



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

Аналитический центр АО «АИЖК»  
Выпуск № 9, 2015 год

## Оглавление

Основные итоги развития рынка ипотеки в январе-июле 2015 года .....	3
Рынок ипотечного кредитования в России в январе-июле 2015 года .....	4
Деятельность АО «АИЖК» .....	8

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

- В июле 2015 года по данным Банка России, объем выданных ипотечных жилищных кредитов составил 96,8 млрд рублей (-39% к уровню июля 2014 года).
- Всего за семь месяцев 2015 года выдано 338,6 тысяч ипотечных кредитов на общую сумму 557,5 млрд рублей, что ниже уровня января-июля 2014 года примерно на 40%.
- Средняя сумма рублевого кредита в январе-июле 2015 года сохранилась на уровне I полугодия и составила 1,64 млн рублей (по итогам 2014 года – 1,73 млн рублей). Ставка по выданным в июле ипотечным жилищным кредитам составила 13,4%. Напомним, что в феврале и марте 2015 года, когда банки предлагали наиболее высокие ставки по ипотечным кредитам в 2015 году, ставка выдачи достигала 14,7%.
- Постепенное снижение Банком России ключевой ставки с 17% в начале 2015 года до 11% способствует снижению стоимости фондирования для участников ипотечного рынка. По мере снижения стоимости фондирования (в том числе привлекаемых от населения депозитов), банки получают возможность снизить ставки по ипотечным продуктам. Таким образом, по оценкам АО «АИЖК», действия Банка России формируют предпосылки для дальнейшего плавного снижения ставок по ипотечным кредитам.
- По мнению АО «АИЖК», существенную поддержку рынку ипотеки оказывает 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. По данным Минфина России, за апрель – июль 2015 года в рамках программы было выдано около 78 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 136,5 млрд рублей, что составляет более 40% объема выданных за этот период кредитов. В мае-июле, когда практически все участники (37 из 39) стали выдавать кредиты в рамках программы (в апреле их выдавали лишь 19 банков), по оценкам АО «АИЖК», доля выданных в рамках программы кредитов достигала 45%. Программа также способствовала снижению ставок по кредитам на покупку жилья в новостройках на 1,5-2,5 процентных пункта.
- В начале сентября ряд участников рынка, среди которых лидеры по ипотечному кредитованию, объявили об очередном снижении ставок. В результате данного снижения ставки по ипотечным продуктам в рамках программы субсидирования варьируются в пределах 9,9% – 11,9% годовых (9,9% – 10,9% годовых по стандартам АО «АИЖК» и 11,4% – 11,9% у наиболее активных участников рынка). По наиболее востребованным программам на вторичном рынке недвижимости ставки составляют 11,75% – 13,25% по стандартам АО «АИЖК» и 13% – 14% годовых у других ведущих участников рынка. По мнению АО «АИЖК», активное снижение ставок основными участниками ипотечного рынка способствует увеличению доступности ипотеки для граждан России и росту спроса населения на ипотечное кредитование как эффективный инструмент для улучшения жилищных условий и инвестирования свободных средств в условиях волатильности финансовых рынков.
- Вызывает настороженность продолжающийся рост ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней (90+). На 1 августа объем таких ссуд достиг 101 млрд рублей (+34% за последние 7 месяцев), что составляет 2,8% все задолженности по ипотечным кредитам.
- Несмотря на рост просроченных платежей по ипотечным кредитам, этот сегмент остается наиболее качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами: по данным Банка России доля неипотечных ссуд населению со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 14,3%.

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

В июле 2015 года, по данным Банка России, объем выданных ипотечных жилищных кредитов составил 96,8 млрд рублей (-39% к уровню июля 2014 года).

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



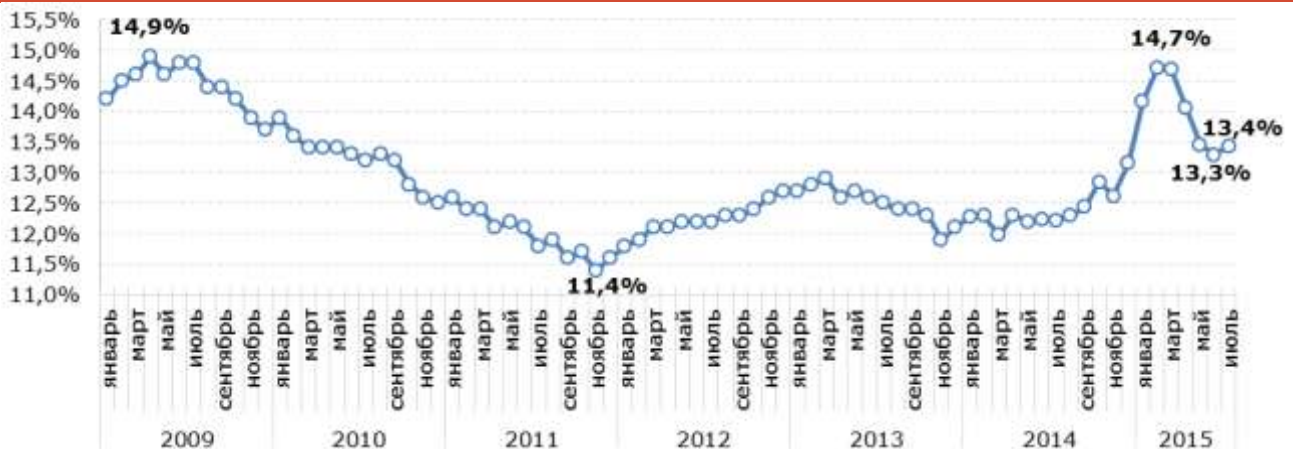
Источник: Банк России, расчеты АО «АИЖК»

Всего за семь месяцев 2015 года выдано 338,6 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 557,5 млрд рублей, что ниже уровня января-июля 2014 года примерно на 40%.

Средняя сумма рублевого кредита в январе-июле 2015 года сохранилась на уровне I полугодия и составила 1,64 млн рублей (по итогам 2014 года – 1,73 млн рублей).

Средневзвешенная ставка по выданным в июле ипотечным жилищным кредитам составила 13,4%. Напомним, что в феврале и марте 2015 года, когда банки предлагали наиболее высокие ставки по ипотечным кредитам в 2015 году, ставка выдачи достигала 14,7%.

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

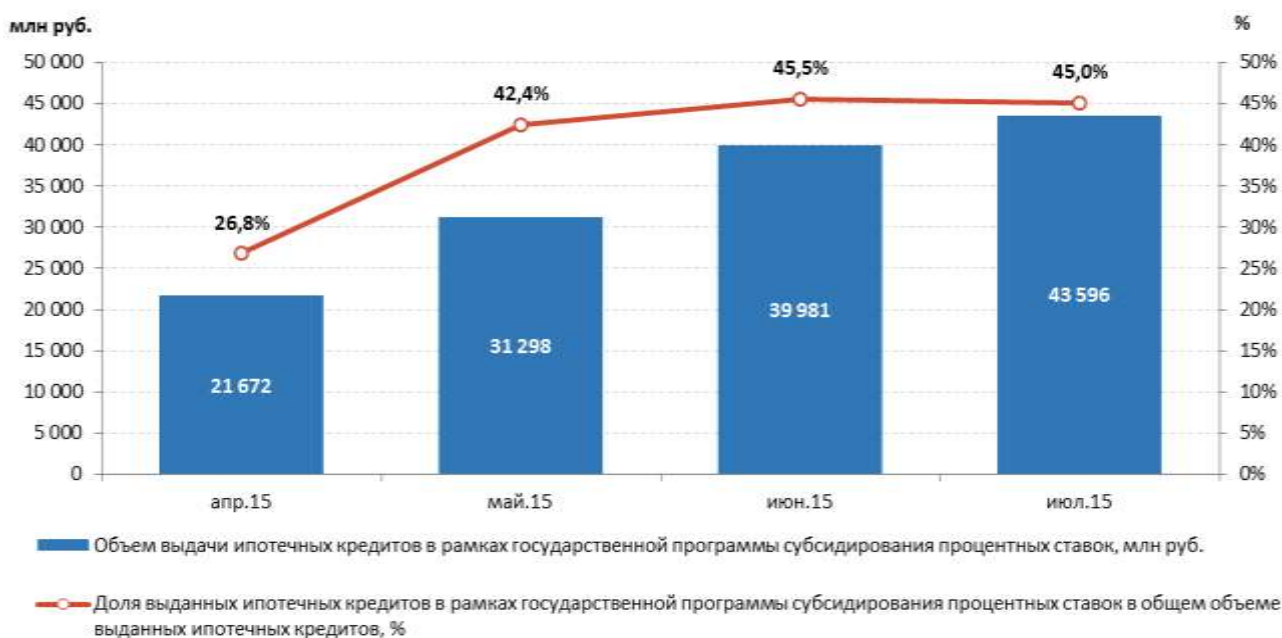


Источник: Банк России

Постепенное снижение с начала года Банком России ключевой ставки с 17% до 11% способствует снижению стоимости фондирования для участников ипотечного рынка. По мере снижения стоимости фондирования (в том числе привлекаемых от населения депозитов), банки получают возможность снизить ставки по ипотечным продуктам. Таким образом, по оценкам АО «АИЖК», действия Банка России формируют предпосылки для дальнейшего плавного снижения ставок по ипотечным кредитам.

По мнению АО «АИЖК», существенную поддержку рынку ипотеки оказывает 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. По данным Минфина России, за апрель – июль 2015 года в рамках программы было выдано около 78 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 136,5 млрд рублей, что составляет более 40% объема выданных за этот период кредитов. В мае-июле, когда практически все участники (37 из 39) стали выдавать кредиты в рамках программы (в апреле их выдавали лишь 19 банков), по оценкам АО «АИЖК», доля выданных в рамках программы кредитов достигала 45%. Программа также способствовала снижению ставок по кредитам на покупку жилья в новостройках на 1,5-2,5 процентных пункта.

**Рис. 3. Объем выданных ипотечных кредитов в рамках государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках в апреле-июле 2015 года**



Источник: Минфин России, расчеты АО «АИЖК»

Вызывает настороженность продолжающийся рост ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней (90+). На 1 августа 2015 года объем таких ссуд достиг 101 млрд рублей (+34% за последние 7 месяцев), что составляет 2,8% все задолженности по ипотечным кредитам.

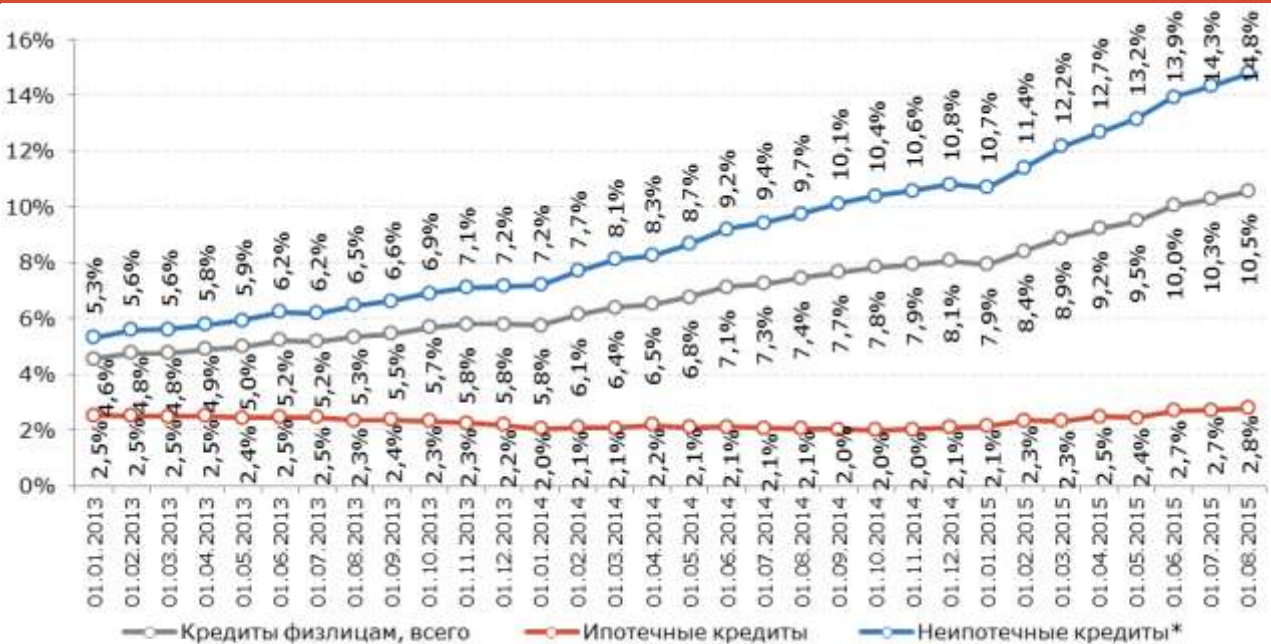
Рис. 4. Динамика объемов просроченной задолженности со сроком задержки платежей свыше 90 дней в 2010–2015 гг.



Источник: Банк России, расчеты АО «АИЖК»

Несмотря на рост просроченных платежей по ипотечным кредитам, этот сегмент остается наиболее качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами: по данным Банка России, доля непоточных ссуд населению со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 14,3%.

Рис. 5. Доля просроченной задолженности (90+ дней) по кредитам, предоставленным физическим лицам, в общем объеме накопленной задолженности в 2013–2015 гг., в процентах



\* Оценка АИЖК

Источник: Банк России, расчеты АО «АИЖК»

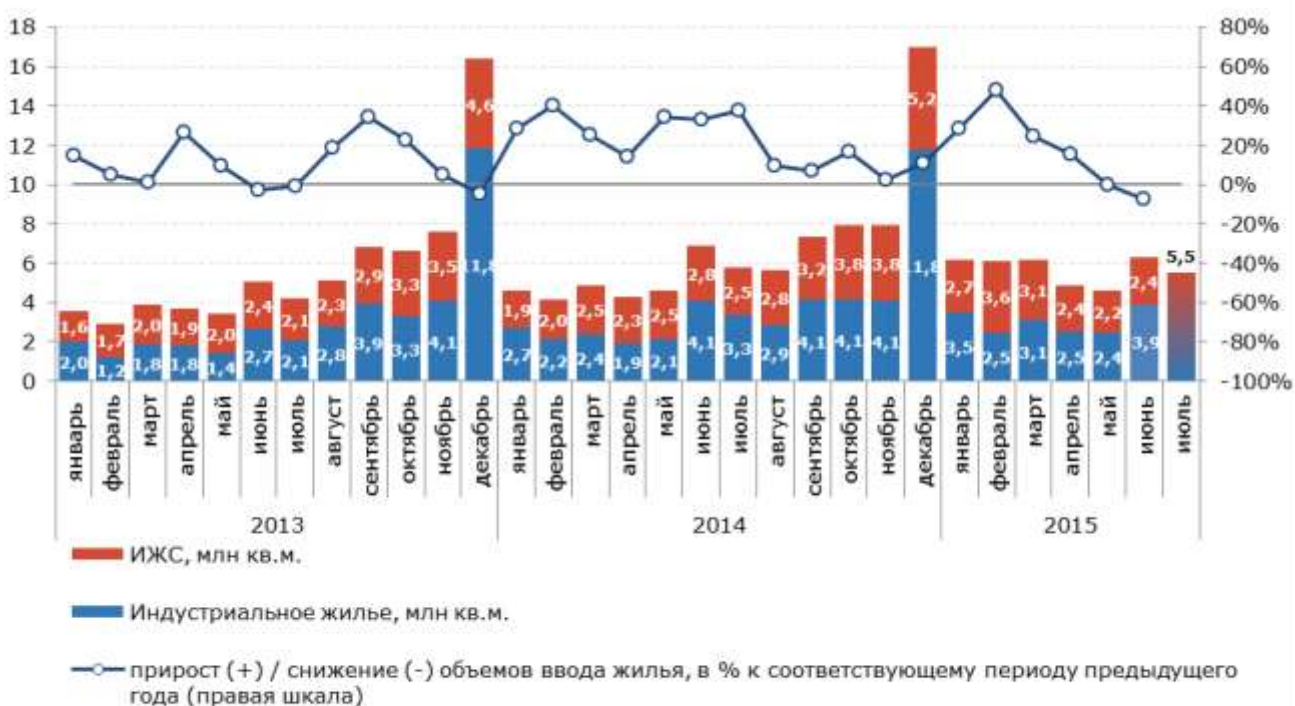


Проблема роста просроченных ипотечных кредитов не является острой для рынка в целом. Тем не менее, с целью минимизации возможных негативных социальных последствий для наиболее уязвимых заемщиков Правительством Российской Федерации при активном участии АО «АИЖК» разработана и реализуется программа помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации.

По мере завершения строительства объектов высокой степени готовности темпы роста ввода жилья замедляются. В июле 2015 года было построено 5,5 млн кв. метров, что на 5,9% ниже уровня соответствующего периода 2014 года. Последний раз снижение объемов ввода жилья наблюдалось в декабре 2013 года (-5% к декабрю 2012 года).

Всего, по оперативным данным Росстата, в январе-июле 2015 года было построено 39,8 млн кв. метров жилья (+11,9% к площади построенного жилья в январе-июле 2014 года).

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



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

Источник: Росстат

Государственная программа субсидирования ипотечных ставок на покупку жилья в новостройках оказывает поддержку жилищному строительству и способствует поддержанию спроса на строящееся жилье.

Принятое решение об увеличении лимитов по программе с 400 до 700 млрд рублей поможет избежать резкого падения жилищного строительства в дальнейшем. По оценкам АО «АИЖК», таких лимитов должно хватить банкам-участникам до конца действия программы (т.е. до марта 2016 года).

## Деятельность АО «АИЖК»

### Программа «Жилье для российской семьи»<sup>1</sup>

Основные условия программы «Жилье для российской семьи», реализуемой в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», были утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404. В соответствии с программой, до 01.07.2017 предполагается построить 25 млн кв. метров жилья экономического класса дополнительно к ранее запланированным объемам ввода жилой недвижимости. Квадратный метр такого жилья продается по цене ниже рыночной на 20% и не дороже 35 тыс. руб.

В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» на 01.09.2015 года 67 субъектов заключили трехсторонние соглашения с Минстроем России и АО «АИЖК». Общий объем планируемого ввода жилья в рамках заключенных соглашений составляет около 19,5 млн кв. метров, из которых по более чем 12,6 млн кв. метров регионами уже проведены все необходимые процедуры отбора и начинается строительство. Кроме того, в сводный реестр граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, в 46 субъектах включено около 21 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 01.08.2015 АО «АИЖК» приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 39 млрд рублей. Всего с начала действия программы (01.10.2009) АО «АИЖК» заключено соглашений на 119 млрд рублей, в рамках которых уже построены жилые дома общей площадью 6,8 млн кв. метров (в том числе общий объем зданий – 10 млн кв. метров). Доля финансирования, предоставленного АО «АИЖК», составила 56% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (72,2 млрд рублей из 129 млрд рублей).

### Программа «Арендное жилье»

АО «АИЖК» продолжает реализацию программы «Арендное жилье», предусматривающей кредитование юридических лиц с целью приобретения жилья для предоставления внаем. По состоянию на 01.09.2015 АО «АИЖК» приняты обязательства на общую сумму 2,1 млрд рублей (жилая площадь арендного жилья по заключенным соглашениям – 68,4 тыс. кв. метров, из которых уже построено 49,9 тыс. кв. метров). По продукту «Арендное жилье» выкуплено закладных на общую сумму 993 млн рублей. При этом общая сумма кредитования банками приобретения объектов арендного жилья в рамках продукта – 989 млн рублей.

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

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.04.2015 № 373, АО «АИЖК» реализует программу реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации (далее – программа реструктуризации). В рамках программы реструктуризации предусмотрена поддержка заемщиков из числа социально приоритетных категорий граждан, оказавшихся в сложной жизненной ситуации. 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

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



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 тысяч рублей в расчете на один кредит.

Для реализации программы в уставный капитал АО «АИЖК» за счет перераспределения средств в рамках ФЦП «Жилище» на 2015-2020 гг. выделяется 4,5 млрд рублей, что позволит оказать поддержку не менее чем 22,5 тысячам заемщиков.

АО «АИЖК» утвердило все необходимые для реализации программы документы. На сайте АО «АИЖК» 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. Участниками программы стали уже 26 кредитных организаций: ПАО «Банк ВТБ 24», «Газпромбанк» (АО), ОАО «Банк Москвы», АКБ «Абсолют Банк» (ОАО), РОСБАНК (ПАО), АО «КБ ДельтаКредит», Промсвязьбанк (ПАО), ПАО Банк ЗЕНИТ, КБ «ЛОКО-Банк» (ЗАО), АКБ «ФОРА-БАНК» (АО), ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие», АО «ЮниКредит Банк», ОАО «Собинбанк», АО «Банк ЖилФинанс», АО «СМП Банк», ПАО «ТрансКапиталБанк», ПАО «МТС Банк», КБ «Кубань Кредит» (ООО), ОАО СКБ Приморья «Примсоцбанк», АКИБ «Образование (АО), АКБ «РосЕвроБанк» (ОАО), ПАО «Банк БФА» и АО «Кредит Европа Банк».

### Развитие вторичного рынка ипотеки

В целях развития вторичного рынка ипотеки АО «АИЖК» реализует программу по приобретению жилищных облигаций с ипотечным покрытием, в рамках которой осуществляется выкуп старших выпусков ипотечных облигаций участников рынка и предоставляется возможность заранее согласовать объем и параметры ипотечных ценных бумаг (ИЦБ), которые будут выкуплены АО «АИЖК». По состоянию на 01.09.2015 объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием со сроком исполнения с сентября 2015 года по июнь 2016 года составил 17,7 млрд рублей. В рамках программ размещено 30 выпусков на сумму 102,2 млрд рублей.

АО «АИЖК» также предоставляет участникам рынка промежуточное финансирование (целевые займы) на накопление ипотечного покрытия и завершение сделки секьюритизации, а также поручительства по ипотечным ценным бумагам третьих лиц. По состоянию на 01.09.2015 совокупный объем предоставленных целевых займов составил 41,5 млрд рублей, текущая задолженность – 6,5 млрд рублей.

Всего по программе предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года по август 2015 года было предоставлено 20 поручительств на общую сумму 94,5 млрд рублей.

Общий объем сделок по выпуску жилищных облигаций с ипотечным покрытием, в которых АО «АИЖК» предоставляет услуги «Резервный сервис» и «Мастер-сервис», на 01.09.2015 превысил 86 млрд рублей. В частности, в январе–августе 2015 года АО «АИЖК» предоставило сервисные услуги («Резервный сервис» и «Мастер-сервис») в девяти сделках по выпуску жилищных облигаций с ипотечным покрытием общим объемом более 25,3 млрд рублей.



АО «АИЖК» также предоставляет услуги по организации выпуска ипотечных сертификатов участия (ИСУ), аудиту пула закладных и услугу «Мастер-сервис» по сопровождению закладных, включенных в ипотечное покрытие в рамках выпуска ИСУ. Услуги АО «АИЖК» предлагаются участникам рынка с целью снижения рисков владельцев ИСУ и повышения плановой доходности от ИСУ.

Объем сделок по выпуску ИСУ, в которых АО «АИЖК» предоставляет услугу «Мастер-сервис», по состоянию на 01.09.2015 превысил 500 млн рублей.

Всего за январь–август 2015 года было осуществлено 12 выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием на общую сумму 52,9 млрд рублей. При этом 11 сделок на сумму 50,3 млрд рублей были проведены с той или иной формой участия АО «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 АО «АИЖК» выдал первые кредиты в рамках «пилотного» проекта по созданию нового механизма рефинансирования под залог портфеля ипотечных кредитов. Новый механизм обеспечивает предоставление Банком России для кредитных организаций – участников ипотечного рынка кредитов под залог портфеля военной ипотеки. АО «АИЖК» в проекте выполняет роль агента по управлению залоговым обеспечением и гаранта выкупа ипотечного портфеля в случае неисполнения банком-заемщиком своих обязательств перед Банком России.

В июне 2015 года Банк России принял решение увеличить лимит кредитования по данной программе с 10 млрд рублей до 30 млрд рублей, а на 01.09.2015 объем выданных кредитов составил более 29,7 млрд рублей. Таким образом, лимит кредитования, установленный Банком России для очередного этапа проекта, освоен практически полностью.



## Приложение 1

## Статистика по ипотечному и жилищному кредитованию (2008–2015 гг.)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Январь– июль 2015	Источник/методика расчета
<b>Жилищные кредиты, млрд рублей (включая ипотечные и не обеспеченные залогом)</b>	<b>757</b>	<b>182</b>	<b>437</b>	<b>770</b>	<b>1 072</b>	<b>1 405</b>	<b>1 821</b>	<b>569</b>	Банк России
в тыс. шт.	507	178	396	591	741	880	1 059	348	Банк России, расчеты АО «АИЖК»
в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,2	29,3	37,3	47,1	14,6	Банк России, расчеты АО «АИЖК»
<b>Ипотечные кредиты, млрд рублей</b>	<b>656</b>	<b>153</b>	<b>380</b>	<b>717</b>	<b>1 032</b>	<b>1 354</b>	<b>1 764</b>	<b>557</b>	Банк России
тыс. шт.	350	130	301	524	692	825	1 013	339	Банк России
в млн кв. м	16,8	4,2	9,3	20,2	28,1	35,9	45,5	14,3	Отношение объема выданных ипотечных кредитов и средней стоимости квадратного метра по данным Росстата
Средний размер выданных ипотечных кредитов в рублях, тыс. рублей	1 688,6	1 116,9	1 222,7	1 339,5	1 474,3	1 626,3	1 732	1 640	Банк России, расчеты АО «АИЖК»
Задолженность по ипотечным кредитам, млрд рублей	1 070	1 011	1 129	1 479	1 997	2 649	3 528	3 646	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%	1,5%	Банк России, расчеты АО «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%	2,8%	Банк России, расчеты АО «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%	13,9%	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%	13,4%	Банк России

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Январь-июль 2015	Источник/методика расчета
<b>Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд рублей</b>	<b>535</b>	<b>137</b>	<b>341</b>	<b>609</b>	<b>826</b>	<b>948</b>	<b>1 058</b>	<b>334</b>	Доля кредитов на первичном и вторичном рынках жилья определяется исходя из экспертной оценки АО «АИЖК»
в тыс. шт.	285	117	271	445	553	578	608	203	
в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	21,8	24,2	26,0	8,2	
<b>Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, млрд рублей</b>	<b>121</b>	<b>16</b>	<b>39</b>	<b>108</b>	<b>206</b>	<b>406</b>	<b>706</b>	<b>223</b>	
в тыс. шт.	64	13	31	79	138	248	405	135	
в млн кв. м	3,3	0,5	1,2	3,2	6,3	11,7	19,5	6,1	
<b>Необеспеченные залогами жилищные кредиты</b>	<b>101</b>	<b>30</b>	<b>57</b>	<b>53</b>	<b>40</b>	<b>51</b>	<b>57</b>	<b>11</b>	Рассчитывается как разница между жилищными и ипотечными жилищными кредитами. По данным Банка России и расчетам АО «АИЖК»
в тыс. шт.	158	48	94	67	49	55	47	9	
в млн кв. м	2,7	0,9	1,7	1,7	1,2	1,5	1,6	0,3	
Объем кредитования юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по виду экономической деятельности: «Строительство зданий и сооружений», млрд рублей	н/д	700	866	1 126	1 368	1 780	1 498	509	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%	22,9%*	Росреестр
Темпы прироста (+) /снижения (-) цен на жилье, в среднем, % к IV кварталу предыдущего года	+13%	-9%	+2%	+6%	+11%	+4%	+5%	+0,6%**	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%	+9,4%	Росстат

\* данные за I полугодие 2015 года

\*\* данные за II квартал 2015 года

## Приложение 2

Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.08.2015 (накопленным итогом с начала года)										
	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	<b>338 569</b>	80 264	42 363	25 740	8 067	84 430	36 985	46 424	14 241	55
в рублях	<b>338 502</b>	80 207	42 359	25 739	8 067	84 427	36 985	46 423	14 240	55
в иностранной валюте	<b>67</b>	57	4	1	0	3	0	1	1	0
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн рублей	<b>557 461</b>	171 053	72 513	38 580	12 241	109 677	60 388	65 534	27 346	129
в рублях	<b>555 308</b>	168 965	72 487	38 578	12 241	109 643	60 388	65 534	27 343	129
в иностранной валюте	<b>2 153</b>	2 088	26	2	0	34	0	0	3	0
Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, млн рублей	<b>1,6</b>	2,1	1,7	1,5	1,5	1,3	1,6	1,4	1,9	2,3
в рублях	<b>1,6</b>	2,1	1,7	1,5	1,5	1,3	1,6	1,4	1,9	2,3
в иностранной валюте	<b>32,1</b>	36,6	6,5	2,0	-	11,3	-	0,0	3,0	-
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн рублей	<b>3 645 824</b>	1 088 767	422 319	245 387	76 755	663 090	459 469	501 976	187 848	213
в рублях	<b>3 526 435</b>	1 000 057	408 203	242 279	75 410	657 681	457 322	498 830	186 442	211
в иностранной валюте	<b>119 389</b>	88 710	14 116	3 108	1 345	5 409	2 147	3 146	1 406	2
Из них просроченная задолженность, млн рублей	<b>55 087</b>	28 387	5 097	2 731	1 177	6 069	4 656	5 863	1 106	1
в рублях	<b>34 864</b>	12 984	3 027	2 336	877	5 215	4 343	5 137	945	0
в иностранной валюте	<b>20 223</b>	15 403	2 070	395	300	854	313	726	161	1
Средневзвешенный срок ипотечного кредита, лет										
в рублях	<b>14,4</b>	14,3	13,9	15,1	15,4	14,4	15,1	14,4	14,2	16,0
в иностранной валюте	<b>4,4</b>	4,3	12,4	9,2	-	2,7	-	25,0	1,0	-
Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту, %										
в рублях	<b>13,9</b>	13,9	13,8	13,8	14,0	14,0	14,0	14,2	14,0	13,1
в иностранной валюте	<b>10,1</b>	10,1	10,9	9,0	-	8,7	-	10,5	16,0	-

## Приложение 3

Отчет о ходе реализации программы «Стимул» за период с 01.10.2009 по 01.08.2015										
	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 АО «АИЖК» по подписанным соглашениям в рамках программы «Стимул», млн рублей	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 рублей	79 986	46 349	8 775	4543	0	5 749	8 313	6 166	90	-
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы «Стимул», млн рублей <sup>2</sup>	129 017	68 988	17 361	8 920	1196	12 447	10 752	9 225	128	-
Объем выданных АО «АИЖК» займов банкам, кредитуемым проектами строительства жилья в рамках программы «Стимул», млн рублей	72 163	41 264	10 023	4 384	550	7 667	4 040	4 156	79	-
Средняя ставка кредитования юридических лиц банками, %	13,2%	13,5%	12,3%	13,6%	17,0%	13,0%	12,1%	13,5%	14,0%	-
Ставка по выданным АО «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	6 151	3 048	706	555	0	760	634	439	9	-

<sup>2</sup> 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. рублей	Дата размещения	Ставка купона старшего транша при размещении, %	Форма участия АО «АИЖК»
1	ОАО «АИКБ «Татфондбанк»	ЗАО «Ипотечный агент ТФБ-1»	2 656 445	16.01.2015	11	Поручительство АО «АИЖК» Расчетный агент Резервный сервисный агент Страхование финансовых рисков
2	АКБ «СОЮЗ» (ОАО)	ЗАО «Ипотечный агент Союз-1»	3 637 473	26.01.2015	11	Поручительство АО «АИЖК» Расчетный агент Резервный сервисный агент
3	АО КБ «ДельтаКредит»	ЗАО КБ «Дельта Кредит»	5 000 000	04.02.2015	8,5	Приобретение части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ
4	АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО)	ЗАО АКБ «Инвестторгбанк»	2 500 000	12.02.2015	15,4	
5	АО «АИЖК»	ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-2»	20 061 780	17.02.2015	10,5 (A1, A2) 6 (A3)	Эмитент
6	АО «ДВИЦ»	ЗАО «Ипотечный агент Дальневосточный ипотечный центр»	2 632 591	25.03.2015	9	Приобретение части облигаций старшего транша по программе приобретения ИЦБ Страхование финансовых рисков Расчетный агент Мастер-сервисер Поручительство АО «АИЖК»
7	ПАО «ИнтехБанк»	ЗАО «Ипотечный агент Интех»	1 080 199	27.03.2015	9	Приобретение части облигаций старшего транша по программе приобретения ИЦБ Поручительство АО «АИЖК» Расчетный агент Резервный сервисный агент Организатор выпуска
8	ООО «ВСК-Ипотека» ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» АО «АИЖК»	ЗАО «Мультиоригинаторный ипотечный агент 1»	2 469 931	31.03.2015	8,8	Расчетный агент Поручительство АО «АИЖК» Мастер-сервисер

п/п	Оригинатор	Эмитент	Объем выпуска ИЦБ, тыс. рублей	Дата размещения	Ставка купона старшего транша при размещении, %	Форма участия АИЖК
9	Банк «Возрождение» ПАО	ООО «Ипотечный агент Возрождение 4»	3 450 000	03.06.2015	9	Приобретение части облигаций старшего транша по программе приобретения ИЦБ Резервный сервисный агент
10	АО «Банк ЖилФинанс»	ЗАО «Ипотечный агент Пульсар – 2»	1 546 446	17.06.2015	9,3	Приобретение части облигаций старшего транша по программе приобретения ИЦБ Резервный сервисный агент Расчетный агент Страхование финансовых рисков
11	АО «Банк ЖилФинанс»	ЗАО «Ипотечный агент Пульсар – 1»	2 022 959	24.06.2015	9,0	Приобретение части облигаций старшего транша по программе приобретения ИЦБ Резервный сервисный агент Расчетный агент Страхование финансовых рисков
12	ПАО Банк «ФК Открытие» <sup>3</sup>	ООО «Ипотечный агент Эклипс – 1»	5 826 503	28.07.2015	8,8	Приобретение части облигаций старшего транша по программе приобретения ИЦБ Резервный сервисный агент Поручительство АО «АИЖК»
<b>Всего за январь–август 2015 года</b>			<b>52 884 327</b>			

<sup>3</sup> До 15.06.2015 – ОАО Банк «Петрокоммерц»





# Аналитический центр АО «АИЖК»

Тел.: +7 (495) 775 47 40

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

## Заявление об ограничении ответственности (disclaimer)

Настоящий отчет подготовлен АО «АИЖК» на основании информации, полученной из источников, которые АО «АИЖК» считает надежными. В отчете использована официальная статистика ответственных органов на последнюю доступную дату: Банка России, Росстата – на 01.08.2015, Росреестра – на 01.07.2015, данные Группы компаний «АИЖК» – на 01.09.2015.

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

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

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

При использовании материалов аналитического отчета ссылка на АО «АИЖК» обязательна.