



Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АО «АИЖК»

Аналитический центр АО «АИЖК»
Выпуск № 8, 2015 год

Оглавление

Основные итоги развития рынка ипотеки в I полугодии 2015 года	3
Рынок ипотечного кредитования в России в I полугодии 2015 года	4
Рынок жилья и жилищного строительства в России в I полугодии 2015 года	8
Рынок жилищных ипотечных ценных бумаг в России в I полугодии 2015 года	12
Деятельность АО «АИЖК»	14

Основные итоги развития рынка ипотеки в I полугодии 2015 года

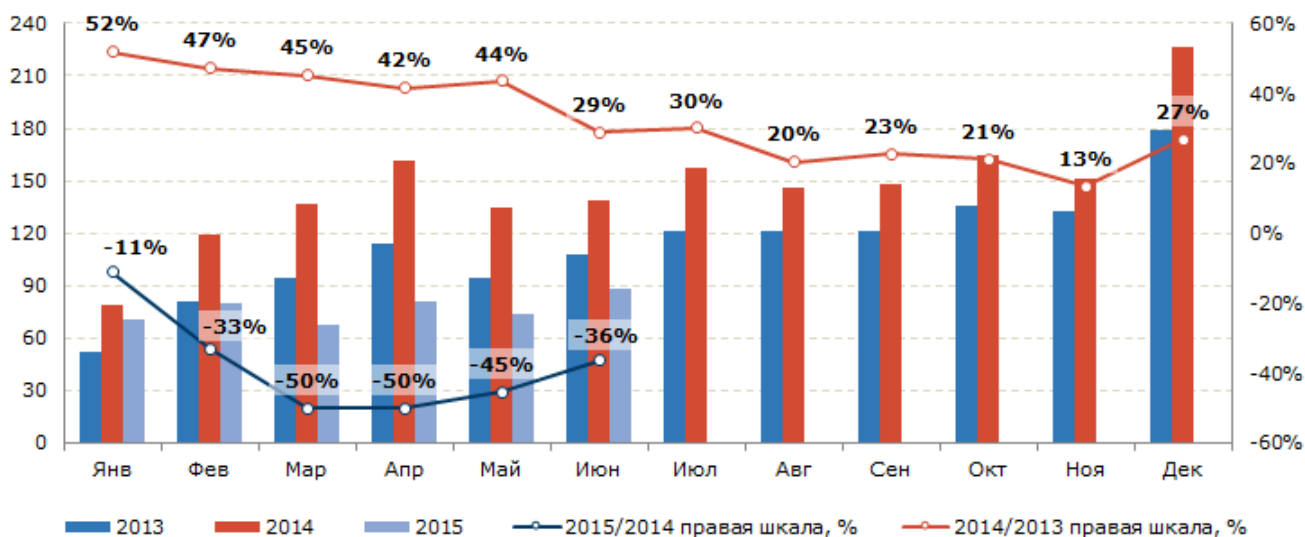
- В июне 2015 года темпы снижения рынка ипотечного жилищного кредитования продолжили замедляться: по данным Банка России, объем выданных ипотечных жилищных кредитов составил 87,9 млрд рублей (-36% к уровню июня 2014 года по сравнению с -45% в мае и -50% в марте и апреле 2015 года).
- Всего за шесть месяцев 2015 года выдано 280,5 тысяч ипотечных кредитов на общую сумму 460,7 млрд рублей, что ниже уровня января-июня 2014 года примерно на 40 процентов. Напомним, что по итогам I полугодия 2009 года темпы падения рынка ипотеки были в два раза выше (-84% к I полугодью 2008 года).
- Средняя сумма рублевого кредита в I полугодии 2015 года снизилась до 1,64 млн рублей (по итогам 2014 года – 1,73 млн рублей). Ставка по выданным в июне ипотечным жилищным кредитам продолжила снижаться и достигла 13,3%. Напомним, что в феврале 2015 года она составляла 14,7%.
- 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 нашему мнению, 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 – июнь 2015 года в рамках программы было выдано более 52 тысяч ипотечных кредитов на сумму более 90 млрд рублей, что составляет 38% объема выданных за этот период ипотечных кредитов. В мае и июне, когда практически все участники (36 из 39) стали выдавать кредиты в рамках программы (в апреле их выдавали лишь 19 банков), по оценкам АО «АИЖК», доля выдачи достигала 45%. Программа также способствовала снижению ставок по кредитам на покупку жилья в новостройках на 1,5-2,5 процентных пункта.
- Вызывает настороженность продолжающийся рост ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней (90+). На 01.07.2015 объем таких ссуд достиг максимального значения за весь период наблюдений (с января 2009 года) – 98,1 млрд рублей (+31% за последние 6 месяцев). По оценкам АО «АИЖК», такой рост связан с ростом просроченных платежей по валютным ипотечным кредитам.
- Тем не менее, ипотечные кредиты остаются наиболее качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами: по данным Банка России на 01.07.2015, доля ипотечных кредитов без просроченных платежей сохраняется на высоком уровне (94%), а доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,7% по сравнению с 13,9%¹ по иным ссудам населению.

¹ Данные Банка России на 01.06.2015.

Рынок ипотечного кредитования в России в I полугодии 2015 года

В июне 2015 года темпы снижения рынка ипотечного жилищного кредитования продолжили замедляться: по данным Банка России, объем выданных ипотечных жилищных кредитов составил 87,9 млрд рублей (-36% к уровню июня 2014 года по сравнению с -45% в мае и -50% в марте и апреле 2015 года).

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



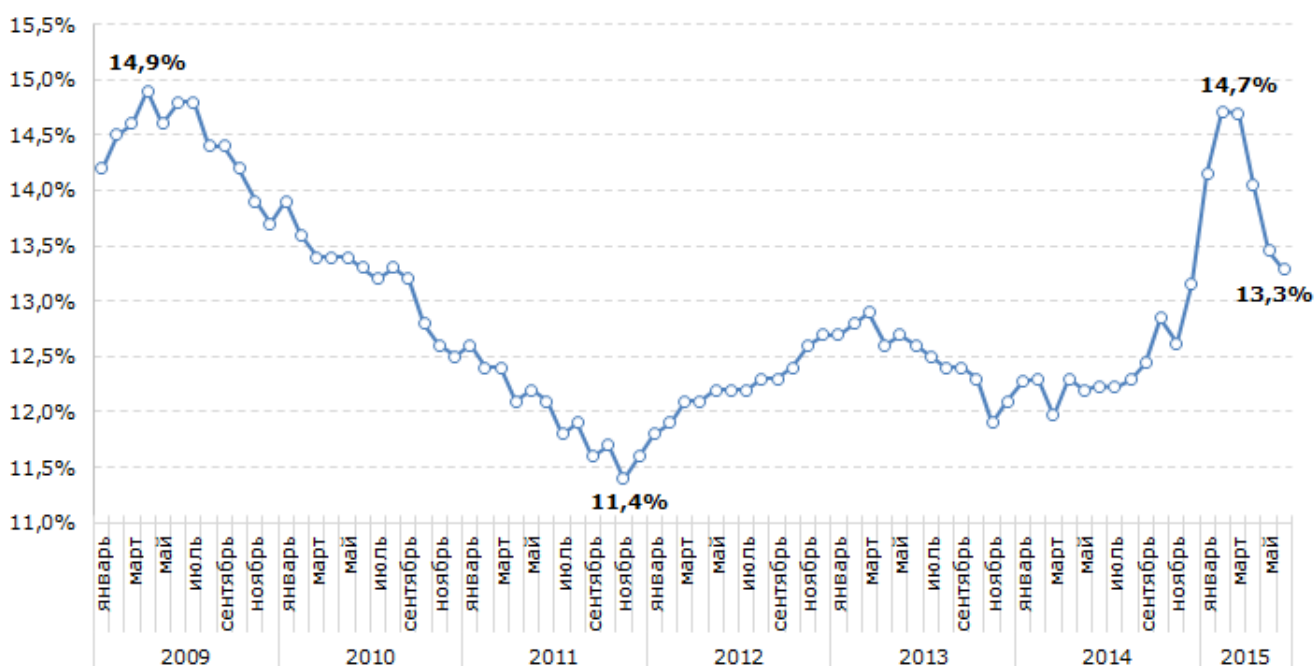
Источник: Банк России, расчеты АО «АИЖК»

Всего за шесть месяцев 2015 года выдано 280,5 тысяч ипотечных кредитов на общую сумму 460,7 млрд рублей, что ниже уровня января-июня 2014 года примерно на 40%. Напомним, что по итогам I полугодия 2009 года темпы падения рынка ипотеки были в два раза выше (-84% к I полугодью 2008 года).

Средняя сумма рублевого кредита в I полугодии 2015 года снизилась до 1,64 млн рублей (по итогам 2014 года – 1,73 млн рублей).

Ставка по выданным в июне ипотечным жилищным кредитам продолжила снижаться и достигла 13,3%. Напомним, что в феврале 2015 года она составляла 14,7%.

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



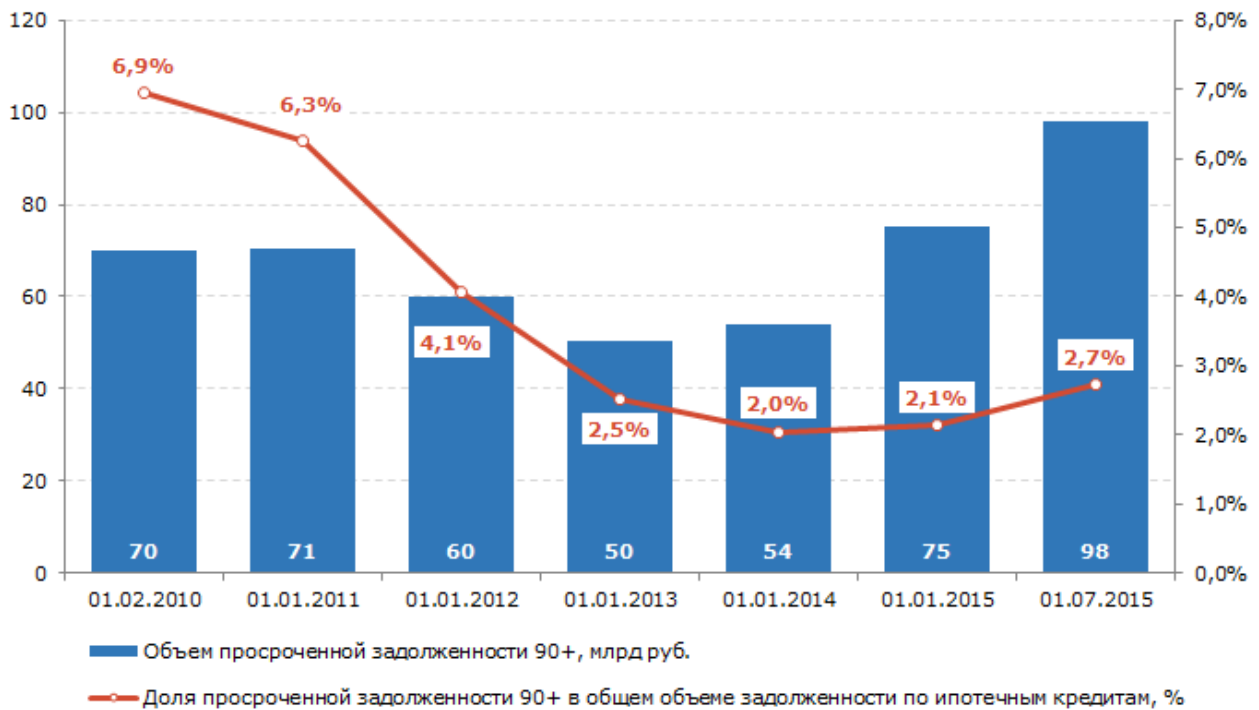
Источник: Банк России

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 нашему мнению, 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, в апреле – июне 2015 года в рамках программы было выдано более 52 тысяч ипотечных кредитов на сумму более 90 млрд рублей, что составляет 38% объема выданных за этот период кредитов. В мае и июне, когда практически все участники (36 из 39) стали выдавать кредиты в рамках программы (в апреле их выдавали лишь 19 банков), по оценкам АО «АИЖК», доля выдачи достигала 45%. Программа также способствовала снижению ставок по кредитам на покупку жилья в новостройках на 1,5-2,5 процентных пункта.

Вызывает настороженность продолжающийся рост ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней (90+). На 01.07.2015 объем таких ссуд достиг максимального значения за весь период наблюдений (с января 2009 года) – 98,1 млрд рублей (+31% за последние 6 месяцев). По оценкам АО «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 годах.

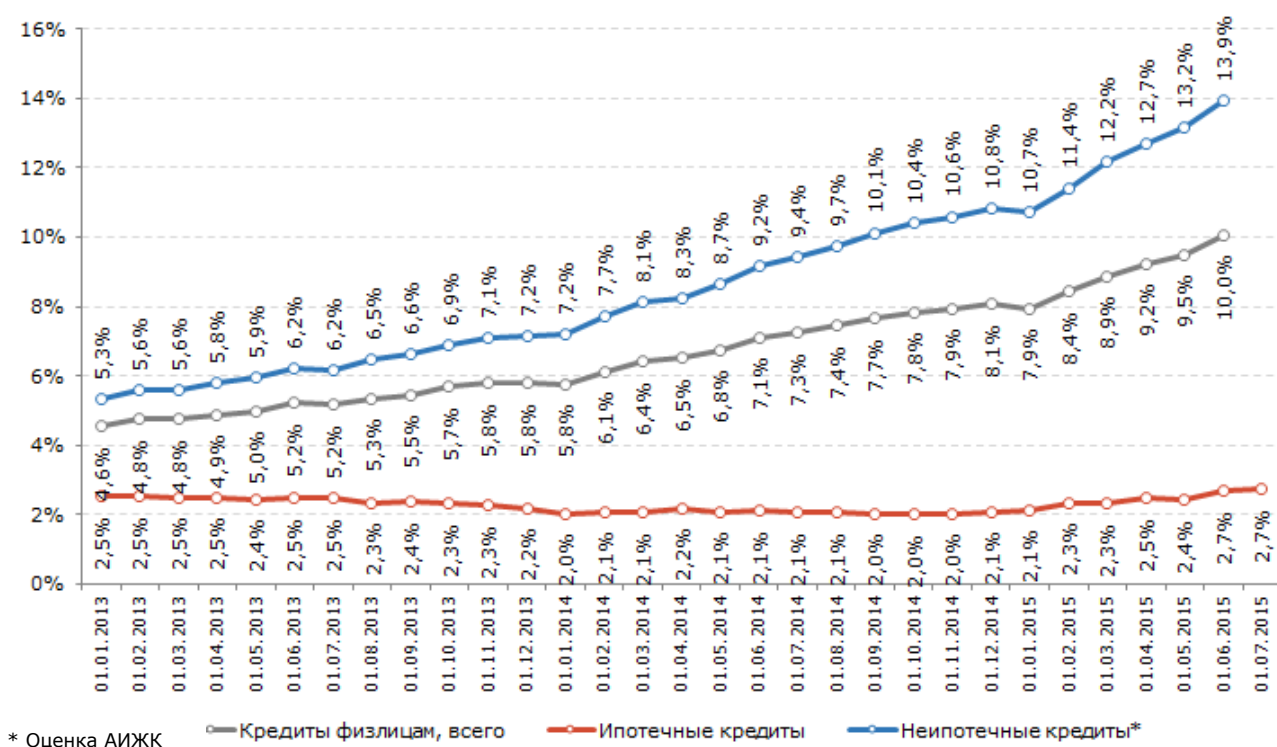


Источник: Банк России, расчеты АО «АИЖК»

Тем не менее, ипотечные кредиты остаются наиболее качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами: по данным Банка России на 01.07.2015, доля ипотечных кредитов без просроченных платежей сохраняется на высоком уровне (94%), а доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,7% по сравнению с 13,9%² по иным ссудам населению.

² Данные Банка России на 01.06.2015.

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



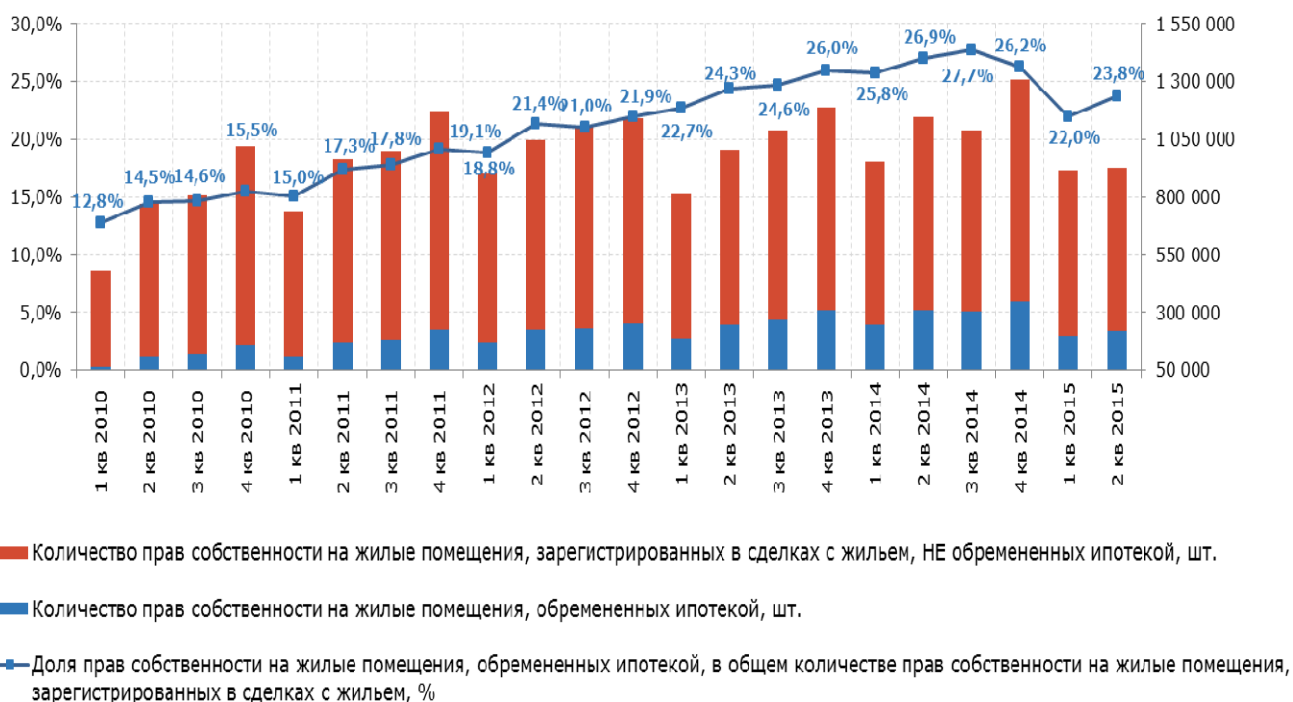
Источник: Банк России, расчеты АО «АИЖК»

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

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

По данным Росреестра, в I полугодии 2015 года общее количество зарегистрированных прав собственности на основании договоров купли-продажи и договоров долевого участия снизилось на 12%. Основной причиной сокращения количества сделок с жильем стало снижение спроса, в том числе из-за снижения доступности ипотеки: количество сделок с ипотекой сократилось на 24% по сравнению с I полугодием 2014 года, а без ипотеки – на 7,8%. Как следствие, снизилась и доля сделок с ипотекой – до уровня в 22,9% от всех сделок на основании договоров купли-продажи и договоров долевого участия.

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



Источник: Росреестр, расчёты АО «АИЖК»

В условиях ограниченного спроса на жилье продавцы не смогли повышать цены на жилье: во II квартале 2015 года впервые за последние пять лет Росстат зафиксировал снижение номинальных цен на жилье (-0,73% к I кварталу 2015 года). Реальные цены (за вычетом инфляции) снижаются уже 2,5 года: по отношению к IV кварталу 2014 года они сократились на 14 процентов. По оценкам АО «АИЖК», наметившееся восстановление рынка ипотечного кредитования в сочетании с замедлением общего роста цен способствует оживлению спроса на ставшее более доступным жилье.

Рис. 6: Индексы цен на рынке жилья и инфляция в 2011 – 2015 гг., на конец квартала в % к концу предыдущего квартала

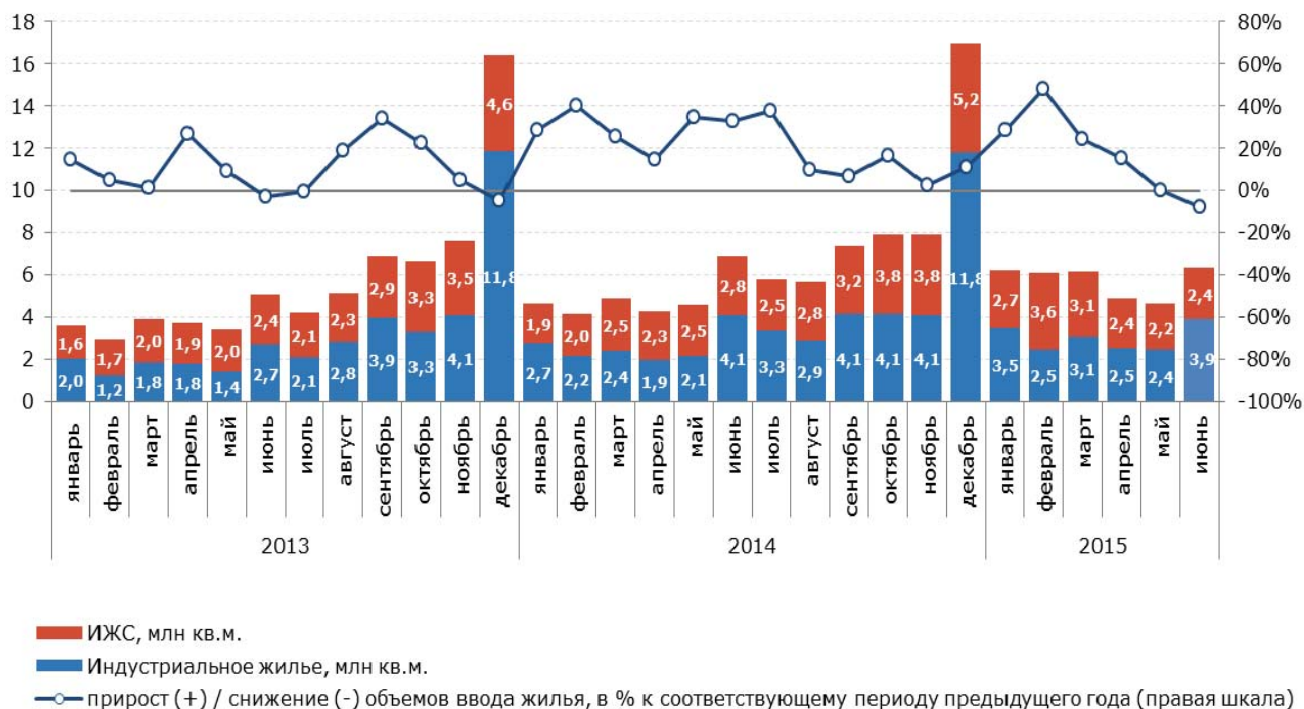


Источник: Росстат

По мере завершения строительства объектов высокой степени готовности темпы роста ввода жилья замедляются. В июне 2015 года было построено 6,3 млн кв. метров, что на 7,6% ниже уровня 2014 года. Последний раз снижение объемов ввода жилья наблюдалось в декабре 2013 года (-5% к декабрю 2012 года).

Всего, по оперативным данным Росстата, в I полугодии 2015 года было построено 445,6 тысяч новых квартир общей площадью 34,3 млн кв. метров (+15,3% к площади построенного жилья в январе-июне 2014 года).

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

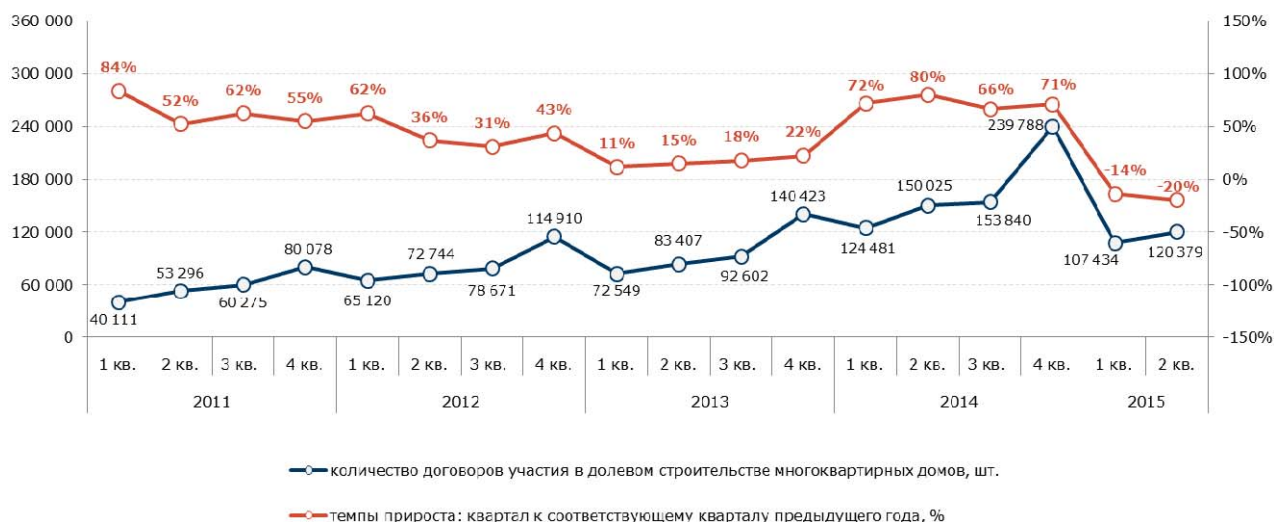


Примечание: В связи со спецификой методологии сбора данных и последующих корректировок, годовые объемы ввода жилья могут отличаться от суммы ежемесячных показателей

Источник: Росстат

О возможности продолжения тенденции по сокращению объемов жилищного строительства свидетельствует и снижающееся уже два квартала подряд количество регистрируемых договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов: -17% в I полугодии 2015 года по сравнению с I полугодием 2014 года. Это первое значительное снижение за весь период наблюдений (с I квартала 2010 года). Оно является отражением ситуации, происходившей на рынке в начале 2015 года, когда многие банки приостановили выдачу ипотечных кредитов.

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



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

Государственная программа субсидирования ипотечных ставок на покупку жилья в новостройках оказывает поддержку жилищному строительству и способствует поддержанию спроса на строящееся жилье. Во II квартале 2015 года доля зарегистрированных договоров долевого участия с привлечением кредитных средств и средств целевого займа достигла 32%, что является максимальным значением с I квартала 2010 года.

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).

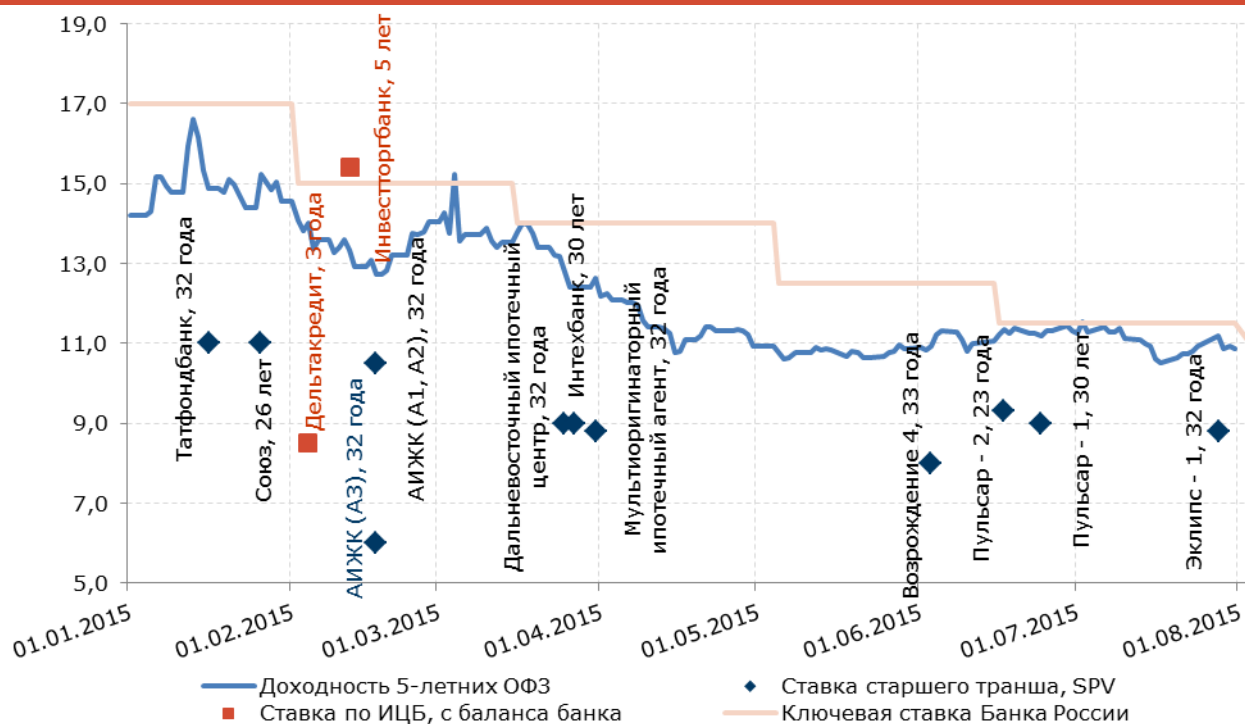
Рынок жилищных ипотечных ценных бумаг в России в I полугодии 2015 года

Несмотря на высокую доходность ценных бумаг, требуемую инвесторами на российском рынке капитала, на рынке жилищных ипотечных ценных бумаг (далее – ИЦБ) в I полугодии 2015 года состоялось размещение 11 выпусков ИЦБ на общую сумму 47,1 млрд рублей.

Средневзвешенная ставка старшего транша³ по ипотечным ценным бумагам в I полугодии 2015 года составила 10,9% (в I полугодии 2014 года – 8,8%).

Стоит отметить, что средневзвешенная ставка старшего транша по жилищным ИЦБ практически сравнялась со стоимостью фондирования. Так, по состоянию на 30.06.2015, доходность 5-летних ОФЗ составила 11,3% (пиковые значения показателя в начале 2015 года достигали 16%). По мере нормализации ситуации на внутреннем валютном рынке и снижения рисков для финансовой стабильности Банк России перешел к смягчению денежно-кредитной политики. В частности, в I полугодии 2015 года ключевая ставка была последовательно снижена с 17 до 11,5% годовых (а в начале августа – до 11% годовых). Соответственно, снижалась и стоимость фондирования, в т. ч. и для банковского сектора: значение ставки Mosprime 6М снизилось почти в два раза – до уровня 12,55% (по состоянию на 30.06.2015).

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



Источник: Банк России, Reuters, расчёты АИЖК

Всего в обращении (не погашено) на 01.07.2015 находится 77 выпусков жилищных ИЦБ (165 траншей) на общую сумму около 412,8 млрд рублей⁴, что составляет около 11%

³ Включая выпуски с баланса банков

⁴ Без учета данных об ИЦБ, выпущенных до 2008 г. через офшорные компании

задолженности по ипотечным жилищным кредитам. Из общей суммы ИЦБ, находящихся в обращении, 92,2 млрд рублей (22%) – это облигации, выпущенные с баланса банка, а 320,6 млрд рублей (78%) – ИЦБ, выпущенные через SPV.

Деятельность АО «АИЖК»

Программа «Жилье для российской семьи»⁵

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 01.08.2015 года 67 субъектов заключили трехсторонние соглашения с Минстроем России и АО «АИЖК». Общий объем планируемого ввода жилья в рамках программы составляет около 19,5 млн кв. метров, из которых по более чем 12,4 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 43 субъектах включено более 16 тысяч 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 01.07.2015 АО «АИЖК» приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 41 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 128,8 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 01.08.2015 АО «АИЖК» приняты обязательства на общую сумму 2,1 млрд рублей (жилая площадь арендного жилья по заключенным соглашениям – 68,4 тысяч кв. метров, из которых уже построено 49,9 тысяч 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 планируется оказать поддержку 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

⁵ 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 утвержденного федерального бюджета на 2015 год 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 12 кредитных организаций ПАО «Банк ВТБ 24», «Газпромбанк» (АО), КБ «ЛОКО-Банк» (ЗАО), АО «КБ ДельтаКредит», АКБ «Абсолют Банк» (ОАО), ПАО Банк ЗЕНИТ, АКБ «ФОРА-БАНК» (АО), ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие», АО «ЮниКредит Банк», ОАО «Собинбанк», АО «Банк ЖилФинанс» и АО «СМП Банк».

На горячую линию АО «АИЖК» по состоянию на 01.08.2015 поступило более 5 600 обращений от ипотечных заемщиков, попавших в сложную финансовую ситуацию.

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 01.08.2015 объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием со сроком исполнения с сентября 2015 года по июнь 2016 года составил 22,7 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 01.08.2015 совокупный объем предоставленных целевых займов составил 40,7 млрд рублей, текущая задолженность – 5,9 млрд рублей.

Всего по программе предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года по июль 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 01.08.2015 превысил 92 млрд рублей. В частности, в январе–июле 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 01.08.2015 превысил 500 млн рублей.

Всего за январь–июль 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 01.08.2015 объем выданных кредитов составил более 16 млрд рублей.

Приложение 1

Статистика по ипотечному и жилищному кредитованию (2008–2015 гг.)									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Январь– июнь 2015	Источник/методика расчета
Жилищные кредиты, млрд рублей (включая ипотечные и не обеспеченные залогом)	757	182	437	770	1 072	1 405	1 821	471	Банк России
в тыс. шт.	507	178	396	591	741	880	1 059	288	Банк России, расчеты АО «АИЖК»
в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,2	29,3	37,3	47,1	12,0	Банк России, расчеты АО «АИЖК»
Ипотечные кредиты, млрд рублей	656	153	380	717	1 032	1 354	1 764	461	Банк России
тыс. шт.	350	130	301	524	692	825	1 013	280	Банк России
в млн кв. м	16,8	4,2	9,3	20,2	28,1	35,9	45,5	11,7	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	1 637	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	3 608	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 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%	2,7%	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%	14,0%	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%	13,3%	Банк России

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Январь-июнь 2015	Источник/методика расчета
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд рублей	535	137	341	609	826	948	1 058	276	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	168	
в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	21,8	24,2	26,0	6,7	
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, млрд рублей	121	16	39	108	206	406	706	184	
в тыс. шт.	64	13	31	79	138	248	405	112	
в млн кв. м	3,3	0,5	1,2	3,2	6,3	11,7	19,5	5,0	
Необеспеченные залогами жилищные кредиты	101	30	57	53	40	51	57	10	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	8	
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	410	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%	+8,5%	Росстат

Приложение 2

Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.07.2015 (накопленным итогом с начала года)										
	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	280 485	67 637	35 633	21 297	6 689	70 003	29 621	38 035	9 088	26
в рублях	280 430	67 592	35 629	21 296	6 689	70 000	29 621	38 034	9 087	26
в иностранной валюте	55	45	4	1	0	3	0	1	1	0
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн рублей	460 664	143 520	60 730	32 007	10 132	90 562	47 784	53 651	17 317	51
в рублях	458 978	141 893	60 709	32 005	10 132	90 529	47 784	53 651	17 314	51
в иностранной валюте	1 686	1 627	21	2	0	33	0	0	3	0
Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, млн рублей	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	30,7	36,2	5,3	2,0	-	11,0	-	-	3,0	-
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн рублей	3 608 261	1 076 798	418 610	243 225	75 731	657 139	453 658	497 463	183 644	127
в рублях	3 492 536	990 760	404 997	240 221	74 384	651 924	451 576	494 423	182 289	126
в иностранной валюте	115 725	86 038	13 613	3 004	1 347	5 215	2 082	3 040	1 355	1
Из них просроченная задолженность, млн рублей	52 998	27 301	4 788	2 723	1 132	5 816	4 411	5 750	1 033	1
в рублях	34 106	12 912	2 835	2 377	845	5 040	4 117	5 053	896	0
в иностранной валюте	18 892	14 389	1 953	346	287	776	294	697	137	1
Средневзвешенный срок ипотечного кредита, лет										
в рублях	14,4	14,3	13,8	15,1	15,6	14,4	15,1	14,5	14,2	13,0
в иностранной валюте	4,2	4,1	12,9	9,2	-	2,7	-	25,0	1,0	-
Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту, %										
в рублях	14,0	14,0	13,9	13,9	14,1	14,2	14,2	14,0	14,3	14,2
в иностранной валюте	10,2	10,1	11,3	9,0	-	8,7	-	10,5	16,0	-

Приложение 3

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья по данным Росстата во II 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 01.07.2015										
	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	78 001	45 296	8 743	4395	0	5 477	8 313	5 688	90	-
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы «Стимул», млн рублей ⁶	128 755	68 981	17 361	8 920	1196	12 447	10 660	9 064	128	-
Объем выданных АО «АИЖК» займов банкам, кредитующим проекты 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	6 135	3 048	706	550	0	749	634	439	9	-

⁶ 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» ⁷	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»
Всего за январь–июль 2015 года			52 884 327			

⁷ До 15.06.2015 – ОАО Банк «Петрокоммерц»



Аналитический центр АО «АИЖК»

Тел.: +7 (495) 775 47 40

Электронная почта: 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 и Росреестра – на 01.07.2015, данные Группы компаний «АИЖК» – на 01.08.2015.

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.