



Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность ОАО «АИЖК»

Аналитический центр АИЖК
Выпуск №7, 2015 год

Оглавление

Основные выводы	3
Рынок ипотечного кредитования в России	4
Деятельность ОАО «АИЖК»	9

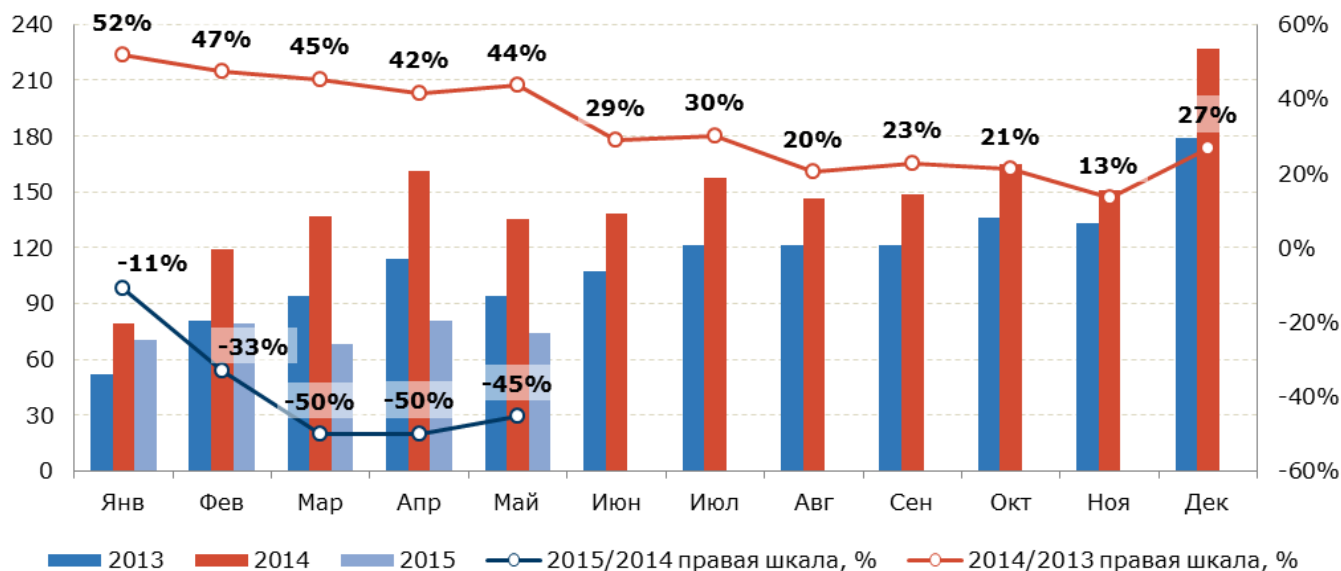
Основные выводы

- Данные Банка России на 01.06.2015 свидетельствуют о начале восстановления рынка ипотеки. В мае объем выданных кредитов (73,8 млрд руб.) был на 45% ниже уровня аналогичного периода прошлого года, в то время как в марте и апреле объемы выдачи ипотеки были ниже прошлогодних значений на 50%. Таким образом, можно констатировать, что низшая точка падения ипотечного рынка пройдена.
- За пять месяцев 2015 года выдано 228 230 ипотечных кредитов на общую сумму 372,6 млрд рублей, что ниже уровня января-мая 2014 года на 38% в количественном и на 41% – в денежном выражении. Ставка по выданным в мае ипотечным кредитам продолжила снижаться – ее уровень составил 13,46%, что на 1,25 процентных пункта ниже пиковых значений февраля 2015 года.
- Снижение Банком России 15 июня 2015 г. ключевой ставки до уровня 11,5% годовых (с начала года ключевая ставка снизилась уже на 5,5 процентных пункта) сказалось на стоимости фондирования российских банков и привело к снижению ставок по ипотечным жилищным кредитам на 0,5-1 процентный пункт.
- Началу восстановления рынка ипотеки во многом способствовала и реализация государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках, в рамках которой для заемщика ставка по кредиту не должна превышать 12% годовых.
- Нестабильность на финансовых рынках постепенно начала сказываться на объемах ввода жилья. По мере завершения строительства объектов, профинансированных ранее, темпы роста ввода жилья замедляются. С начала 2015 года, по данным Росстата, построено 355,9 тыс. квартир площадью 28 млн квадратных метров (+25% к введенной площади в аналогичном периоде 2014 года). При этом в мае 2015 года рост ввода нового жилья остановился: всего в мае построено 4,6 млн кв. м, что соответствует уровню мая 2014 года.
- Вызывает настороженность существенный рост ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней (90+). На 01.06.2015 объем таких ссуд достиг максимального значения за весь период наблюдений (с января 2009 года) – 96,1 млрд руб. (+33% за последние 6 месяцев), при этом в мае наиболее сильно выросла задолженность по ипотечным ссудам, просроченным на 180 и более дней - +10,4 млрд руб. (+12%). По оценкам АИЖК, такой рост связан с ростом просроченных платежей по валютным ипотечным кредитам.
- Общее качество ипотечного портфеля пока сохраняется на высоком уровне (доля кредитов без просроченных платежей - 94,8%), а сокращение как в абсолютном, так и относительном выражении количества заемщиков, допустивших в мае «техническую» просрочку платежей (от 1 до 30 дней), является признаком будущей стабилизации ситуации с просрочкой.

Рынок ипотечного кредитования в России

Данные Банка России на 01.06.2015 свидетельствуют о начале восстановления рынка ипотеки. В мае объем выданных кредитов (73,8 млрд руб.) был на 45% ниже уровня аналогичного периода прошлого года, в то время как в марте и апреле объемы выдачи ипотеки были ниже прошлогодних значений на 50%.

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

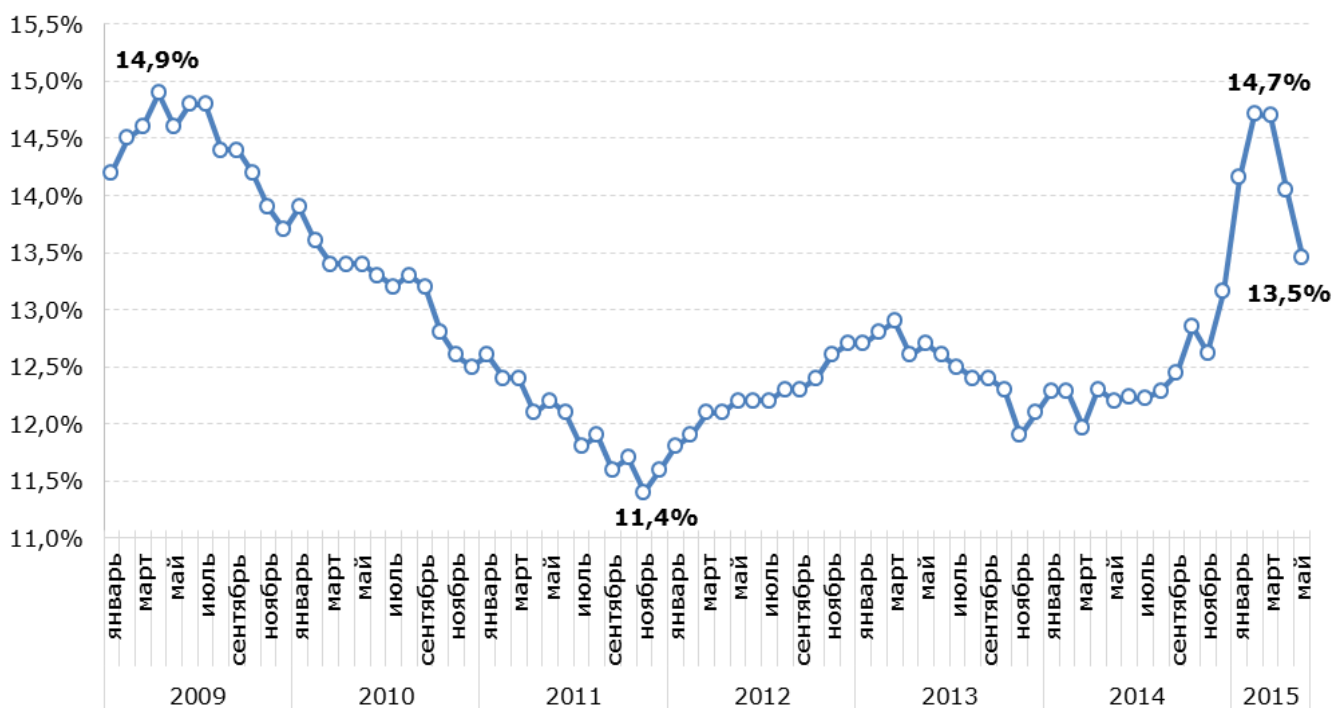


Источник: Банк России, расчёты АИЖК

За пять месяцев 2015 года выдано 228 230 ипотечных кредитов на общую сумму 372,8 млрд руб., что ниже уровня января-мая 2014 года на 38% в количественном и на 41% - в денежном выражении. Средняя сумма рублевого кредита составила 1,63 млн руб. (1,73 млн руб. по итогам 2014 года).

Ставка по выданным в мае ипотечным кредитам продолжила снижаться – ее уровень составил 13,46%, что на 1,25 процентных пункта ниже пиковых значений февраля 2015 года.

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



Источник: Банк России

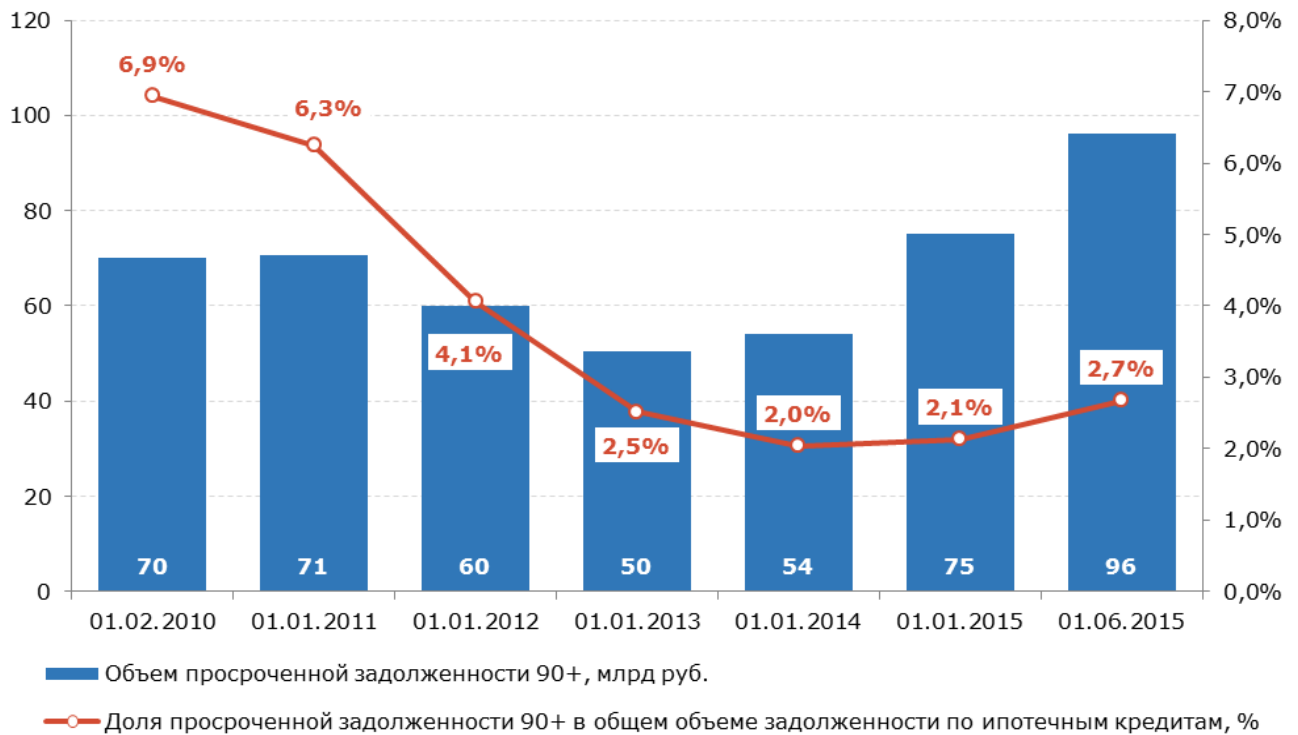
Началу восстановления рынка ипотеки во многом способствовала и реализация государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку новостроек, в рамках которой для заемщика ставка по кредиту не должна превышать 12% годовых.

Снижение Банком России 15.06.2015 ключевой ставки до уровня 11,5% годовых (с начала года ключевая ставка снизилась уже на 5,5 процентных пункта) сказалось на стоимости фондирования российских банков и привело к снижению ставок по ипотечным жилищным кредитам на 0,5-1 процентный пункт.

Снижение стоимости фондирования также позволит банкам снизить ставки кредитования застройщиков. Однако ожидать существенного сокращения стоимости кредитования для застройщиков пока не стоит, так как в ставку по кредитам на строительство банки по-прежнему закладывают высокие риски.

Вызывает настороженность существенный рост ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней (90+). На 01.06.2015 объем таких ссуд достиг максимального значения за весь период наблюдений (с января 2009 года) – 96,1 млрд руб. (+33% за последние 6 месяцев), при этом в мае наиболее сильно выросла задолженность по ипотечным ссудам, просроченным на 180 и более дней – +10,4 млрд руб. (+12%). По оценкам АИЖК, такой рост связан с ростом просроченных платежей по валютным ипотечным кредитам.

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

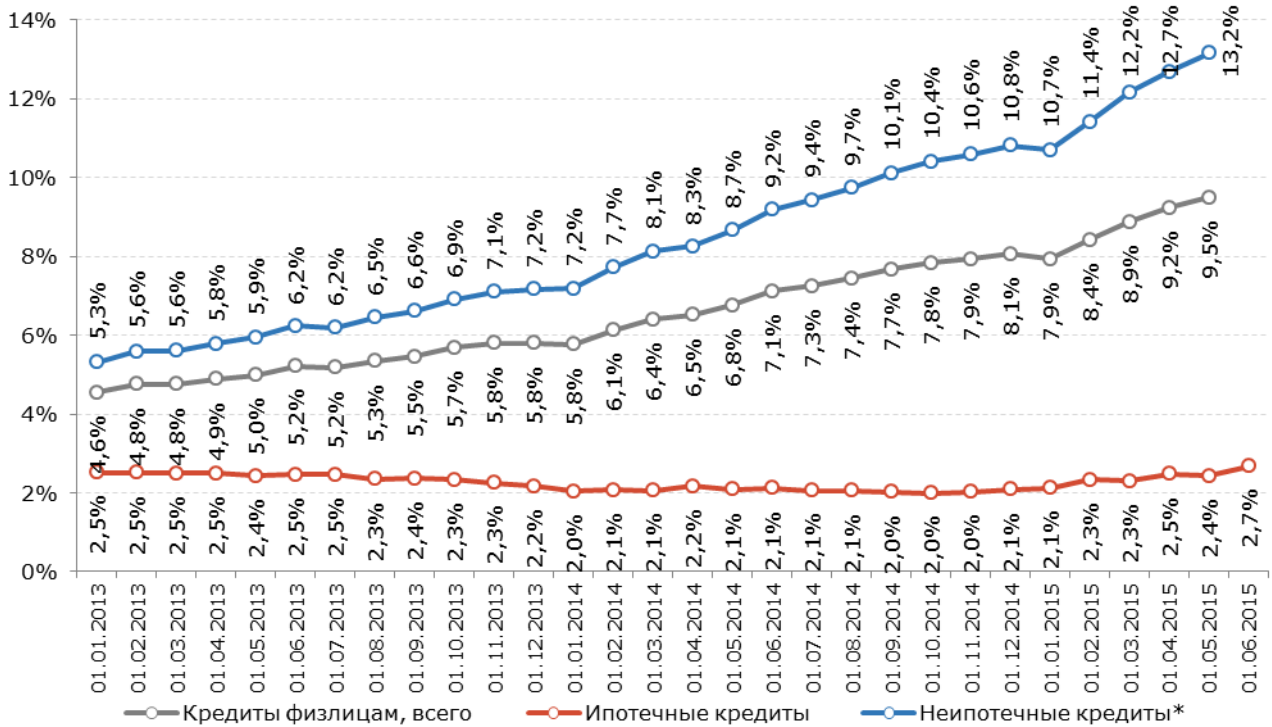


Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Общее качество ипотечного портфеля пока сохраняется на высоком уровне (доля кредитов без просроченных платежей составляет 94,8%), а сокращение как в абсолютном, так и относительном выражении количества заемщиков, допустивших в мае «техническую» просрочку платежей (от 1 до 30 дней), является признаком будущей стабилизации ситуации с просрочкой.

Таким образом, ипотечные кредиты остаются наиболее качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами: по данным Банка России на 01.06.2015, доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,7% по сравнению с 13,2% по иным ссудам населению (на 01.05.2015).

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



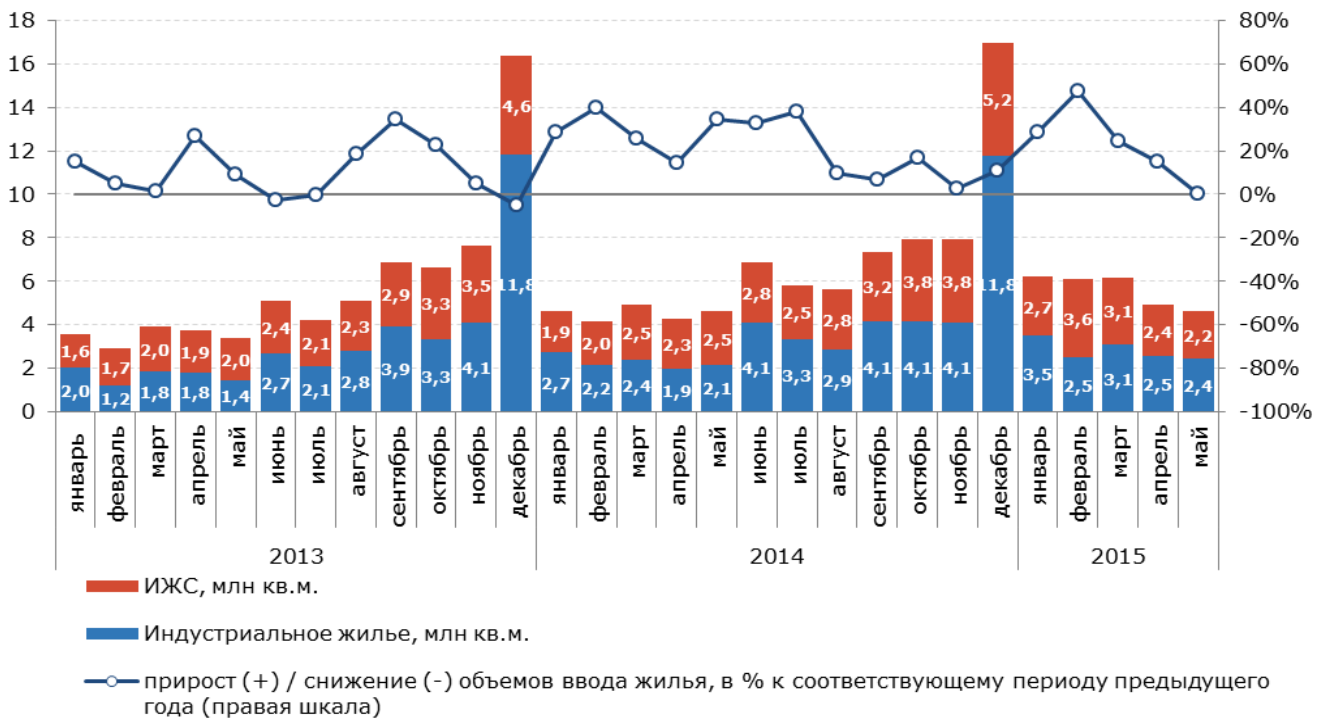
* Оценка АИЖК

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 разработана и реализуется программа помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации.

Следует отметить, что нестабильность на финансовых рынках начала сказываться и на объемах ввода жилья. По мере завершения строительства объектов, профинансированных ранее, темпы роста ввода жилья замедляются. С начала 2015 года, по данным Росстата, построено 355,9 тыс. квартир площадью 28 млн кв. м (+25% к введенной площади в аналогичном периоде 2014 года). При этом в мае 2015 года рост ввода нового жилья остановился: всего в мае построено 4,6 млн кв. м, что соответствует уровню мая 2014 года.

Рис. 5: Объем ежемесячного ввода жилья в России, млн кв. м



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

Источник: Росстат, расчеты АИЖК

Избежать резкого падения строительного сектора в дальнейшем поможет государственная программа субсидирования ипотечных ставок на покупку жилья в новостройках. Однако, исходя из текущей динамики выдачи ипотечных кредитов по программе, существует большая вероятность исчерпания банками-участниками лимитов уже во второй половине 2015 года.

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 05.05.2014 №404. В соответствии с Программой, до 01.07.2017 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 дороже 35 тыс. руб. Механизм реализации программы предполагает оказание поддержки застройщикам в рамках обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой посредством выпуска инфраструктурных облигаций АИЖК в размере до 4 тыс. руб. за 1 кв. м.

В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» на 02.07.2015 67 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 около 19,5 млн кв. м, из которых в отношении более 11,6 млн кв. м. регионами уже проведены все необходимые процедуры отбора и начинается строительный процесс. Кроме того, в сводный реестр граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, в 41 субъекте включено более 13,5 тыс. человек.

Программа стимулирования кредитования жилищного строительства («Стимул»)

В рамках программы «Стимул» («Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья») по состоянию на 01.06.2015 АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 41,4 млрд руб. Всего с начала действия программы (01.10.2009) Агентством заключено соглашений на 119 млрд руб., в рамках которых уже построены жилые дома общей площадью 6 млн кв. м (в том числе площадь построенных квартир – 4,2 млн кв. м). Доля финансирования, предоставленного Агентством, составила 56% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (72,2 млрд руб. из 128,5 млрд руб.).

Программа «Арендное жилье»

Агентство продолжает реализацию программы «Арендное жилье», предусматривающей кредитование юридических лиц с целью приобретения жилья для предоставления внаем. По состоянию на 01.07.2015 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 993 млн руб. При этом общая сумма кредитования банками приобретения объектов арендного жилья в рамках продукта – 989 млн руб.

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

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.04.2015 №373, АИЖК реализует программу реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации (далее – программа реструктуризации). В рамках программы реструктуризации планируется оказать поддержку

¹ Более подробно о программе «Жилье для российской семьи» можно узнать на сайте <http://программа-жрс.рф/>

заемщикам из числа социально приоритетных категорий граждан, оказавшихся в сложной жизненной ситуации. Получить помощь по программе смогут граждане установленных категорий (например, имеющие двух и более несовершеннолетних детей, сотрудники градообразующих, научных организаций, сотрудники бюджетной сферы и др.), 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.

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 необходимыми предварительными формами документов, а также информационные материалы для заемщиков, которые помогут им воспользоваться государственной поддержкой и подготовить комплект документов для взаимодействия с кредитором (займодавцем).

В настоящий момент идет процесс подписания соглашений с банками, которые будут участвовать в программе помощи. По состоянию на 01.07.2015 заключены соглашения с «Локо-Банком», банком ДельтаКредит, Абсолют Банком, банком Зенит, ФОРА Банком и Банком «Открытие». В ближайшее время будут подписаны соглашения еще с рядом организаций, подтвердивших готовность участвовать в программе.

На горячую линию Агентства по состоянию на 01.07.2015 поступило более 4800 обращений от ипотечных заемщиков, попавших в сложную финансовую ситуацию.

Программа субсидирования процентных ставок на ипотечные кредиты на покупку жилья в новостройках (ипотека с господдержкой)

Приказом Минфина России от 28.04.2015 №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 в размере 32,284 млрд руб. (из запрошенных 45 млрд руб.).

По состоянию на 01.07.2015 с 73 поставщиками закладных-партнерами Агентства заключены стандартные договоры (с отсрочкой поставки) о рефинансировании (приобретении) жилищных (ипотечных) кредитов (займов), соответствующих требованиям программы, на сумму 11,1 млрд руб.

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 01.07.2015 объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием со сроком исполнения в



период с июля 2015 по июнь 2016 года составил 27,7 млрд руб. В рамках программ размещено 29 выпусков на сумму 96,3 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 01.07.2015 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 38,9 млрд руб., текущая задолженность – 5,7 млрд руб.

Всего по программе предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года по июнь 2015 года было предоставлено 19 поручительств на общую сумму 89,5 млрд руб.

Общий объем сделок по выпуску жилищных облигаций с ипотечным покрытием, в которых Агентство предоставляет услуги «Резервный сервис» и «Мастер-сервис» по состоянию на 01.07.2015 превысил 88 млрд руб. В частности, в январе – июне 2015 года Агентство предоставило сервисные услуги («Резервный сервис» и «Мастер-сервис») в 8 сделках по выпуску жилищных облигаций с ипотечным покрытием общим объемом более 19 млрд руб.

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 предлагаются участникам рынка с целью 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 01.07.2015 превысил 500 млн руб.

Всего за январь–июнь 2015 года было осуществлено 11 выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием на общую сумму 47,1 млрд руб. При этом 10 сделок на сумму 44,6 млрд руб. 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 частности, 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 по кредитам, выданным в рамках программы «Военная ипотека». АИЖК в проекте выполняет роль агента по управлению залоговым обеспечением и гаранта выкупа ипотечного портфеля в случае неисполнения банком–заёмщиком своих обязательств перед Банком России. На 02.07.2015 объем выданных кредитов по данной программе составил более 16 млрд рублей.

ОАО «СК АИЖК» (СК АИЖК) обеспечивает страхование и перестрахование финансового риска кредитора и ответственности заемщика за ненадлежащее исполнение обязательств, обеспеченных ипотекой недвижимости. Данный вид страхования обеспечивает компенсацию убытков кредитора в случае дефолта заемщика, и позволяет создать предпосылки для снижения процентных ставок, снижения социальной напряженности, а также повысить эффективность сделок по выпуску ипотечных ценных бумаг за счет дополнительного усиления их кредитной поддержки.

На 01.07.2015 по портфелю действующих договоров СК АИЖК застраховано/перестраховано более 34 тыс. штук ипотечных жилищных кредитов на сумму более 57 млрд руб.

Новым направлением деятельности СК АИЖК является страхование гражданской ответственности застройщика согласно Федеральному закону № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»,



направленное на минимизацию рисков участников долевого строительства и снижение зависимости застройщика от банковского финансирования. Приоритетом СК АИЖК является сегмент объектов в рамках программы «Жилье для российской семьи».

Приложение 1

Статистика по ипотечному и жилищному кредитованию (2008–2015 гг.)									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Январь-май 2015	Источник/методика расчета
Жилищные кредиты, млрд руб. (включая ипотечные и необеспеченные залогом)	757	182	437	770	1 072	1 405	1 821	381	Банк России
в тыс. шт.	507	178	396	591	741	880	1 059	235	Банк России, расчеты АИЖК
в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,2	29,3	37,3	47,1	9,7	Банк России, расчеты АИЖК
Ипотечные кредиты, млрд руб.	656	153	380	717	1 032	1 354	1 764	373	Банк России
тыс. шт.	350	130	301	524	692	825	1 013	228	Банк России
в млн кв. м	16,8	4,2	9,3	20,2	28,1	35,9	45,5	9,5	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	1 627	Банк России, расчеты АИЖК
Задолженность по ипотечным кредитам, млрд руб.	1 070	1 011	1 129	1 479	1 997	2 649	3 528	3 586	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%	2,7%	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%	14,2%	Банк России (накопленным итогом с начала года)
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях за последний месяц периода, %	н.д.	13,9%	12,5%	11,6%	12,7%	12,1%	13,2%	13,5%	Банк России

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Январь-май 2015	Источник/методика расчета
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд руб.	535	137	341	609	826	948	1 058	224	Доля кредитов на первичном и вторичном рынках жилья определяется исходя из экспертной оценки АИЖК
в тыс. шт.	285	117	271	445	553	578	608	137	
в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	21,8	24,2	26,0	5,4	
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, млрд руб.	121	16	39	108	206	406	706	149	Доля кредитов на первичном и вторичном рынках жилья определяется исходя из экспертной оценки АИЖК
в тыс. шт.	64	13	31	79	138	248	405	91	
в млн кв. м	3,3	0,5	1,2	3,2	6,3	11,7	19,5	4,0	
Необеспеченные залогом жилищные кредиты	101	30	57	53	40	51	57	9	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	6	
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	324	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 прироста (+) /снижения (-) цен на жилье, в среднем, % к IV кварталу предыдущего года	+13%	-9%	+2%	+6%	+11%	+4%	+5%	+1,4%*	Росстат
Инфляция (индекс потребительских цен), прирост (+) /снижение (-) к декабрю предыдущего года, %	+13,3%	+8,8%	+8,8%	+6,1%	+6,6%	+6,5%	+11,4%	+8,3%	Росстат

* данные за I квартал 2015 года

Приложение 2

Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.06.2015 (накопленным итогом с начала года)

	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	228 230	55 673	29 454	17 365	5 374	57 344	23 478	30 428	9 088	26
в рублях	228 188	55 640	29 451	17 364	5 374	57 341	23 478	30 427	9 087	26
в иностранной валюте	42	33	3	1	0	3	0	1	1	0
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	372 754	117 703	49 702	26 249	8 171	73 623	37 489	42 449	17 317	51
в рублях	371 279	116 283	49 683	26 247	8 171	73 592	37 489	42 449	17 314	51
в иностранной валюте	1 475	1 420	19	2	0	31	0	0	3	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	35,1	43,0	6,3	2,0	-	10,3	-	0,0	3,0	-
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.	3 586 275	1 067 912	414 062	240 977	74 909	659 963	450 725	493 956	183 644	127
в рублях	3 473 333	983 925	400 804	238 035	73 612	654 882	448 692	490 968	182 289	126
в иностранной валюте	112 942	83 987	13 258	2 942	1 297	5 081	2 033	2 988	1 355	1
Из них просроченная задолженность млн руб.	50 934	26 614	4 537	2 697	1 048	5 484	4 144	5 376	1 033	1
в рублях	33 281	13 086	2 749	2 369	798	4 760	3 873	4 750	896	0
в иностранной валюте	17 653	13 528	1 788	328	250	724	271	626	137	1
Средневзвешенный срок, лет										
в рублях	14,4	14,3	13,7	15,1	15,7	14,2	15,1	14,7	14,2	13,0
в иностранной валюте	3,4	3,2	12,9	9,2	-	2,7	-	25,0	1,0	-
Средневзвешенная ставка, %										
в рублях	14,2	14,2	14,0	14,0	14,2	14,4	14,3	14,3	14,3	14,2
в иностранной валюте	10,7	10,7	11,4	9,0	-	8,7	-	10,5	16,0	-

Приложение 3

Отчет о ходе реализации программы «Стимул» за период с 01.10.2009 по 01.06.2015										
	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	-
в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям в рамках программы «Стимул», млн руб.	77 564	45 296	8 743	4395	0	5 448	7 905	5 688	90	-
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы «Стимул», млн руб. ²	128 489	68 959	17 361	8 920	1196	12 382	10 623	8 921	128	-
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	-
Средняя ставка кредитования юридических лиц банками, %	13,2%	13,4%	12,3%	13,6%	17,0%	12,9%	12,1%	13,5%	14,0%	-
Ставка по выданным АИЖК займам в рамках программы «Стимул», %	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	6 028	2 997	706	523	0	749	634	410	9	-

² 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	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 (А1, А2) 6 (А3)	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

п/п	Оригинатор	Эмитент	Объем выпуска ИЦБ, тыс. руб.	Дата размещения	Ставка купона старшего транша при размещении, %	Форма участия АИЖК
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
10	Банк жилищного финансирования	ЗАО «Ипотечный агент Пульсар – 2»	1 546 446	17.06.2015	9,3	Приобретение части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ Резервный сервисный агент Расчетный агент Страхование финансовых рисков
11	Банк жилищного финансирования	ЗАО «Ипотечный агент Пульсар – 1»	2 022 959	24.06.2015	9,0	Приобретение части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ Резервный сервисный агент Расчетный агент Страхование финансовых рисков
Всего за январь-июнь 2015 года			47 058 827			



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 из источников, которые АИЖК считает надежными. В отчете использована официальная статистика ответственных органов на последнюю доступную дату: Банка России – на 01.06.2015, Росстата – на 01.06.2015, Росреестра – на 01.04.2015, данные группы компаний АИЖК – на 02.07.2015.

АИЖК не несет ответственности за упущенную прибыль, а также любые убытки и затраты, понесенные в связи с использованием информации, изложенной в данном отчете.

Содержащаяся в отчете информация и выводы не являются рекомендацией или офертой на покупку или продажу каких-либо ценных бумаг, фьючерсов, опционов, других инструментов или производных на какой-либо из них.

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