



Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность ОАО «АИЖК»

Аналитический центр АИЖК
Выпуск №6, 2015 год



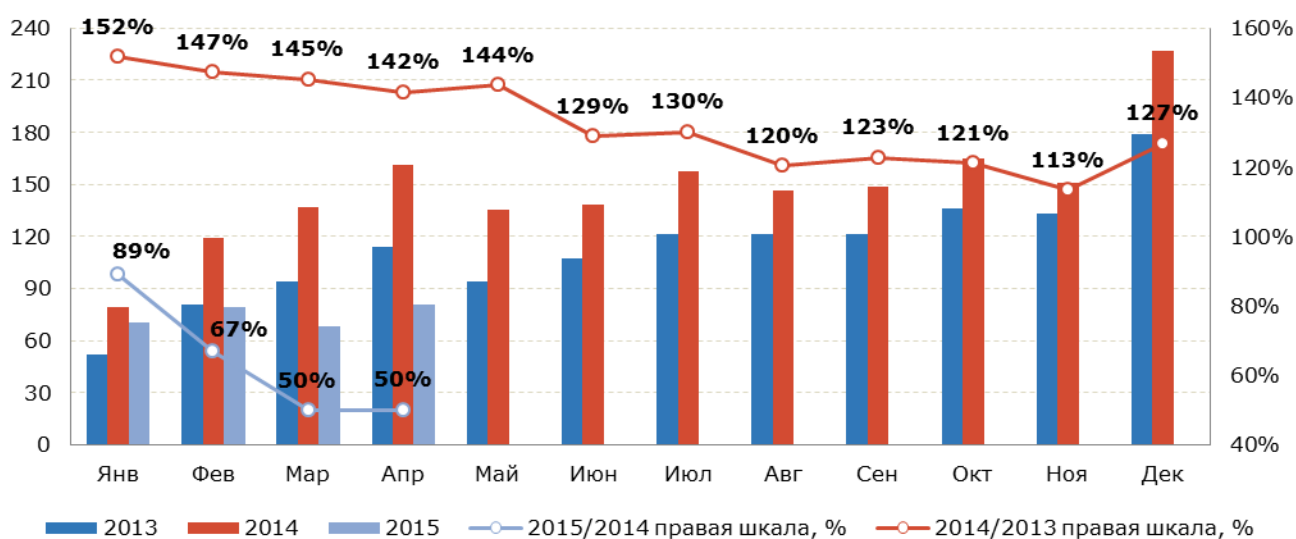
Оглавление

Рынок ипотечного кредитования в России в январе-апреле 2015 года	3
Рынок жилья и жилищного строительства в России в январе-апреле 2015 года	8
Рынок жилищных ипотечных ценных бумаг в России в I квартале 2015 года	11
Деятельность ОАО «АИЖК»	12

Рынок ипотечного кредитования в России в январе-апреле 2015 года

Итоги апреля 2015 года свидетельствуют о продолжении сокращения рынка ипотеки. За четыре месяца 2015 года выдано 184 455 ипотечных кредитов на общую сумму 299 млрд рублей, что ниже уровня января-апреля 2014 года на 47% в количественном и на 40% - в денежном выражении. Средняя сумма рублевого кредита составила 1,62 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

При этом в апреле был выдан 49 271 ипотечный кредит на сумму 80,9 млрд рублей, что на 53% в количественном и на 50% в стоимостном выражении ниже уровня апреля 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, а по итогам 2009 года он упал в 4,5 раза.

Несмотря на достаточно высокие темпы сокращения рынка, именно в апреле мы видим первые признаки стабилизации. Так, впервые за последние 6 месяцев снизилась ставка по выданным ипотечным кредитам – ее уровень составил 14,05%, что на 0,65 п.п. ниже, чем месяцем ранее. Снижение ставки удалось достичь во многом за счет начала действия государственной программы субсидирования процентных ставок на ипотечные кредиты на новостройки, в рамках которой в апреле некоторые участники (9 из 40) уже начали выдавать кредиты.

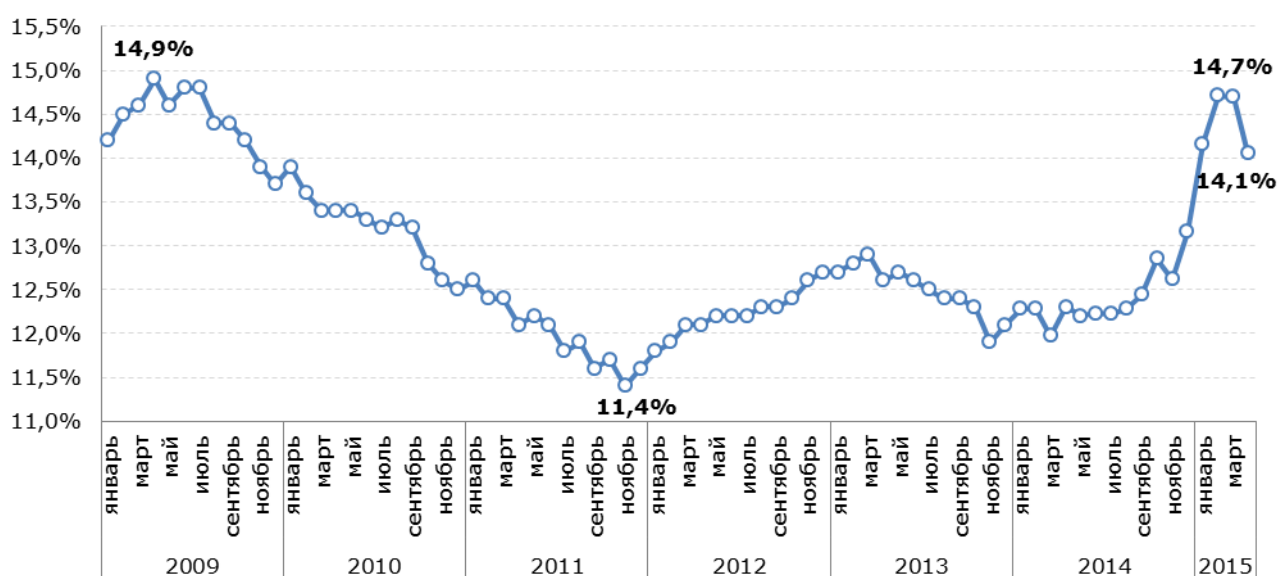
Программа направлена, прежде всего, на поддержку отрасли жилищного строительства. В рамках программы для заемщика ставка по кредиту составит не более 12% годовых (а при предоставлении дополнительных скидок за счет застройщика – от 9-10% годовых). При этом

кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке предлагаются по ставкам 14–16% годовых.

В дальнейшем, когда все банки-участники программы субсидирования будут осуществлять выдачу кредитов, можно ожидать роста объемов выдачи в рамках программы (в том числе за счет реализации отложенного в ожидании начала реализации программы спроса) и дальнейшего снижения средневзвешенных ставок выдачи ипотечных кредитов.

По данным Минстроя России по состоянию на 1 июня 2015 года было выдано 30 тыс. кредитов на сумму 52 млрд. руб.

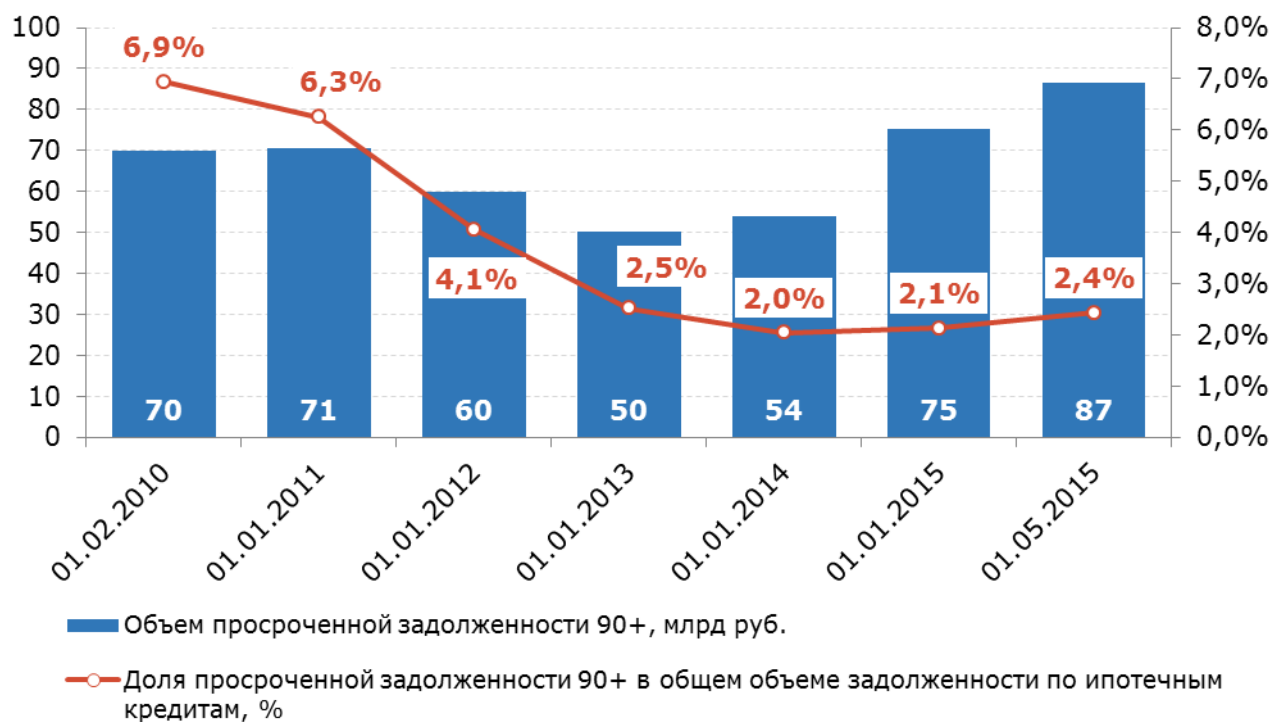
Рис. 2: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца в 2009 – 2015 гг., % годовых



Источник: Банк России

Несмотря на рост рисков неплатежеспособности заемщиков и фактическую остановку роста ипотечного портфеля (+1% за 4 месяца 2015 года по сравнению с +10% за первые 4 месяца 2014 года), его качество остается на достаточно высоком уровне: доля ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней (90+), за последние 3 месяца выросла менее, чем на 0,1 п.п. и составляет 2,43 п.п., а доля кредитов без просроченных платежей устойчиво держится в диапазоне 94-95%. Напомним, что по данным за 4 месяца 2010 года доля просроченной задолженности 90+ составляла более 7%, а доля ссуд без просрочки составляла около 85%. Тем не менее, рост просроченной задолженности 90+ в абсолютном выражении пока продолжается.

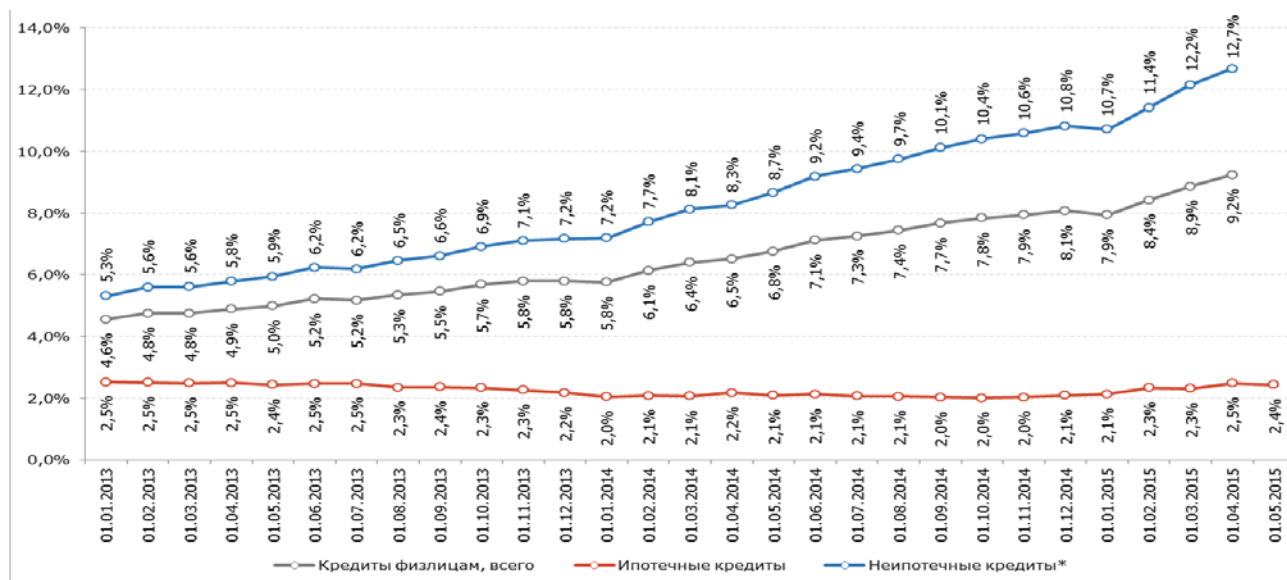
Рис. 3: Динамика объемов просроченной задолженности со сроком задержки платежей свыше 90 дней в 2010-2015 гг.



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

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.

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

Несмотря на то, что проблема роста просроченных ипотечных кредитов не является острой для рынка в целом, с целью минимизации негативных социальных последствий для наиболее уязвимых заемщиков, Правительством Российской Федерации при активном участии АИЖК была разработана и реализуется программа помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации.

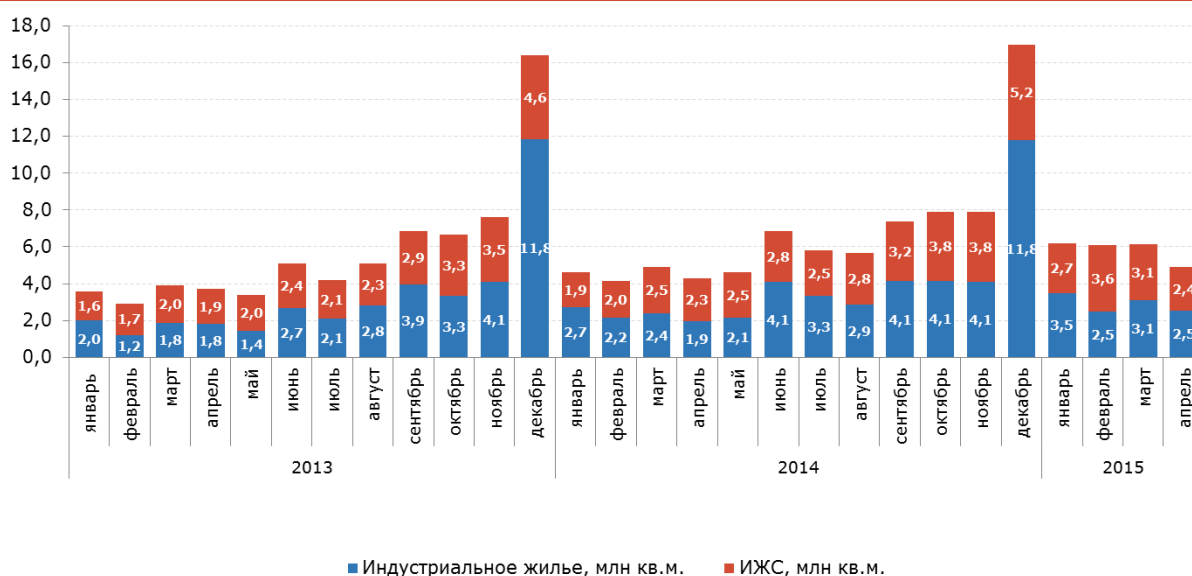
Согласно указанию Банка России №3566-У от 04 марта 2015 года, коэффициент риска, используемый при расчете показателей достаточности капитала, повышается по валютным кредитам со 150% до 300%. Эта мера должна способствовать еще большему охлаждению ипотечного жилищного кредитования в иностранной валюте. 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.

Следует отметить, что нестабильность на финансовых рынках пока не отразилась на объемах ввода жилья. Так, по данным Росстата, в целом по России в январе-апреле 2015 года ввод нового жилья составил 295,1 тыс. квартир площадью 23,4 млн квадратных метров, в том числе жилье построенное населением – 11,8 млн квадратных метров (+28,4% и +32,8% к введенной площади в аналогичном периоде 2014 года соответственно). Очевидно, что в первом полугодии 2015 года будут достраиваться объекты, профинансированные ранее. В дальнейшем избежать резкого падения строительного сектора поможет программа субсидирования, однако исходя из текущей динамики выдачи ипотечных кредитов по программе, существует большая вероятность исчерпания банками-участниками лимитов уже во II половине 2015 года.

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



Источник: Росстат, расчеты АИЖК

Деятельность ОАО «АИЖК»

Программа «Жилье для российской семьи»¹

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.

¹ 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 по программе смогут граждане установленных категорий (например, граждане, имеющие 2-х и более несовершеннолетних детей, сотрудники градообразующих, научных организаций, сотрудники бюджетной сферы и др.) и 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.

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.

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).

В настоящий момент идет процесс подписания соглашений с банками, которые будут участвовать в программе помощи. Уже заключены соглашения с «Локо-Банком», банком ДельтаКредит и Абсолют Банком. В ближайшее время будут подписаны соглашения еще с рядом организаций, подтвердивших готовность участвовать в программе.

На горячую линию Агентства от ипотечных заемщиков, попавших в сложную финансовую ситуацию, по состоянию на конец мая 2015 г. поступило более 3000 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 (приобретённым) 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 06 июня 2015 года с 69 поставщиками закладных – партнерами Агентства заключены на сумму 9,9 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 июня 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 июня 2015 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 38,9 млрд руб., текущая задолженность – 8,6 млрд рублей.

По программе предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года по 01 июня 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 июня 2015 года превысил 73 млрд рублей. В частности, в январе – мае 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 июня 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 – май 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-апрель 2015	Источник/методика расчета
Жилищные кредиты, млрд руб. (включая ипотечные и необеспеченные залогом)	757	182	437	770	1 072	1 405	1 821	307	Банк России
в тыс. шт.	507	178	396	591	741	880	1 059	190	Банк России, расчеты АИЖК
в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,2	29,3	37,3	47,1	7,8	Банк России, расчеты АИЖК
Ипотечные кредиты, млрд руб.	656	153	380	717	1 032	1 354	1 764	299	Банк России
тыс. шт.	350	130	301	524	692	825	1 013	184	Банк России
в млн кв. м	16,8	4,2	9,3	20,2	28,1	35,9	45,5	7,6	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	1 615	Банк России, расчеты АИЖК
Задолженность по ипотечным кредитам, млрд руб.	1 070	1 011	1 129	1 479	1 997	2 649	3 528	3 563	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	14,4	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%	14,4%	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	179	Доля кредитов на первичном и вторичном рынках жилья определяется исходя из экспертной оценки АИЖК
в тыс. шт.	285	117	271	445	553	578	608	111	
в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	21,8	24,2	26,0	4,4	

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Январь-апрель 2015	Источник/методика расчета
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, млрд руб.	121	16	39	108	206	406	706	120	
в тыс. шт.	64	13	31	79	138	248	405	74	
в млн кв. м	3,3	0,5	1,2	3,2	6,3	11,7	19,5	3,2	
Необеспеченные залогом жилищные кредиты	101	30	57	53	40	51	57	8	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	5	
в млн кв. м	2,7	0,9	1,7	1,7	1,2	1,5	1,6	0,2	
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	241	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%	26,2%*	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%	107,9%	Росстат

* данные за I квартал 2015 года

Приложение 2

Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.05.2015 (накопленным итогом с начала года)

	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	184 455	45 526	24 002	14 434	4 353	46 117	18 596	24 189	7 220	18
в рублях	184 426	45 504	23 999	14 433	4 353	46 115	18 596	24 188	7 220	18
в иностранной валюте	29	22	3	1	0	2	0	1	0	0
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	298 989	94 925	40 527	21 319	6 644	58 698	29 421	33 649	13 770	36
в рублях	297 819	93 776	40 513	21 317	6 644	58 693	29 421	33 649	13 770	36
в иностранной валюте	1 170	1 149	14	2	0	5	0	0	0	0
Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	1,6	2,1	1,7	1,5	1,5	1,3	1,6	1,4	1,9	2,0
в рублях	1,6	2,1	1,7	1,5	1,5	1,3	1,6	1,4	1,9	2,0
в иностранной валюте	40,3	52,2	4,7	2,0	-	2,5	-	0,0	-	-
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.	3 562 707	1 060 486	411 294	238 280	74 347	655 449	448 248	492 415	182 078	110
в рублях	3 448 163	975 466	397 774	235 311	73 056	650 273	446 181	489 300	180 694	108
в иностранной валюте	114 544	85 020	13 520	2 969	1 291	5 176	2 067	3 115	1 384	2
Из них просроченная задолженность млн руб.	49 238	25 787	4 469	2 668	1 008	5 245	3 843	5 252	965	1
в рублях	32 417	12 907	2 765	2 359	768	4 552	3 584	4 647	835	0
в иностранной валюте	16 821	12 880	1 704	309	240	693	259	605	130	1
Средневзвешенный срок, лет										
в рублях	14,4	14,3	13,7	15,1	15,7	14,3	15,1	14,8	14,3	13,2
в иностранной валюте	3,2	3,0	13,8	9,2	-	16,7	-	25,0	-	-
Средневзвешенная ставка, %										
в рублях	14,4	14,4	14,2	14,3	14,3	14,5	14,4	14,5	14,4	14,1
в иностранной валюте	11,6	11,6	12,2	9,0	-	8,5	-	10,5	-	-

Приложение 3

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

	все типы квартир		квартиры среднего качества (типовые)		квартиры улучшенного качества	
	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья
Российская Федерация	52 596	58 734	51 565	54 593	50 957	62 539
Центральный федеральный округ	59 226	81 317	58 011	67 904	54 020	89 635
Белгородская область	53 377	52 511	41 790	49 549	54 944	60 042
Брянская область	31 995	32 238	29 603	29 080	35 147	40 807
Владимирская область	40 882	44 891		44 535	40 882	45 189
Воронежская область	44 458	50 120	44 171	49 443	44 568	51 862
Ивановская область	38 047	44 521		42 797	36 356	50 787
Калужская область	49 051	57 361		52 689	47 601	61 822
Костромская область	36 632	42 394		37 119	35 338	44 840
Курская область	39 116	43 197		42 768	39 116	43 602
Липецкая область	38 600	48 396		45 564	38 044	48 001
Московская область	81 773	76 717	81 716	86 257	82 824	72 216
Орловская область	37 491	35 604		35 042	37 332	36 149
Рязанская область	41 148	48 207	38 913	44 937	41 264	49 784
Смоленская область	43 389	39 632	36 622	38 347	44 532	40 933
Тамбовская область	36 220	42 501	35 586	39 016	36 252	44 279
Тверская область	51 914	52 841		50 762	50 340	52 113
Тульская область	48 749	50 799		47 459	46 399	55 047
Ярославская область	52 150	51 648	50 640	52 260	60 217	55 108
г.Москва	173 716	188 118	122 773	166 407	155 174	180 015
Северо-Западный федеральный округ	67 570	55 412	68 847	53 006	61 520	58 243
Республика Карелия	49 562	48 251	49 250	48 638	49 753	47 631
Республика Коми	56 088	59 810		57 990	54 668	61 543
Архангельская область	60 856	63 954	60 127	61 243	60 454	68 111
Ненецкий автономный округ		82 407		82 407		
Вологодская область	43 122	42 046	43 611	40 371	41 576	45 656
Калининградская область	47 195	49 391	46 027	45 710	48 135	50 928
Ленинградская область	53 804	61 656	57 398	51 859	52 549	60 551
Мурманская область		55 367		52 417		59 301
Новгородская область	47 593	47 101	45 254	47 045	47 169	49 285
Псковская область	40 976	43 392	40 597	42 673	41 841	45 567
г.Санкт-Петербург	92 539	79 648	84 746	77 129	109 735	100 329
Южный федеральный округ	44 926	51 629	40 825	49 657	46 098	53 560
Республика Адыгея	35 823	38 793	34 999	37 373	35 857	39 965
Республика Калмыкия	30 331	39 745	28 910	39 006	30 704	40 581
Краснодарский край	45 775	54 477	40 960	53 131	46 932	56 096
Астраханская область	41 600	44 756	39 845	41 943	47 275	46 753
Волгоградская область	41 184	40 366	40 991	36 014	40 493	47 268
Ростовская область	48 173	53 798	41 725	52 891	52 846	56 055
Северо-Кавказский федеральный округ	35 937	37 853	38 145	37 036	35 127	39 716
Республика Дагестан	30 614	44 264		43 536	31 105	45 043
Республика Ингушетия	50 627	38 567		38 567		
Кабардино-Балкарская Республика	37 634	38 241		37 973	35 716	37 842
Карачаево-Черкесская Республика	40 481	44 548	38 125	46 108	42 110	45 526
Республика Северная Осетия - Алания	37 848	40 544	37 694	40 147	38 293	42 913
Чеченская Республика	45 489	40 317	40 558	38 809	42 278	43 444
Ставропольский край	35 501	33 180	38 231	31 850	34 795	35 308

	все типы квартир		квартиры среднего качества (типовые)		квартиры улучшенного качества	
	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья
Приволжский федеральный округ	46 113	51 969	42 923	49 791	48 011	54 740
Республика Башкортостан	52 664	57 890	51 566	57 514	53 926	59 065
Республика Марий Эл	40 059	41 951	36 426	38 990	40 944	42 772
Республика Мордовия	48 102	42 814		46 716	48 154	44 264
Республика Татарстан	52 465	59 721	48 301	59 529	53 759	59 730
Удмуртская Республика	47 363	45 575	45 604	42 503	47 817	46 387
Чувашская Республика	44 320	42 537	41 566	39 793	45 376	43 727
Пермский край	54 591	42 209	55 966	38 155	56 023	42 456
Кировская область	43 377	47 444	45 391	47 622	41 756	47 562
Нижегородская область	62 063	66 797	60 777	64 786	62 599	68 648
Оренбургская область	40 138	45 676	39 778	43 376	39 651	46 804
Пензенская область	43 286	43 039	40 830	46 133	44 615	40 602
Самарская область	43 218	55 643	41 349	50 641	45 263	61 622
Саратовская область	42 276	41 830	38 953	39 995	41 668	45 452
Ульяновская область	38 181	43 497	37 810	41 798	40 411	46 890
Уральский федеральный округ	54 711	61 487	57 601	58 471	52 585	64 248
Курганская область	38 191	40 909		38 040	36 872	42 546
Свердловская область	61 035	64 432	59 277	60 018	61 025	68 008
Тюменская область	56 519	61 421	57 556	59 095	55 094	63 846
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	58 993	59 331	59 275	57 993	58 240	61 164
Ямало-Ненецкий автономный округ	67 585	60 385	72 151	62 731	55 127	64 378
Челябинская область	39 416	41 618	43 051	35 533	38 887	44 374
Сибирский федеральный округ	49 046	51 522	48 533	47 124	49 005	53 551
Республика Алтай	40 797	43 621	38 734	43 760	42 140	46 322
Республика Бурятия	42 470	47 907		46 700	41 676	49 486
Республика Тыва	44 042	50 857		51 617	44 042	51 121
Республика Хакасия	41 388	48 716		49 694	41 159	47 266
Алтайский край	44 679	47 224	41 304	45 665	44 497	50 607
Забайкальский край	54 380	50 846	42 348	48 449	56 365	50 984
Красноярский край	57 003	49 148	55 977	46 242	57 327	51 578
Иркутская область	47 873	44 113	43 475	38 981	48 552	47 801
Кемеровская область	39 831	43 841	42 521	39 572	39 795	48 609
Новосибирская область	49 462	59 483	47 803	57 410	52 211	61 264
Омская область	43 014	46 021	42 030	43 039	42 806	48 251
Томская область	46 452	50 277	43 030	46 092	46 508	50 915
Дальневосточный федеральный округ	63 499	75 412	61 283	71 662	63 027	77 140
Республика Саха (Якутия)	69 821	84 120	69 744	81 915	73 760	86 760
Камчатский край	63 492	62 947	59 200	63 073	63 495	62 670
Приморский край	60 996	85 520	53 706	84 184	58 267	85 865
Хабаровский край	62 042	66 181	59 747	63 860	64 554	71 317
Амурская область	56 768	55 737	56 996	57 284	54 453	55 363
Магаданская область	67 907	55 752		55 904	67 907	55 657
Сахалинская область	83 342	81 185		90 387	83 342	72 379
Еврейская автономная область	37 575	43 682		41 863	37 575	49 147
Крымский федеральный округ	-	-	-	-	-	-
Республика Крым	-	-	-	-	-	-
г. Севастополь	-	-	-	-	-	-

Приложение 4

Отчет о ходе реализации программы «Стимул» за период с 01.10.2009 по 01.05.2015										
	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. ²	128 067	68 922	17 321	8 920	1196	12 249	10 524	8 807	128	0
Объем выданных АИЖК займов банкам, кредитуящим 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

² согласно данным отчетности банков – участников программы «Стимул»

Приложение 5

Сделки секьюритизации ипотечных жилищных кредитов в 2015 году						
п/п	Оригинатор	Эмитент	Объем выпуска ИЦБ, тыс. руб.	Дата размещения	Ставка купона старшего транша 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-май 2015 года			40 038 419			
9	Возрождение	ООО «Ипотечный агент Возрождение 4»	3 450 000	03.06.2015	9	Приобретение части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ Резервный сервисный агент



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 02.06.2015 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.