



Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность ОАО «АИЖК»

Аналитический центр АИЖК
Выпуск №5, 2015 год



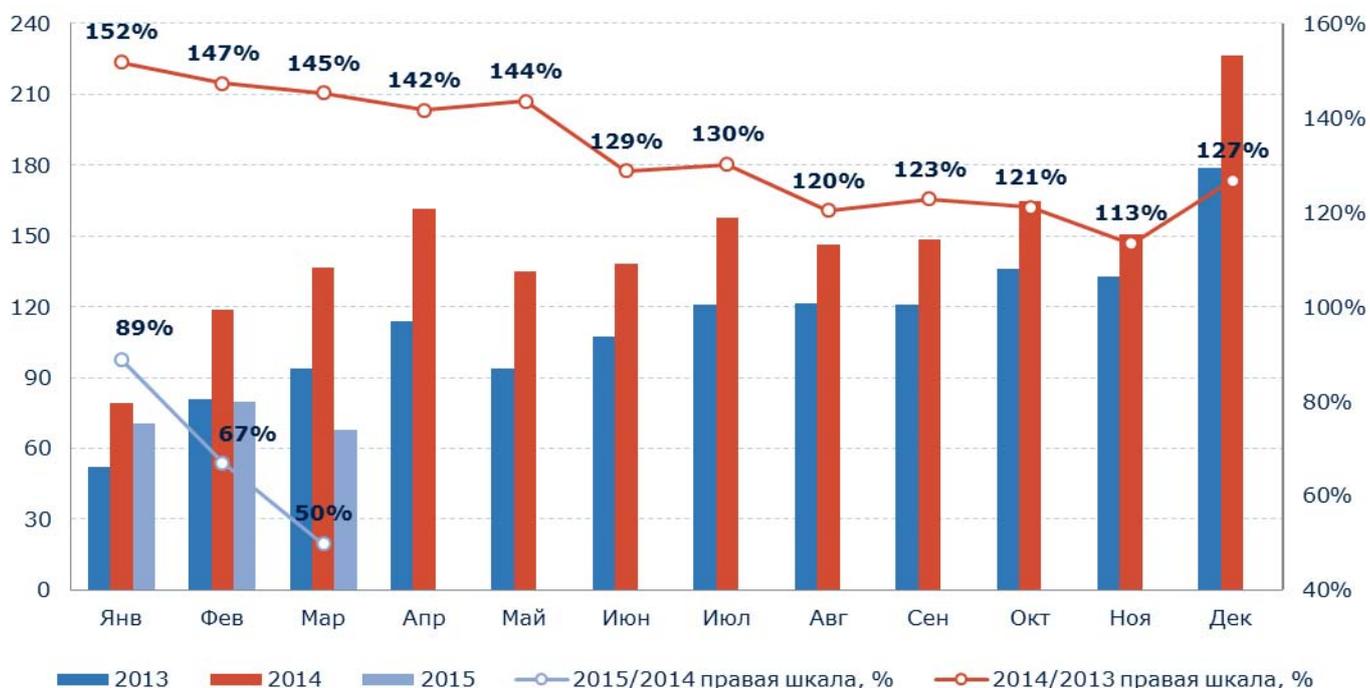
Оглавление

Рынок ипотечного кредитования в России в I квартале 2015 года	3
Рынок жилья и жилищного строительства в России в I квартале 2015 года	7
Рынок жилищных ипотечных ценных бумаг в России в I квартале 2015 года	8
Деятельность ОАО «АИЖК»	12

Рынок ипотечного кредитования в России в I квартале 2015 года

Итоги первого квартала 2015 года свидетельствуют о снижении ипотечного рынка. Тем не менее, данные Банка России говорят о том, что худшие прогнозы не оправдались. За первые три месяца 2015 года выдано 135 184 ипотечных кредита на общую сумму 218,1 млрд рублей, что на 32% ниже уровня января-марта 2014 года в количественном и на 35% - в денежном выражении. Средняя сумма рублевого кредита составила 1,61 млн рублей по сравнению с 1,73 млн рублей по итогам 2014 года.

Рис. 1: Динамика объёма выдачи ипотечных кредитов (млрд руб.) и годовые темпы роста (%) в 2013-2015 гг., ежемесячно



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

В марте темпы сокращения рынка ипотечного кредитования ускорились: был выдан 43 121 кредит на сумму 68 млрд рублей, что на 46% в количественном и на 50% в стоимостном выражении ниже уровня марта 2014 года.

Напомним, что в период кризиса 2009 года ипотечный рынок упал гораздо сильнее: рынок сокращался в разы, по итогам первого квартала 2009 года рынок сократился почти в 3,5 раза.

Сейчас понятно, что такого сценария удастся избежать: начиная со второго квартала 2015 года большую поддержку ипотечному рынку окажет государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках. Программа направлена, прежде всего, на поддержку отрасли жилищного строительства. В рамках программы для заемщика ставка по кредиту составит не более 12%

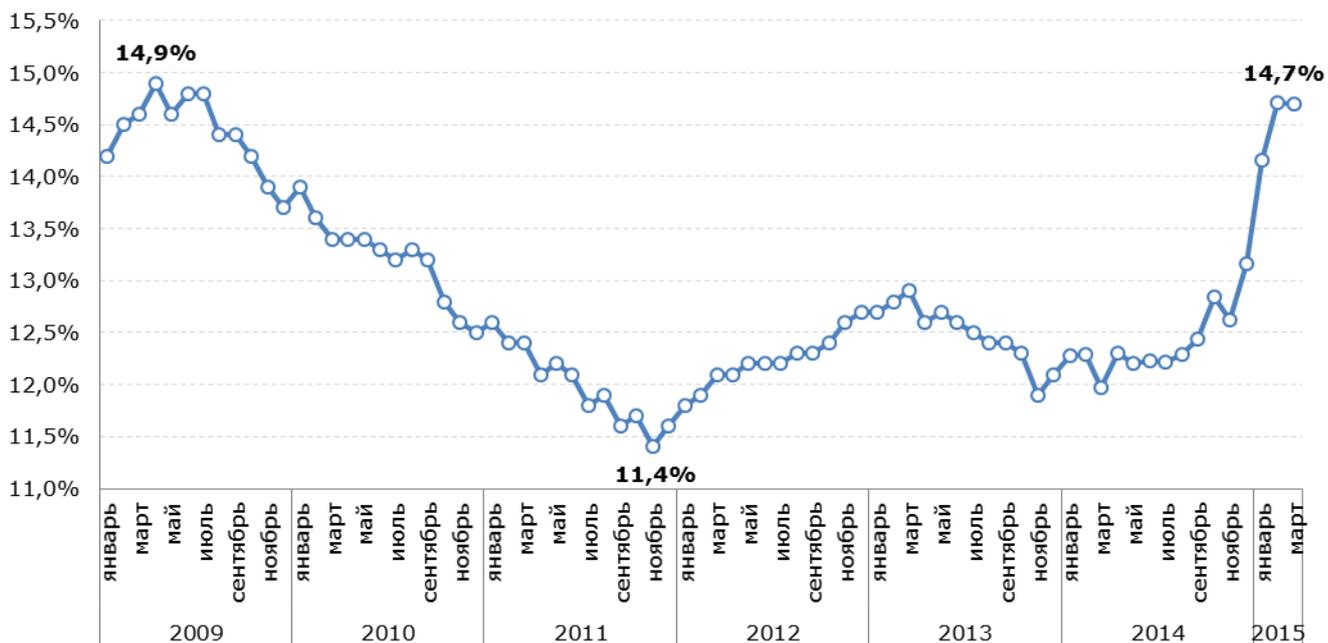
годовых (а при предоставлении дополнительных скидок за счет застройщика – от 9-10% годовых). При этом кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке предлагаются по ставкам 14,5–18% годовых.

В рамках указанной программы 40 организаций подали заявки на предоставление субсидий на сумму 557,6 млрд руб. при общем лимите по программе в 400 млрд рублей (в том числе ОАО «АИЖК» – заявку на 45 млрд рублей). Приказом Минфина России от 28.04.2015 №108 между участниками программы распределены лимиты по выдаче (рефинансированию) кредитов пропорционально поданным заявкам.

По данным Минфина России, на 27 апреля 2015 года в рамках программы банками выдано около 10 тысяч кредитов на сумму более 13 млрд рублей.

Реализация программы будет способствовать не только восстановлению рынка ипотеки, но и снижению средневзвешенных ставок выдачи, которые пока находятся на достаточно высоком уровне. Средняя ставка по выданным в марте 2015 года кредитам составила, по данным Банка России, 14,7% годовых. В последний раз данный уровень ставок был зафиксирован в сентябре 2009 года.

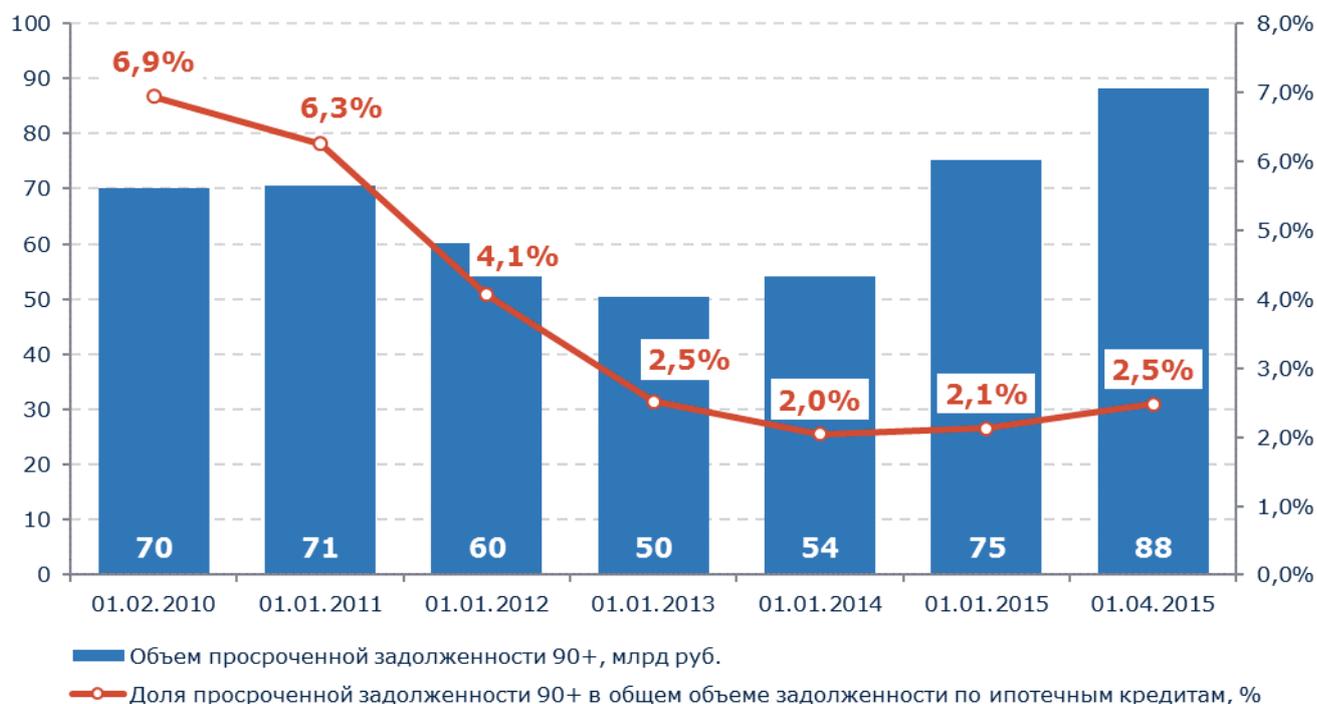
Рис. 2: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца в 2011 – 2015 гг., % годовых



Источник: Банк России

Качество ипотечного портфеля демонстрирует тенденцию к плавному снижению, как предупреждало АИЖК ранее: общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа снизился с начала октября 2014 г. на 0,8 п.п. до уровня 94,4%, а доля ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней, выросла за шесть месяцев с 2% до 2,5%. В денежном выражении такая просроченная задолженность выросла на 22,7 млрд рублей (+34,6% за последние шесть месяцев), что больше темпов прироста ипотечного портфеля (+8,6% за тот же период).

Рис. 3: Динамика объемов просроченной задолженности со сроком задержки платежей свыше 90 дней в 2010-2015 гг.

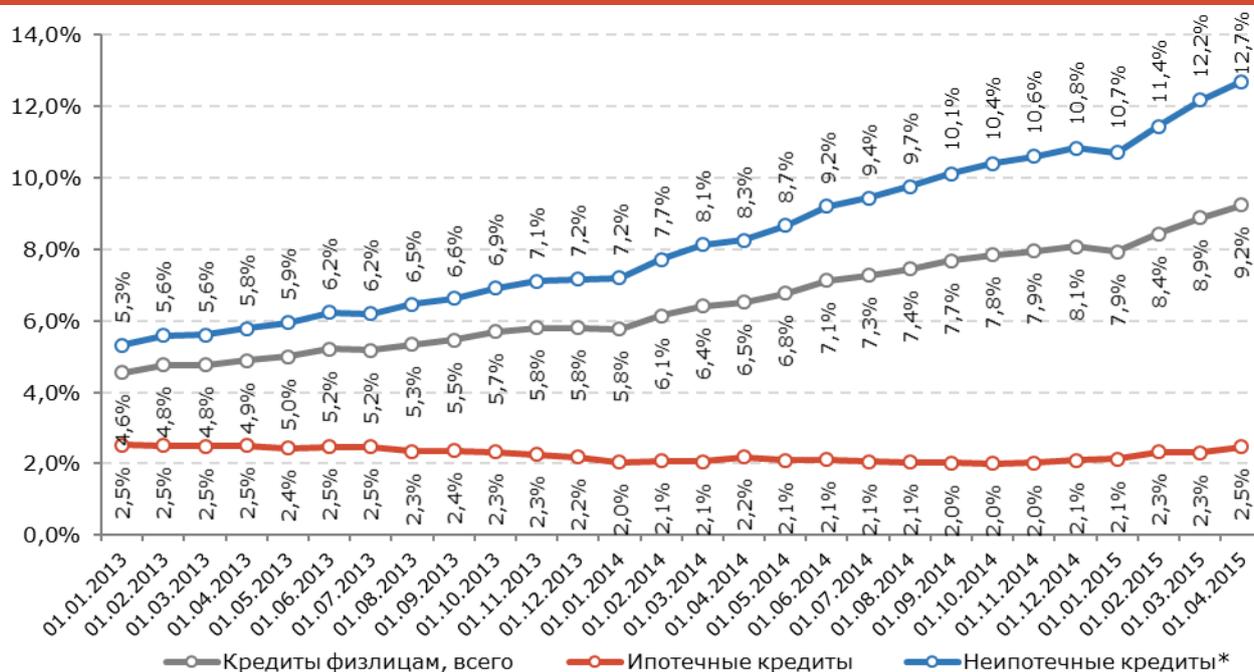


Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Тем не менее, ипотечные кредиты остаются более качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами: по данным Банка России, на 01 апреля 2015 г. доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,5% по сравнению с 12,7% по иным ссудам населению.

С целью минимизации негативных социальных последствий роста количества просроченных ипотечных кредитов Правительством Российской Федерации при активном участии Агентства была разработана программа реструктуризации ипотечных жилищных кредитов и займов для отдельных категорий заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации. Программой предусматривается, что получить помощь смогут граждане установленных категорий либо испытывающие существенное снижение доходов (более, чем на 30%), либо имеющие ипотечный кредит в иностранной валюте, платежи по которому выросли более чем на 30% вследствие снижения курса валюты Российской Федерации.

Рис. 4: Доля просроченной задолженности (90+ дней) по кредитам, предоставленным физическим лицам, в общем объеме накопленной задолженности в 2013 – 2015 гг., %



* Оценка АИЖК

Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Согласно указанию Банка России №3566-У от 04 марта 2015 года, коэффициент риска, используемый при расчете показателей достаточности капитала, повышается по валютным кредитам со 150% до 300%. Эта мера должна способствовать еще большему охлаждению ипотечного жилищного кредитования в иностранной валюте. По данным Банка России, за 3 месяца 2015 года было выдано 25 таких кредитов на общую сумму в 960 млн рублей, что в 1,8 раза меньше соответствующего периода 2014 года.

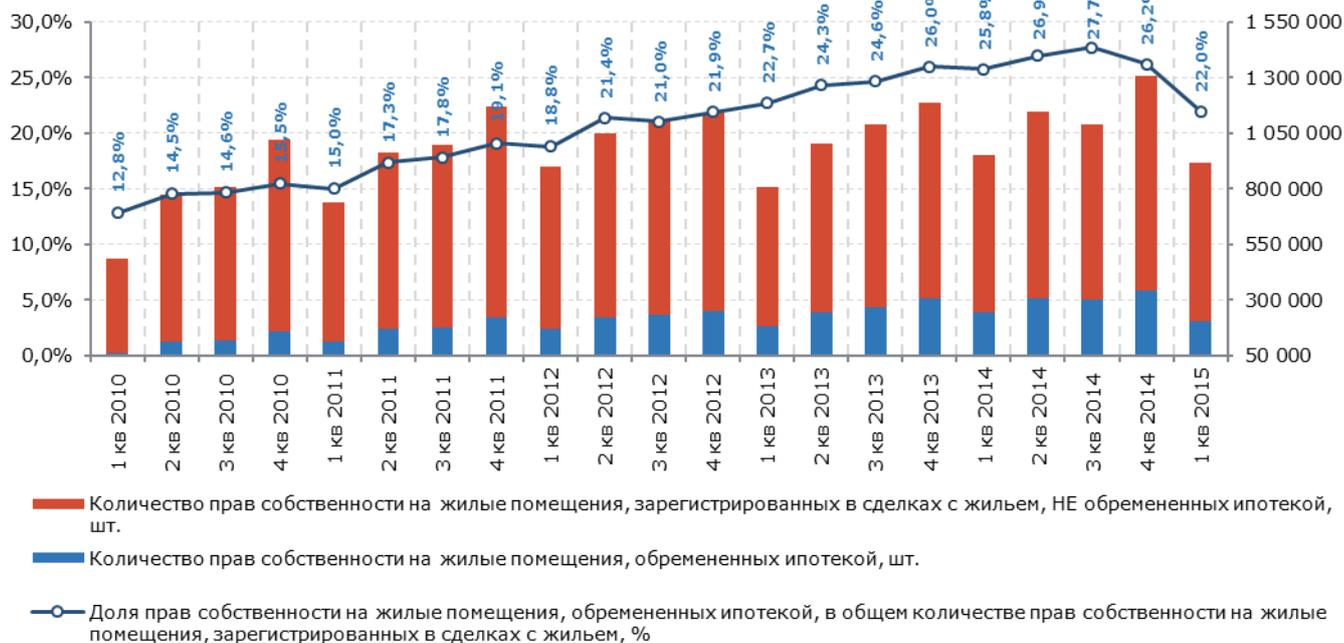
В мае 2015 года Банк России принял решение о продлении с 01 июля 2015 г. части антикризисных мер в сфере банковского регулирования. В частности, при расчете пруденциальных нормативов по операциям в иностранной валюте до 01 октября 2015 года продлена возможность использовать льготный курс рубля к пяти основным иностранным валютам, установленный на следующем уровне: курс доллара США — 45 рублей, курс евро — 52 рубля, курс фунта стерлингов Соединенного Королевства — 70 рублей, курс швейцарского франка — 47 рублей, курс 100 японских иен — 38 рублей.

Также кредитные организации до 01 октября 2015 года смогут не ухудшать оценку качества обслуживания долга вне зависимости от оценки финансового положения заемщика.

Рынок жилья и жилищного строительства в России в I квартале 2015 года

После периода потребительского ажиотажа в конце 2014 года, рынок жилья, так же как и рынок ипотеки, испытал сокращение спроса в I квартале 2015 года. По данным Росреестра, общее количество зарегистрированных прав собственности на основании договоров купли-продажи и договоров долевого участия снизилось на 3%. Основной причиной сокращения стало снижение доступности ипотечных кредитов: количество сделок с ипотекой, зарегистрированных Росреестром в I квартале 2015 года сократилось на 18% по сравнению с I кварталом 2014 года. Как следствие, снизилась и доля сделок с ипотекой - до уровня в 22%.

Рис. 5: Сделки на рынке жилья, 2010 – 2015 гг.



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

В условиях ограниченного спроса на жилье продавцы не смогли повышать цены на жилье в соответствии с ростом общего уровня цен в экономике: хотя по итогам I квартала 2015 года, по данным Росстата, номинальные цены на жилье выросли на 5% (по отношению к I кварталу 2014 года), реальные цены (за вычетом инфляции) – упали на 11,2% (инфляция в I квартале 2015 года по отношению к соответствующему периоду 2014 года составила 16,2%).

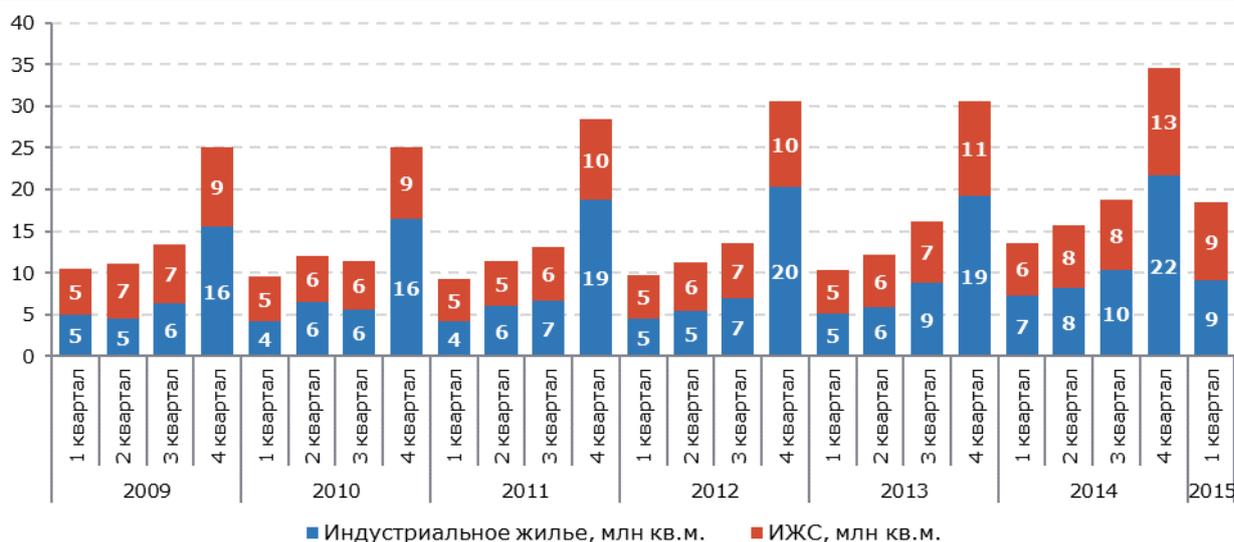
Рис. 6: Индексы цен на рынке жилья и инфляция в 2008 – 2015 гг., %



Источник: Росстат

Устойчивый рост выдачи ипотечных кредитов на протяжении пяти лет привел к росту объемов строительства нового жилья, а нестабильность на финансовом рынке пока не отразилась на вводе жилья. Так, по данным Росстата, в целом по России в I квартале 2015 года ввод нового жилья составил 235,4 тыс. квартир площадью 18,5 млн квадратных метров (+33% к введенной площади за аналогичный период 2014 года). Очевидно, что в первом полугодии 2015 года будут достраиваться объекты, профинансированные ранее.

Рис. 7: Объем ежеквартального ввода жилья в России всего, млн кв. м



Источник: Росстат

В I квартале 2015 года, по сравнению с I кварталом 2014 года, количество договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов снизилось на 14%. И это первое значительное снижение за весь период наблюдений (с I квартала 2010 года). Оно является отражением ситуации, происходившей на рынке в начале 2015 года, когда многие банки приостановили выдачу ипотечных кредитов (доля сделок с привлечением заемных средств в продажах нового жилья в 2014 году составляла не менее 40%, а по многим объектам

превышала 80%). В дальнейшем избежать резкого падения строительного сектора поможет программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках.

Рис. 8: Зарегистрированные договоры долевого участия граждан в строительстве жилья в 2010 – 2015 гг.



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

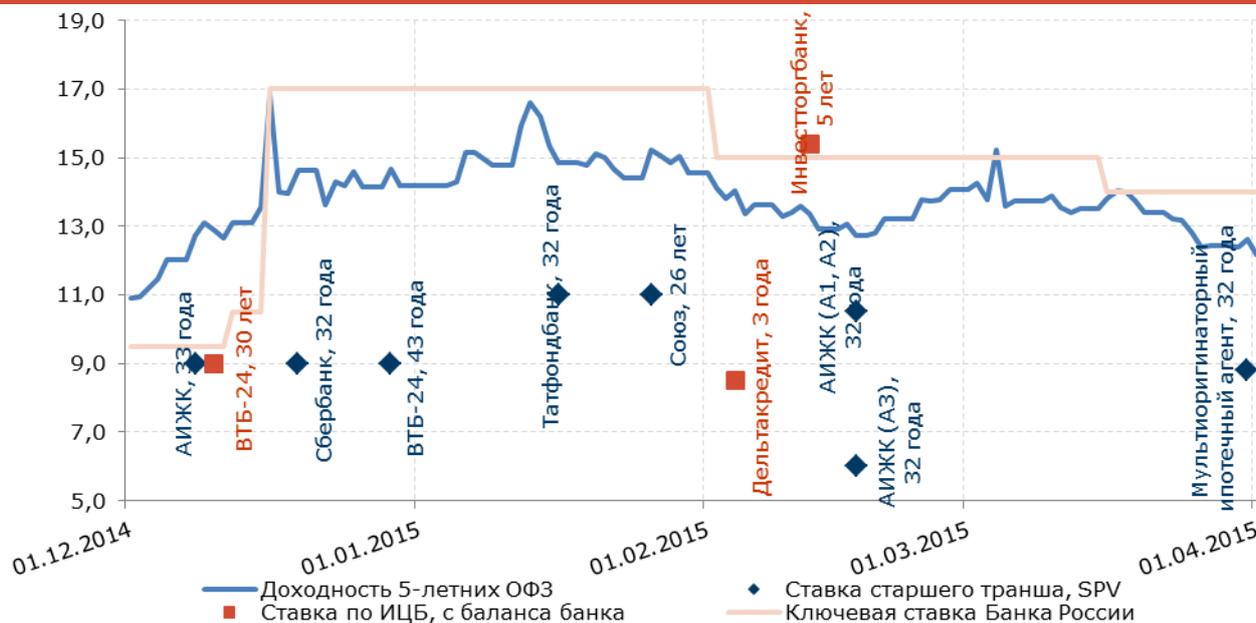
Рынок жилищных ипотечных ценных бумаг в России в I квартале 2015 года

Жилищные ипотечные ценные бумаги

Несмотря на высокую доходность ценных бумаг на российском рынке капитала, на рынке жилищных ипотечных ценных бумаг (далее – ИЦБ) в I квартале 2015 года состоялось 8 выпусков ИЦБ на общую сумму в 40 млрд рублей.

Средневзвешенная ставка старшего транша¹ по ипотечным ценным бумагам в I квартале 2015 года практически не изменилась по сравнению с IV кварталом 2014 года и составила 9,6% годовых (в IV квартале 2014 г. – 9,4% без учета траншей по программе ВЭБ). При этом показатели стоимости фондирования в этот период находились на достаточно высоких уровнях (среднее значение ключевой ставки выросло с 10,4% в IV квартале 2014 г. до 15,5% в I квартале 2015 г., доходность по 5-летним ОФЗ – с 11,2% до 14% соответственно, а максимальная процентная ставка по вкладам в российских рублях десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц, снизилась с 12,9% до 12,4%). Такая низкая ставка во многом обусловлена реализацией программ АИЖК по развитию рынка ипотечных ценных бумаг.

Рис. 9: Сравнение доходности старшего транша по некоторым ИЦБ, 5-летним ОФЗ и ключевой ставки ЦБ РФ в 2014-2015 гг., % годовых



Источник: Банк России, Reuters, расчёты АИЖК

Всего в обращении (непогашено) на 01.04.2015 находится 79 выпусков ИЦБ (159 траншей) на общую сумму около 423,7 млрд рублей², что составляет около 12% задолженности по ипотечным жилищным кредитам. Из общей суммы ИЦБ в обращении 93,4 млрд руб. (22,1%)

¹ Включая выпуски с баланса банков

² Без учета данных об ИЦБ, выпущенных до 2008 г. через офшорные компании

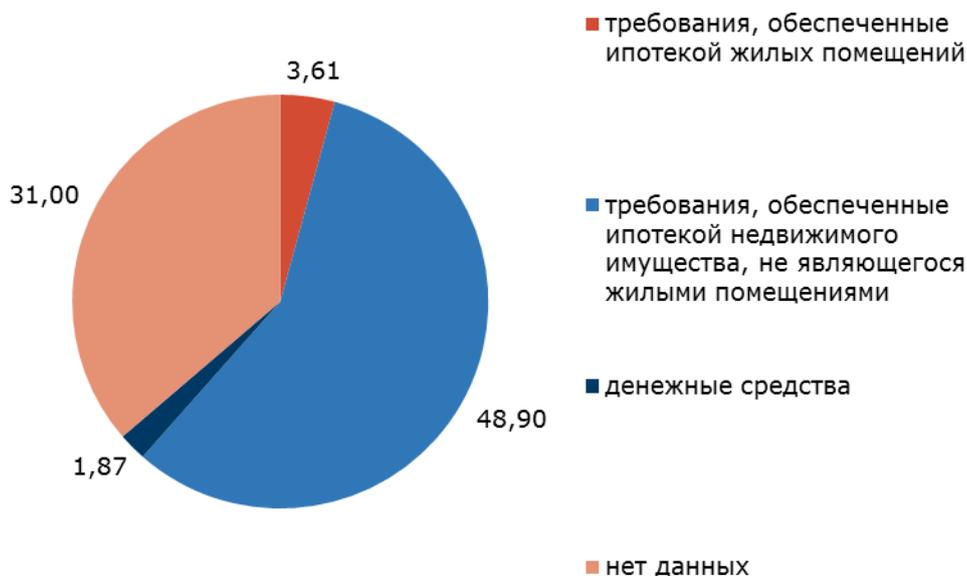
– это облигации, выпущенные с баланса банка, а 330,3 млрд руб. (77,9%) – ИЦБ, выпущенные через SPV.

Ипотечные сертификаты участия

По данным на конец I квартала 2015 г. Банком России было зарегистрировано 54 договора доверительного управления ипотечным покрытием (ипотечные сертификаты участия), из которых 2 ИСУ уже погашены (ликвидированы), а покрытие 27 ИСУ еще не сформировано.

Объем ипотечного покрытия действующих ИСУ на 31.03.2015 составляет 85,4 млрд рублей, большая часть из которых – требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениям. Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, в общем объеме ипотечного покрытия ИСУ составляют 3,6 млрд рублей, а данные о типе требований на сумму в 31 млрд рублей в отчетности управляющих компаний отсутствуют.

Рис. 10: Состав ИСУ, млрд руб. на 31.03.2015



Источник: расчёты АИЖК по данным отчетности управляющих компаний о размере ипотечного покрытия

Деятельность ОАО «АИЖК»

Программа «Жилье для российской семьи»³

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 мая 2014 года №404. В соответствии с ней, до 01 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. метр.

В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» на 22 мая 2015 года 66 субъектов заключили трехсторонние соглашения с Минстроем России и АИЖК об обеспечении строительства жилья экономического класса объектами инженерно-технического обеспечения. Общий объем планируемого ввода жилья в рамках программы составляет более 19 млн кв. м, из которых в отношении более 10 млн кв. м. регионами уже проведены все необходимые процедуры отбора и начинается строительный процесс.

Кроме того, в 61 субъекте были приняты нормативно-правовые акты, устанавливающие перечень категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, порядок формирования органами местного самоуправления списков граждан, определение органа или организации, уполномоченной на ведение сводного реестра граждан, и порядок его ведения.

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 мая 2015 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 45,4 млрд рублей. Всего с начала действия программы (01.10.2009) Агентством заключено соглашений на 119 млрд руб., по которым предусматривается строительство 6,8 млн кв. м жилых помещений (общая площадь зданий - 10 млн кв. м). Доля финансирования, предоставленного Агентством, составила 57% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (73,6 млрд руб. из 128,1 млрд руб.).

Программа «Арендное жилье»

Агентство продолжает реализовывать программу «Арендное жилье», предусматривающую кредитование юридических лиц на приобретение жилья для предоставления внаем. По состоянию на 01 мая 2015 года АИЖК приняты обязательства на общую сумму 2,1 млрд руб. (жилая площадь арендного жилья по заключенным соглашениям - 68,4 тыс. кв. м, из которых уже построено 49,9 тыс. кв. м). По продукту «Арендное жилье» выкуплено закладных на общую сумму 866 млн руб. При этом общая сумма кредитования банками приобретения объектов арендного жилья в рамках продукта - 868 млн рублей.

³ Более подробно о программе «Жилье для российской семьи» можно узнать на сайте <http://программа-жрс.рф/>

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

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 20 апреля 2015 года № 373, АИЖК начинает реализацию программы реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации (далее – программа реструктуризации). В рамках программы реструктуризации планируется оказать поддержку заемщикам из числа социально приоритетных категорий граждан, оказавшихся в сложной жизненной ситуации. Получить помощь смогут заемщики, либо испытывающие существенное снижение доходов (более чем на 30%), либо имеющие ипотечный кредит в иностранной валюте, платежи по которому выросли более чем на 30% вследствие снижения курса валюты Российской Федерации. При этом совокупный ежемесячный доход за вычетом платежа по ипотечному кредиту, разделенный на количество членов семьи, должен быть ниже полуторакратной величины прожиточного минимума, установленного в субъекте Российской Федерации, на территории которого проживает заемщик.

Объем средств, выделяемых Правительством Российской Федерации на оказание помощи заемщику, не зависит от валюты кредита, и составляет до 200 тыс. рублей в расчете на один кредит.

Для реализации программы в уставный капитал ОАО «АИЖК» за счет перераспределения средств в рамках утвержденного федерального бюджета на 2015 год выделяется 4,5 млрд руб., что позволит оказать поддержку не менее чем 22,5 тыс. заемщиков.

По состоянию на 27 мая 2015 года Агентство утвердило все необходимые для реализации программы документы. На сайте Агентства размещена подробная информация для кредиторов (займодавцев) о порядке выплаты возмещения с приложением необходимых для этого предварительных форм документов, а также информационные материалы для заемщиков, которые позволят им воспользоваться государственной поддержкой и подготовить необходимый комплект документов для взаимодействия с кредитором (займодавцем).

На горячую линию Агентства от ипотечных заемщиков, попавших в сложную финансовую ситуацию, по состоянию на 27 мая 2015 г. поступило более 2700 звонков и более 500 обращений по электронной почте.

Программа субсидирования процентных ставок на ипотечные кредиты на новостройки (ипотека с господдержкой)

Приказом Минфина России от 28.04.2015 года №108 «О распределении лимита средств, направляемых на выдачу (приобретение) жилищных (ипотечных) кредитов (займов) для предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретённым) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)» для АИЖК утвержден лимит выдачи (приобретения) ипотечных кредитов в рамках программы в размере 32,284 млрд руб. (из запрошенных 45 млрд руб.).

По состоянию на 27 мая 2015 года с 65 поставщиками закладных – партнерами Агентства заключены на сумму 9,8 млрд руб. стандартные договоры (с отсрочкой поставки) о

рефинансировании (приобретении) жилищных (ипотечных) кредитов (займов), соответствующих требованиям программы.

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 01 мая 2015 года объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием со сроком исполнения в период с июня 2015 по июнь 2016 года составил 34,3 млрд рублей. В рамках программ размещено 26 выпусков на сумму 89,3 млрд рублей.

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 01 мая 2015 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 39,2 млрд руб., текущая задолженность – 8,2 млрд рублей.

По программе предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года по 01 мая 2015 года было предоставлено 12 поручительств на общую сумму 75,7 млрд рублей.

Общий объем сделок секьюритизации, в которых Агентство предоставляет услугу «Резервный сервис», по состоянию на 01 мая 2015 года превысил 73 млрд рублей. В частности, в январе – апреле 2015 года Агентство выступило в роли резервного сервисера в 3 сделках секьюритизации общим объемом 7,4 млрд рублей.

Агентство 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 АИЖК реализуются для участников рынка в целях снижения рисков владельцев ИСУ и повышения плановой доходности от ИСУ.

Объем сделок по выпуску ИСУ, в которых Агентство предоставляет услугу «Мастер-сервис», по состоянию на 01 мая 2015 года составил 500 млн рублей.

В апреле 2015 года Агентство выступило в роли мастер-сервисера первого в России дополнительного выпуска жилищных ипотечных сертификатов участия, который позволил в короткие сроки и с минимальными затратами увеличить объем ипотечного покрытия, количество сертификатов участия в обращении и апробировать новые возможности для рынка.

Агентство через свою дочернюю компанию ОАО «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.

Всего за январь – апрель 2015 года было осуществлено восемь выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием на общую сумму 40 млрд рублей. При этом семь сделок на сумму 37,5 млрд рублей были проведены с той или иной формой участия АИЖК.

На фоне нестабильной ситуации на финансовых рынках, а также затрудненного доступа российских заемщиков к зарубежным источникам фондирования на российском рынке появляются новые инструменты заимствований.

В марте 2015 года Банк России при участии АИЖК выдал первые кредиты в рамках «пилотного» проекта по созданию нового механизма рефинансирования под залог портфеля ипотечных кредитов. Новый механизм обеспечивает предоставление Банком России кредитным организациям – участникам ипотечного рынка кредитов, обеспеченных закладными, выданными в рамках программы «Военная ипотека». АИЖК выступает в проекте в качестве агента по управлению залоговым обеспечением и гарантом выкупа ипотечного портфеля в случае неисполнения банком-заёмщиком своих обязательств перед Банком России. На первом этапе проекта общий объем кредитования был запланирован в размере 10 млрд рублей.

Приложение 1

Статистика по ипотечному и жилищному кредитованию (2008–2015 гг.)									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Январь- Март 2015	Источник/методика расчета
Жилищные кредиты, млрд руб. (включая ипотечные и необеспеченные залогом)	757	182	437	770	1 072	1 405	1 821	223	Банк России
в тыс. шт.	507	178	396	591	741	880	1 059	139	Банк России, расчеты АИЖК
в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,2	29,3	37,3	47,1	5,7	Банк России, расчеты АИЖК
Ипотечные кредиты, млрд руб.	656	153	380	717	1 032	1 354	1 764	218	Банк России
тыс. шт.	350	130	301	524	692	825	1 013	135	Банк России
в млн кв. м	16,8	4,2	9,3	20,2	28,1	35,9	45,5	5,6	Отношение объема выданных ипотечных кредитов и средней стоимости квадратного метра по данным Росстата
Средний размер выданных ипотечных кредитов в рублях, тыс. руб.	1 688,6	1 116,9	1 222,7	1 339,5	1 474,3	1 626,3	1 732	1 607	Банк России, расчеты АИЖК
Задолженность по ипотечным кредитам, млрд руб.	1 070	1 011	1 129	1 479	1 997	2 649	3 528	3 559	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%	1,4%	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%	2,5%	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	14,5	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%	14,5%	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%	14,7%	Банк России
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд руб.	535	137	341	609	826	948	1 058	131	Доля кредитов на первичном и вторичном рынках жилья определяется исходя из экспертной оценки АИЖК
в тыс. шт.	285	117	271	445	553	578	608	81	
в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	21,8	24,2	26,0	3,2	

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Январь- Март 2015	Источник/методика расчета
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, млрд руб.	121	16	39	108	206	406	706	87	
в тыс. шт.	64	13	31	79	138	248	405	54	
в млн кв. м	3,3	0,5	1,2	3,2	6,3	11,7	19,5	2,4	
Необеспеченные залогом жилищные кредиты	101	30	57	53	40	51	57	5	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	4	
в млн кв. м	2,7	0,9	1,7	1,7	1,2	1,5	1,6	0,1	
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	151	Включает кредитование юридических лиц не только на жилищное, но и на промышленное строительство, а также на цели погашения ранее взятых кредитов (перекредитование). По данным Банка России
Доля прав на объекты недвижимости, обремененные ипотекой, в общем количестве прав на объекты недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, %	16,9%	11,9%	14,6%	17,6%	20,9%	24,6%	26,7%	22,0%	Росреестр
Темпы роста цен на жилье, в среднем, % к IV кварталу предыдущего года	113%	91%	102%	106%	111%	104%	105%	101,4%	Росстат
Инфляция (индекс потребительских цен), % к декабрю предыдущего года	113,3%	108,8%	108,8%	106,1%	106,6%	106,5%	111,4%	107,4%	Росстат

Приложение 2

Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.04.2015 (накопленным итогом с начала года)

	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	135 184	33 831	17 570	10 354	3 153	33 744	13 476	17 954	5 091	11
в рублях	135 159	33 813	17 567	10 353	3 153	33 742	13 476	17 953	5 091	11
в иностранной валюте	25	18	3	1	0	2	0	1	0	0
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	218 130	69 025	29 819	15 372	4 787	42 949	21 350	25 011	9 796	21
в рублях	217 170	68 089	29 802	15 370	4 787	42 944	21 350	25 011	9 796	21
в иностранной валюте	960	936	17	2	0	5	0	0	0	0
Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	1,6	2,0	1,7	1,5	1,5	1,3	1,6	1,4	1,9	1,9
в рублях	1,6	2,0	1,7	1,5	1,5	1,3	1,6	1,4	1,9	1,9
в иностранной валюте	38,4	52,0	5,7	2,0	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.	3 558 974	1 067 310	408 746	238 310	73 746	652 466	446 548	491 130	180 624	94
в рублях	3 423 644	966 954	392 906	234 792	72 237	646 218	444 081	487 403	178 962	91
в иностранной валюте	135 330	100 356	15 840	3 518	1 509	6 248	2 467	3 727	1 662	3
Из них просроченная задолженность млн руб.	50 142	27 203	4 511	2 594	990	5 182	3 725	5 019	916	2
в рублях	31 340	12 752	2 673	2 235	732	4 416	3 429	4 332	771	0
в иностранной валюте	18 802	14 451	1 838	359	258	766	296	687	145	2
Средневзвешенный срок, лет										
в рублях	14,5	14,4	13,9	15,2	16,0	14,3	15,2	14,7	14,4	13,5
в иностранной валюте	3,5	3,2	13,8	9,2	-	16,7	-	25,0	-	-
Средневзвешенная ставка, %										
в рублях	14,5	14,6	14,3	14,3	14,5	14,6	14,6	14,5	14,5	13,6
в иностранной валюте	11,8	11,9	12,2	9,0	-	8,5	-	10,5	-	-

Приложение 3

Отчет о ходе реализации программы «Стимул» за период с 01.10.2009 по 01.04.2015										
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество регионов, в которых реализуется программа «Стимул»	45	12	7	3	1	9	5	7	1	0
Объем обязательств АИЖК по подписанным соглашениям в рамках программы «Стимул», млн руб.	118 977	67 728	14 092	5 740	742	10 382	11 092	9 112	90	0
в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям в рамках программы «Стимул», млн руб.	73 567	42 647	8 342	4395	0	5 448	6 958	5 688	90	0
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы «Стимул», млн руб. ⁴	128 067	68 922	17 321	8 920	1196	12 249	10 524	8 807	128	0
Объем выданных АИЖК займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья в рамках программы «Стимул», млн руб.	72 163	41 264	10 023	4 384	550	7 667	4 040	4 156	79	0
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 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	6 016	2 987	704	523	0	749	634	410	9	0

⁴ 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. руб.	Дата размещения	Первоначальная ставка купона при размещении, %	Форма участия АИЖК
1	Татфондбанк	ЗАО «Ипотечный агент ТФБ-1»	2 656 445	16 01 2015	11	Поручительство АИЖК Расчетный агент Резервный сервисный агент Страхование финансовых рисков
2	Союз	ЗАО «Ипотечный агент Союз-1»	3 637 473	26.01.2015	11	Поручительство АИЖК Расчетный агент Резервный сервисный агент
3	Дельта Кредит	ЗАО КБ «Дельта Кредит»	5 000 000	04.02.2015	8,5	Приобретение части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ
4	Инвестторгбанк	ЗАО АКБ «Инвестторгбанк»	2 500 000	12.02.2015	15,4	
5	АИЖК	ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-2»	20 061 780	17.02.2015	10,5 (A1, A2) 6 (A3)	Эмитент
6	Дальневосточный ипотечный центр	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 АИЖК
7	Интехбанк	ЗАО «Ипотечный агент Интех»	1 080 199	27.03.2015	9	Приобретение части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ Поручительство АИЖК Расчетный агент Резервный сервисный агент Организатор выпуска
8	ВСК-Ипотека Санкт-Петербургский центр доступного жилья АИЖК	ЗАО «Мультиоригинаторный ипотечный агент 1»	2 469 931	31.03.2015	8,8	Расчетный агент Поручительство АИЖК Мастер-сервисер
Всего за январь-апрель 2015 года			40 038 419			

Приложение 5

Информация о кредитных организациях, подавших заявки на предоставление субсидий в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 марта 2015 г. № 220 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)», по состоянию на 22 апреля 2015 года ⁵			
п/п	Организация	Планируемая сумма выдачи кредитов, указанная в заявке, млн руб.	Размер утвержденного лимита средств, направляемых на выдачу (приобретение) кредитов (займов), млн руб. ⁶
Заявки, признанные соответствующим требованиям Программы			
1	АКБ «Абсолют Банк» (ОАО)	15 000	10 761
2	КБ «ЛОКО-Банк» (ЗАО)	3 150	2 260
3	ПАО АКБ «Металлинвестбанк»	5 300	3 802
4	Банк «Возрождение» (ПАО)	8 000	5 739
5	ПАО «Банк «Санкт-Петербург»	10 640	7 633
6	ПАО АКБ «Связь-Банк»	5 130	3 680
7	ЗАО «КОШЕЛЕВ-БАНК»	3 000	2 152
8	ОАО «Банк БФА»	3 050	2 188
9	ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»	6 500	4 663
10	ОАО «СКБ-банк»	3 000	2 152
11	ПАО «Промсвязьбанк»	3 150	2 260
12	ТКБ ОАО	3 000	2 152
13	АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО)	3 000	2 152
14	ПАО АКБ «Балтика»	3 000	2 152
15	ВТБ 24 (ПАО)	99 700	71 530
16	ОАО «Банк Москвы»	20 000	14 348
17	ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие»	15 000	10 761
18	ОАО «НИКО-БАНК»	3 000	2 152
19	АО «ГЛОБЭКСБАНК»	4 000	2 870
20	АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО)	3 000	2 152
21	АО «Райффайзенбанк»	3 400	2 439
22	ЗАО «СНГБ»	3 090	2 217
23	ОАО «АИКБ «Татфондбанк»	3 000	2 152
24	ОАО «АК БАРС» БАНК	3 060	2 195
25	АО «КБ ДельтаКредит»	3 000	2 152
26	ОАО «Россельхозбанк»	25 000	17 935
27	Банк ГПБ (АО)	20 000	14 348
28	ПАО Банк ЗЕНИТ	3 000	2 152
29	ОАО «МИНБ»	3 000	2 152
30	ООО Банк «Аверс»	3 264	2 342
31	ОАО «АИЖК»	45 000	32 284
32	«Запсибкомбанк» ОАО	3 000	2 152
33	ОАО «Курскпромбанк»	3 000	2 152
34	ПАО «МДМ Банк»	3 200	2 296
35	ОАО «Сбербанк России»	200 000	143 487
36	КБ «ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК», ЗАО	2 700	1 937
37	ПАО «Дальневосточный банк»	3 000	2 152
38	НБ «ТРАСТ» (ОАО)	4 320	3 099

⁵ Данные Минфина России

⁶ Утверждено приказом Минфина России от 28.04.2015 г. №108

39	АКБ «Алмазэргиэнбанк» ОАО	900	646
40	АО «ЮниКредит Банк»	3 000	2 152
Отозванные заявки			
41	ПАО «Совкомбанк»	-	-
42	ООО «АйСиАйСиАй Банк Евразия»	-	-
Всего		557 554	400 000



Аналитический центр АИЖК

Тел.: +7 (495) 775 47 40

Электронная почта: research@ahml.ru

Заявление об ограничении ответственности (disclaimer)

Настоящий отчет подготовлен АИЖК на основании информации, полученной по состоянию на 27.05.2015 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.