщика по ипотечному кредиту, тем самым прекращая рост просроченной задолженности и суммы пеней по нему.

Цена покупки недвижимости, а также ежемесячный платеж по найму для года, в котором заключается договор найма с правом выкупа, определяется на основании данных о рыночной стоимости из отчета об оценке независимого оценщика, затраты на услуги которого берет на себя АФЖС.

Ежемесячный платеж по найму индексируется ежегодно на сумму, не превышающую ставки индекса потребительских цен. Цена, по которой заемщик в дальнейшем может обратно выкупить квартиру, каждый год определяется как первоначальная цена приобретения, увеличенная на прогнозный индекс потребительских цен, накопленный с даты покупки и до предполагаемой даты обратного выкупа.

## Развитие вторичного рынка ипотеки

В целях развития вторичного рынка ипотеки Агентство реализует программу по приобретению жилищных облигаций с ипотечным покрытием, в рамках которой осуществляется выкуп старших выпусков ипотечных облигаций участников рынка и предоставляется возможность заранее согласовать объем и параметры ИЦБ, которые будут выкуплены АИЖК. По состоянию на 1 февраля 2015 года объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием составил 42,8 млрд руб. со сроком исполнения в период с февраля 2015 по июнь 2016 года. В рамках программ размещено 23 выпуска на сумму 80,6 млрд руб.

Агентство также предоставляет участникам рынка промежуточное финансирование (целевые займы) на накопление ипотечного покрытия и завершение сделки секьюритизации, а также поручительства по ипотечным ценным бумагам третьих лиц. По состоянию на 1 февраля 2015 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 36,3 млрд руб., текущая задолженность – 11,9 млрд руб.

По программе предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года по 1 февраля 2015 года было предоставлено 14 поручительств на общую сумму 81,2 млрд руб.

Общий объем сделок секьюритизации, в которых Агентство предоставляет услугу «Резервный сервис», по состоянию на 1 февраля 2015 года превысил 72 млрд руб. В частности, в январе 2015 года Агентство выступило в роли резервного сервисера в 2 сделках секьюритизации общим объемом 6,3 млрд руб.

Агентство через свою дочернюю компанию СК АИЖК предоставляет услугу «Страхование финансового риска кредитора/займодавца». Страхование финансовых рисков не только обеспечивает снижение уровня потерь кредитора, но и способствует защите интересов инвесторов – держателей ИЦБ, поскольку обеспечивает получение ими купона и основной суммы долга по облигациям, если денежных средств, вырученных от реализации

недвижимого имущества (предмета ипотеки), окажется недостаточно. Использование ипотечного страхования позволяет повысить качество ипотечного покрытия в выпусках ИЦБ.

В 2015 году в рамках договора страхования финансовых рисков страховой защитой были обеспечены все кредиты, входящие в ипотечное покрытие ИЦБ, которые ЗАО «Ипотечный агент ТФБ - 1» выпустило в январе 2015 года.

Всего за январь 2015 года было осуществлено два выпуска жилищных облигаций с ипотечным покрытием на общую сумму 6,3 млрд руб. При этом обе сделки были проведены с той или иной формой участия АИЖК.

## Приложение 1

Статистика по ипотечному и жилищному кредитованию (2008 - 2014 гг.)								
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Источник/методика расчета
<b>Жилищные кредиты, млрд руб. (включая ипотечные и необеспеченные залогом)</b>	<b>757</b>	<b>182</b>	<b>437</b>	<b>770</b>	<b>1 072</b>	<b>1 405</b>	<b>1 820</b>	Банк России
в тыс. шт.	507	178	396	591	741	880	1 059	Банк России, расчеты АИЖК
в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,2	29,3	37,3	47,1	Банк России, расчеты АИЖК
<b>Ипотечные кредиты, млрд руб.</b>	<b>656</b>	<b>153</b>	<b>380</b>	<b>717</b>	<b>1 032</b>	<b>1 354</b>	<b>1 763</b>	Банк России
тыс. шт.	350	130	301	524	692	825	1 012	Банк России
в млн кв. м	16,8	4,2	9,3	20,2	28,1	35,9	45,5	Отношение объема выданных ипотечных кредитов и средней стоимости квадратного метра по данным Росстата
Средний размер выданных ипотечных кредитов, тыс. руб.	1 876	1 172	1 261	1 369	1 492	1 641	1 741	Банк России, расчеты АИЖК
Задолженность по ипотечным кредитам, млрд руб.	1 070	1 011	1 129	1 479	1 997	2 649	3 520	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%	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%	Банк России, расчеты АИЖК
Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам в рублях за период, лет	17,9	16,5	16,4	14,9	15,0	14,7	15,0	Банк России (накопленным итогом с начала года)
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях за период, %	12,9%	14,3%	13,1%	11,9%	12,3%	12,4%	12,5%	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%	Банк России
<b>Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд руб.</b>	<b>535</b>	<b>137</b>	<b>341</b>	<b>609</b>	<b>826</b>	<b>948</b>	<b>1 058</b>	Доля кредитов на первичном и вторичном рынках жилья определяется исходя из экспертной оценки АИЖК
в тыс. шт.	285	117	271	445	553	578	607	
в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	21,8	24,2	26,0	
<b>Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, млрд руб.</b>	<b>121</b>	<b>16</b>	<b>39</b>	<b>108</b>	<b>206</b>	<b>406</b>	<b>705</b>	
в тыс. шт.	64	13	31	79	138	248	405	
в млн кв. м	3,3	0,5	1,2	3,2	6,3	11,7	19,5	

<b>Необеспеченные залогом жилищные кредиты</b>	<b>101</b>	<b>30</b>	<b>57</b>	<b>53</b>	<b>40</b>	<b>51</b>	<b>57</b>	Рассчитывается как разница между жилищными и ипотечными жилищными кредитами. По данным Банка России и расчетам АИЖК.
в тыс. шт.	158	48	94	67	49	55	47	
в млн кв. м	2,7	0,9	1,7	1,7	1,2	1,5	1,6	
Объем кредитования юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по виду экономической деятельности: «Строительство зданий и сооружений», млрд руб.	н/д	700	866	1 126	1 368	1 780	1 498	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%	Росреестр
Темпы роста цен на жилье, в среднем, % к IV кварталу предыдущего года	113%	91%	102%	106%	111%	104%	105%	Росстат (доступна квартальная динамика, приводятся данные за последний отчетный квартал периода)

## Приложение 2

Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.01.2015 г. (накопленным итогом с начала года)										
	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	<b>1 012 301</b>	238 278	112 697	81 507	22 949	258 636	100 086	155 182	42 937	29
в рублях	<b>1 011 551</b>	237 819	112 609	81 459	22 935	258 579	100 063	155 165	42 893	29
в иностранной валюте	<b>750</b>	459	88	48	14	57	23	17	44	0
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	<b>1 762 523</b>	531 325	210 526	127 430	36 084	352 684	177 603	236 594	90 214	63
в рублях	<b>1 751 691</b>	522 194	210 003	127 000	35 983	352 439	177 495	236 513	90 001	63
в иностранной валюте	<b>10 832</b>	9 131	523	430	101	245	108	81	213	0
Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	<b>1,7</b>	2,2	1,9	1,6	1,6	1,4	1,8	1,5	2,1	2,2
в рублях	<b>1,7</b>	2,2	1,9	1,6	1,6	1,4	1,8	1,5	2,1	2,2
в иностранной валюте	<b>14,4</b>	19,9	5,9	9,0	7,2	4,3	4,7	4,8	4,8	0,0
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.	<b>3 520 098</b>	1 052 773	399 689	238 050	72 363	646 997	443 633	489 764	176 768	61
в рублях	<b>3 383 727</b>	951 864	383 621	234 518	70 824	640 633	441 126	486 045	175 038	58
в иностранной валюте	<b>136 371</b>	100 909	16 068	3 532	1 539	6 364	2 507	3 719	1 730	3
Из них просроченная задолженность, млн руб.	<b>46 096</b>	25 502	4 008	2 391	1 004	4 787	3 246	4 362	794	2
в рублях	<b>28 953</b>	12 364	2 412	2 067	724	3 998	2 943	3 794	651	0
в иностранной валюте	<b>17 143</b>	13 138	1 596	324	280	789	303	568	143	2
Средневзвешенный срок, лет										
в рублях	<b>15,0</b>	14,7	14,1	15,2	15,9	15,1	16,1	15,0	14,9	16,5
в иностранной валюте	<b>12,2</b>	11,5	13,1	15,5	18,3	19,1	19,3	19,1	14,8	-
Средневзвешенная ставка, %										
в рублях	<b>12,5</b>	12,5	12,4	12,6	12,3	12,5	12,4	12,4	12,4	12,0
в иностранной валюте	<b>9,3</b>	9,4	8,4	9,0	9,5	9,2	10,1	8,5	8,2	-



### Приложение 3

#### Отчет о ходе реализации программы «Стимул» за период с 01.10.2009 по 01.02.2015 г.

	<b>РФ</b>	<b>ЦФО</b>	<b>СЗФО</b>	<b>ЮФО</b>	<b>СКФО</b>	<b>ПФО</b>	<b>УФО</b>	<b>СФО</b>	<b>ДФО</b>	<b>КФО</b>
Количество регионов, в которых реализуется программа «Стимул»	<b>46</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Объем обязательств АИЖК по подписанным соглашениям в рамках программы «Стимул», млн руб.	<b>120 991</b>	67 728	14 092	5 740	742	12 396	11 092	9 112	90	0
в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям в рамках программы «Стимул», млн руб.	<b>68 456</b>	38 408	8 126	4103	0	5 488	6 553	5 688	90	0
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы «Стимул», млн руб.*	<b>128 443</b>	68 057	17 181	8 415	1196	14 736	10 183	8 547	128	0
Объем выданных АИЖК займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья в рамках программы «Стимул», млн руб.	<b>71 462</b>	40 655	10 023	4 384	550	7 588	4 027	4 156	79	0
Средняя ставка кредитования юридических лиц банками, %	<b>13,2%</b>	13,4%	12,3%	13,8%	17,0%	13,2%	12,1%	13,6%	14,0%	-
Ставка по выданным АИЖК займам в рамках программы «Стимул», %	<b>8,0%</b>	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	<b>5 671</b>	2 801	687	439	0	744	602	389	9	0

\* согласно данным отчетности банков – участников программы «Стимул»

## Приложение 4

Отчет о ходе реализации продукта «Арендное жилье» за период с 01.08.2012 по 01.02.2015 г.										
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество регионов, в которых реализуется продукт «Арендное жилье»	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Объем обязательств по подписанным соглашениям в рамках продукта «Арендное жилье», млн руб.	<b>1 753</b>	24	0	171	0	785	463	311	0	0
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на строительство и приобретение жилья в рамках продукта «Арендное жилье», млн руб.*	<b>630</b>	0	0	0	0	229	112	289	0	0
Объем выкупленных АИЖК закладных, удостоверяющих права требования по ипотечным кредитам в рамках продукта «Арендное жилье», млн руб.	<b>870</b>	0	0	0	0	468	113	289	0	0
Средняя ставка ипотечного кредитования юридических лиц банками, %	<b>9,9%</b>	-	-	-	-	10,7%	9,2%	9,4%	-	-
Общая площадь жилых помещений, построенных и приобретенных юридическими лицами в рамках продукта «Арендное жилье», тыс. кв. м	<b>35,8</b>	1,7	0	0	0	10,3	11,6	12,2	0	0

## Приложение 5

Сделки секьюритизации ипотечных жилищных кредитов в 2014 году					
п/п	Оригинатор	Эмитент	Объем выпуска ИЦБ, тыс. руб.	Дата размещения	Форма участия АИЖК
1	ВТБ / ВТБ24	ЗАО «Ипотечный агент ВТБ 2013-1»	28 819 317	28.01.2014	
2	ВТБ / Банк Москвы	ЗАО «Ипотечный агент ВТБ-БМ 1»	25 957 963	07.02.2014	
3	Азиатско-Тихоокеанский Банк	ЗАО «Ипотечный агент АТБ 2»	3 039 730	19.02.2014	Покупка облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ Организация выпуска Расчетный агент
4	Петрокоммерц	ЗАО «Ипотечный агент Петрокоммерц-1»	4 718 047	20.03.2014	Покупка облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ Резервный сервисный агент
5	Агентство по ипотечному жилищному кредитованию	ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1»	19 638 571	25.03.2014	Эмитент
6	Возрождение	ЗАО «Ипотечный агент Возрождение 3»	3 450 000	26.03.2014	Резервный сервисный агент
7	Дельта Кредит	КБ «Дельта Кредит» ЗАО	5 000 000	27.03.2014	Покупка части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ
8	Московский кредитный банк	ЗАО «Ипотечный агент МКБ»	4 686 253	16.06.2014	Покупка облигаций вне Программы приобретения ИЦБ Резервный сервисный агент
9	Банк Жилищного Финансирования	ЗАО «Ипотечный агент Санрайз - 2»	1 179 109	23.06.2014	Покупка части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ Приобретение мезонинных выпусков Резервный сервисный агент Расчетный агент Поручительство АИЖК
10	ВТБ24	ЗАО «ВТБ - 24»	6 000 000	25.06.2013	
11	Банк Жилищного Финансирования	ЗАО «Ипотечный агент Санрайз - 1»	1 218 107	26.06.2014	Покупка части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ Приобретение мезонинных выпусков Резервный сервисный агент Расчетный агент Поручительство АИЖК
12	Банк МТС	ЗАО «Ипотечный Агент МТСБ»	4 290 802	27.06.2014	Покупка облигаций вне Программы приобретения ИЦБ Резервный сервисный агент Расчетный агент

13	Дельта Кредит	ЗАО КБ «Дельта Кредит»	7 000 000	01.10.2014	
14	Дельта Кредит	ЗАО КБ «Дельта Кредит»	5 000 000	10.10.2014	Приобретение части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ
15	Уралсиб	ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 02»	8 866 245	21.10.2014	Приобретение части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ Резервный сервисный агент Страхование финансовых рисков
16	Ханты-Мансийский Банк	ЗАО «Ипотечный агент ХМБ-2»	7 320 000	08.12.2014	Расчетный агент Резервный сервисный агент Страхование финансовых рисков
17	АИЖК	ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-3»	5 033 214	08.12.2014	Эмитент
18	Газпромбанк	ОАО «Газпромбанк»	7 000 000	10.12.2014	Поручительство АИЖК
19	ВТБ24	ПАО «ВТБ-24»	5 700 000	10.12.2014	Поручительство АИЖК
20	Инвестторгбанк	ЗАО «Ипотечный агент ИТБ 2014»	4 011 628	11.12.2014	
21	Абсолют	ЗАО «Ипотечный агент Абсолют 3»	6 967 483	12.12.2014	
22	Сбербанк	ЗАО «Ипотечный агент Сбербанк 2014»	11 111 172	17.12.2014	Поручительство АИЖК
23	Уралсиб	ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 03»	4 819 280	17.12.2014	Расчетный агент Резервный сервисный агент
24	АК БАРС	ЗАО «Ипотечный агент АкБарс»	2 502 875	19.12.2014	Резервный сервисный агент
25	Фора-Банк	ЗАО «Ипотечный агент ФОРА 2014»	1 483 212	26.12.2014	Поручительство АИЖК Приобретение части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ Расчетный агент Резервный сервисный агент

26	ВТБ24	ЗАО «Ипотечный агент Абсолют»	46 000 000	29.12.2014	Поручительство АИЖК
<b>ВСЕГО за 2014 год</b>			<b>230 813 008</b>		
1	Татфондбанк	ЗАО «Ипотечный агент ТФБ-1»	2 657 445	16 01 2015	Поручительство АИЖК Расчетный агент Резервный сервисный агент Страхование финансовых рисков
2	Союз	ЗАО «Ипотечный агент Союз-1»	3 637 476	26.01.2015	Поручительство АИЖК Расчетный агент Резервный сервисный агент
3	Дельта Кредит	ЗАО КБ «Дельта Кредит»	5 000 000	04.02.2015	Приобретение части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ
4	Инвестторгбанк	ЗАО АКБ «Инвестторгбанк»	2 500 000	12.02.2015	



# Аналитический центр АИЖК

Тел.: +7 (495) 775 47 40

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

## Заявление об ограничении ответственности (disclaimer)

Настоящий отчет подготовлен АИЖК на основании информации, полученной по состоянию на 02.03.2015 года из источников, которые АИЖК считает надежными. АИЖК не несет ответственности за упущенную прибыль, а также любые убытки и затраты, понесенные в связи с использованием информации, изложенной в данном отчете.

Настоящий отчет содержит информацию только общего характера, содержащаяся в нём информация и выводы не являются рекомендацией или офертой на покупку или продажу каких-либо ценных бумаг, фьючерсов, опционов, других инструментов или производных на какой-либо из них.

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