



# Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК

ЯНВАРЬ – МАЙ 2014

Аналитический центр АИЖК  
Выпуск №6, 2014 год

## Оглавление

Коротко о главном.....	3
Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России .....	4
Деятельность ОАО «АИЖК» .....	9

## Коротко о главном

- За январь – май 2014 года было выдано 367 398 ипотечных кредитов на общую сумму 627,3 млрд рублей, что в 1,36 раза превышает уровень января – мая 2013 года в количественном и в 1,44 – в денежном выражении.
- Уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение мая, составил 12,2%, что на 0,5 п.п. ниже уровня мая 2013 года.
- Суммарный ипотечный портфель на балансах банков продолжает расти и составляет около 3 трлн рублей. Хотя качество портфеля остается на высоком уровне, с начала 2013 года отмечается существенное увеличение объема выдачи кредитов с низким первоначальным взносом в размере 10 – 20%, что может свидетельствовать о смягчении стандартов ипотечного кредитования банками и об увеличении объемов выдачи ипотеки с повышенным кредитным риском.
- В январе – мае 2014 года было осуществлено 7 выпусков жилищных ипотечных ценных бумаг (далее – ИЦБ) на общую сумму 90,62 млрд руб. Из них с той или иной формой участия АИЖК было проведено 5 сделок на сумму 35,85 млрд рублей (40% общей суммы выпущенных ИЦБ).
- За январь – май 2014 года в рамках реализации социальных ипотечных программ, Агентство рефинансировало 4 962 ипотечных кредита на сумму 9,1 млрд руб., что составило 44% общего объема деятельности Агентства на первичном рынке в количественном и 53% – в стоимостном выражении.
- Средневзвешенная ставка выкупа АИЖК ипотечных жилищных кредитов за пять месяцев 2014 года составила 10,8%, а по социальным продуктам – 10% (по сравнению с рыночной средневзвешенной ставкой 12,2%), что ниже целевого ориентира на 2014 год, установленного в государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (11,3%<sup>1</sup>).
- По состоянию на 1 июня 2014 года объем заключенных АИЖК контрактов на выкуп старших выпусков ИЦБ составил 37,93 млрд руб. В рамках программ размещено 18 выпусков на 62,86 млрд руб.
- По состоянию на 1 июня 2014 года совокупный объем предоставленных АИЖК целевых займов на накопление ипотечного покрытия и завершение сделок секьюритизации составил 25,07 млрд руб.
- В рамках программы предоставления АИЖК поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года по 1 июня 2014 года было предоставлено пять поручительств на общую сумму 8,4 млрд рублей.
- За пять месяцев 2014 года АИЖК выступило в роли резервного сервисера в двух сделках секьюритизации на общую сумму 8,16 млрд рублей.
- В рамках программ финансирования жилищного строительства («Стимул»<sup>2</sup>) по состоянию на 1 июня 2014 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 58,1 млрд руб. Всего с начала действия программы (01.10.2009 г.) Агентством заключено соглашений на 111,3 млрд руб., по которым предусматривается строительство 6,3 млн кв. м жилых помещений (общая площадь зданий - 9,4 млн кв. м).

<sup>1</sup>Рассчитан исходя из инфляции в январе-июне 2014 г. в 7,0% (в годовом выражении) и целевого уровня маржи в 4,3%.

<sup>2</sup>«Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья», реализуемая Агентством совместно с Внешэкономбанком

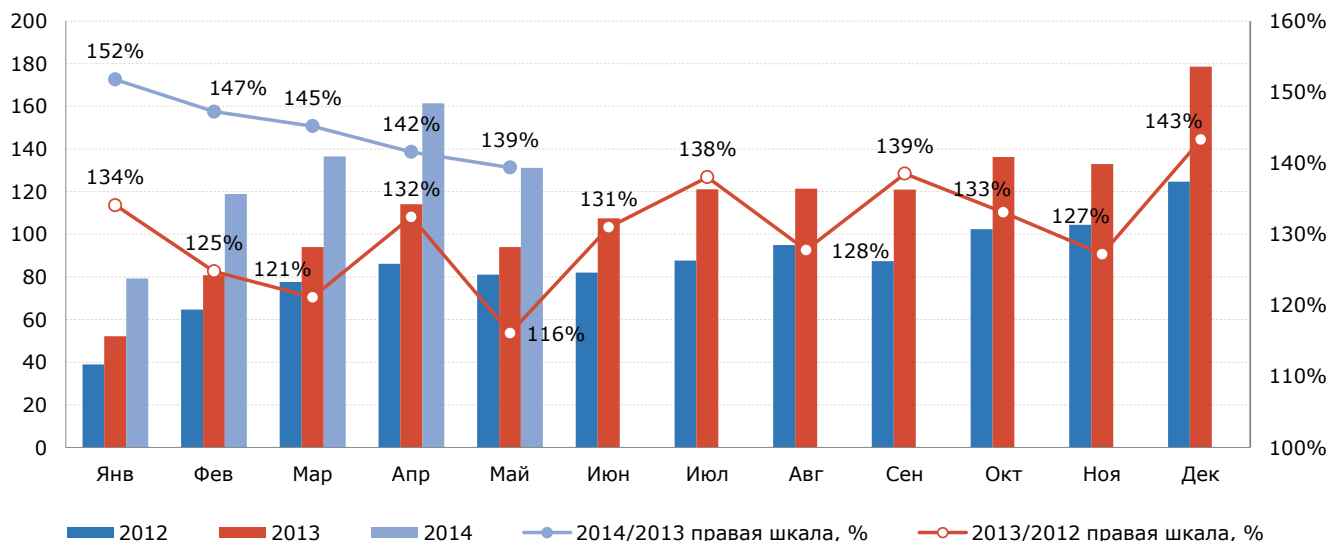
## Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России

За пять месяцев 2014 года было выдано 367 398 ипотечных кредитов на общую сумму 627,3 млрд рублей, что в 1,36 раза превышает уровень января – мая 2013 года в количественном и в 1,44 – в денежном выражении.

Рост ипотечного рынка происходил на фоне напряженности на финансовых и валютных рынках. В этих условиях увеличился спрос населения на недвижимость, которая воспринимается многими как надежный защитный инструмент. Анализируя резкие колебания валютного курса, особенно четко проявившиеся в первом квартале 2014 года, многие заемщики начали забирать свои сбережения с депозитов и конвертировать их в более надежный, с их точки зрения, инструмент – инвестиции в приобретение жилья, в том числе и при помощи ипотеки. Косвенно это подтверждается сокращением объемов рублевых вкладов населения, размещенных в банках, – за первый квартал они снизились на 782,9 млрд рублей (5,6% от объемов рублевых депозитов на 01.01.2014 г.).

С другой стороны, многие граждане, собиравшиеся приобрести жилье для собственных нужд, но выжидавшие удобного момента для совершения сделки, поняли, что в краткосрочной перспективе ожидать улучшения условий не стоит, и решили не затягивать с покупкой жилья. Это подтверждается статистикой Росреестра: рост количества сделок с жильем по итогам первого квартала<sup>3</sup> составил 17% по отношению к I кварталу 2013 года (за 2013 год в целом количество сделок снизилось на 5%).

Рис. 1: Динамика объёма выдачи ипотечных кредитов (млрд руб.) и годовые темпы роста (%) в 2012 - 2014 гг., ежемесячно

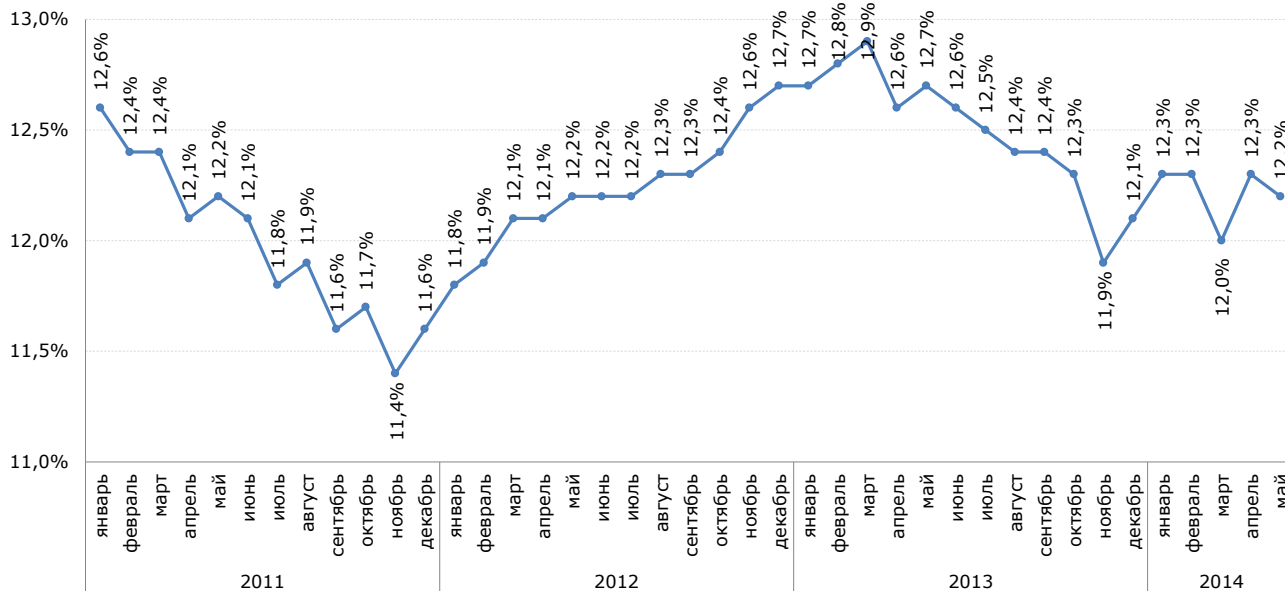


Источник: Банк России, расчёты АИЖК

<sup>3</sup> Количество прав собственности на жилые помещения, зарегистрированных в сделках с жильем, данные за второй квартал пока не доступны

Данные Банка России по состоянию на 01.06.2014 года свидетельствуют о том, что уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение мая, составил 12,2%, что на 0,5 п.п. ниже уровня мая 2013 года.

**Рис. 2: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца 2011 – 2014 гг.), % годовых**



Примечание: по оценкам АИЖК, anomalно низкие значения месячной ставки выдачи в ноябре 2013 г. и марте 2014 г. явились следствием допущенных отдельными банками неточностей при заполнении форм отчетности и округлений. Фактические ставки выдачи составляли, по оценкам АИЖК, около 12,1 – 12,2% в ноябре 2013 г. и около 12,2 – 12,3% в марте 2014 г.  
 Источник: Банк России

В январе – мае 2014 года средняя ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях составила 12,2%, что на 0,5 п.п. ниже уровня соответствующего периода 2013 года. Однако основные участники рынка в условиях сохранения высокой стоимости заимствований, как и предполагало АИЖК, уже начали корректировать ставки по своим ипотечным программам в сторону повышения. На статистике эти действия отразятся осенью, поскольку срок от подачи заявки до получения кредита составляет в среднем около двух месяцев.

Поведение игроков ипотечного рынка в течение первого полугодия было разнонаправленным. После того как в конце 2013 года средние месячные ставки достигли двухлетнего минимума, опустившись до 12-ти процентной отметки, многие банки второго эшелона были вынуждены снижать ставки по ипотечным продуктам вслед за лидерами рынка. Однако последовавший период нестабильности и неизбежный рост стоимости фондирования привели к тому, что закрепиться на психологически важной отметке ниже 12% ставкам не удалось, и уже в конце первого квартала многие банки начали постепенно повышать ставки.

В то же время лидеры рынка, имеющие возможность привлекать фондирование по более низким ставкам по сравнению с другими участниками рынка, занимали в этот период выжидательную позицию. Только в самом конце второго квартала, на границе первого и второго полугодия Сбербанк повысил ставки по всей линейке ипотечных продуктов, что может привести к появлению тенденции роста ставок по ипотечным кредитам во втором полугодии.

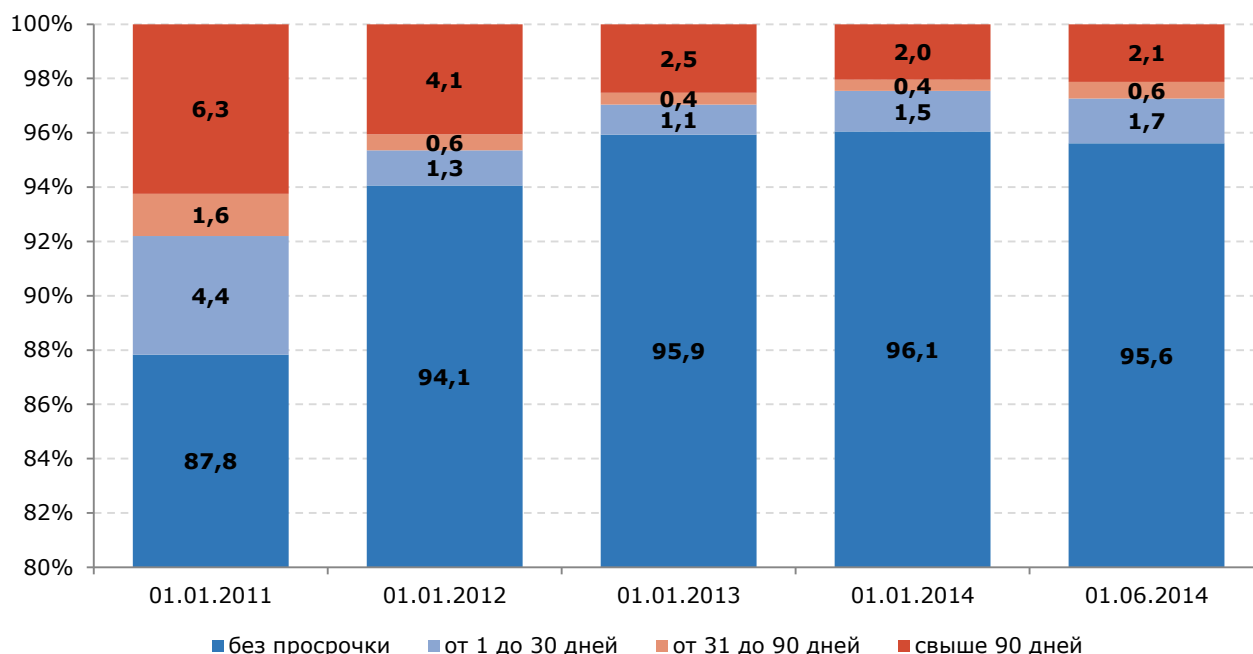
В целом можно констатировать, что в первом полугодии банки старались удерживать ставки по ипотечным кредитам на достаточно низких уровнях, проводя при этом

разнонаправленную ценовую политику в зависимости от маркетинговой стратегии и возможности доступа к разным источникам фондирования у того или иного банка, неохотно идя на их повышение. Основным способом конкурентной борьбы в этих условиях стало снижение требований к ипотечным заемщикам. В первом полугодии 2014 года требования к заемщикам снизили практически все ведущие ипотечные банки, в совокупности занимающие более 70% рынка. Данный тренд поддержали и многие другие участники рынка ипотечного жилищного кредитования.

Ослабление требований к заемщикам, начавшееся еще в 2013 году, уже отражается на структуре накопленного ипотечного портфеля, размер которого на текущий момент составляет уже около 3 трлн рублей. По данным Банка России<sup>4</sup>, с начала 2013 года отмечается существенное увеличение объема выдачи кредитов с низким первоначальным взносом в размере 10 – 20% и, напротив, сокращение объемов выдачи кредитов с первоначальным взносом более 60%, что может свидетельствовать о смягчении стандартов ипотечного кредитования банками и об увеличении объемов выдачи ипотеки с повышенным кредитным риском.

В то же время качество ипотечного портфеля находится на высоком уровне. Доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,1%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа – около 95,6%.

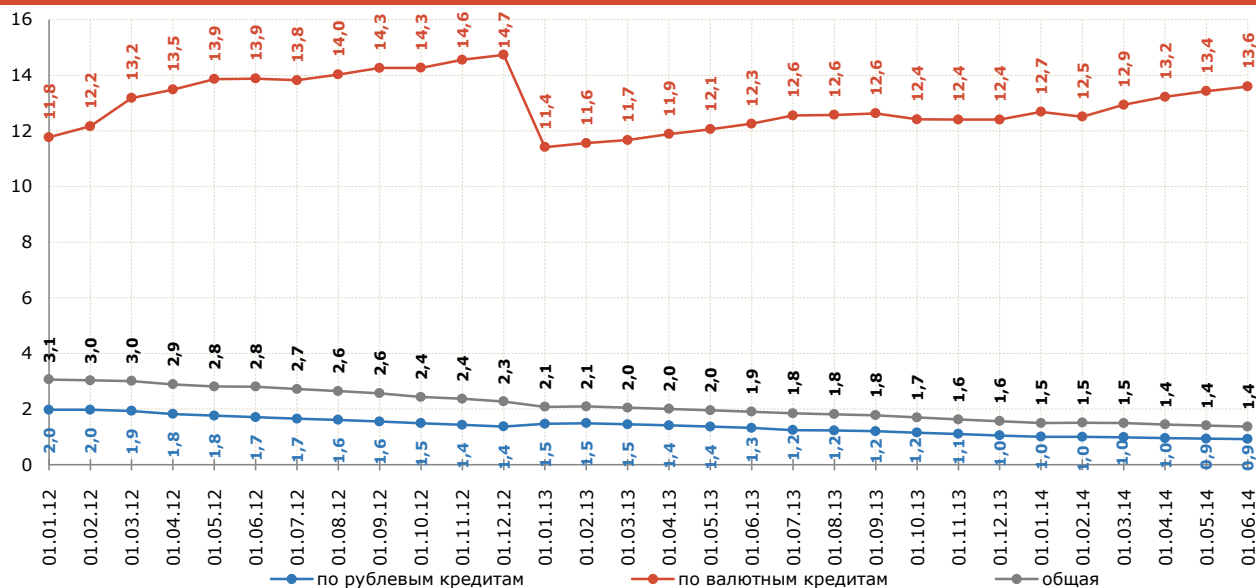
Рис. 3: Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2011-2014 гг., %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

<sup>4</sup> Обзор финансовой стабильности, июнь 2014 года

Рис. 4: Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной задолженности в 2011 – 2014 гг., %

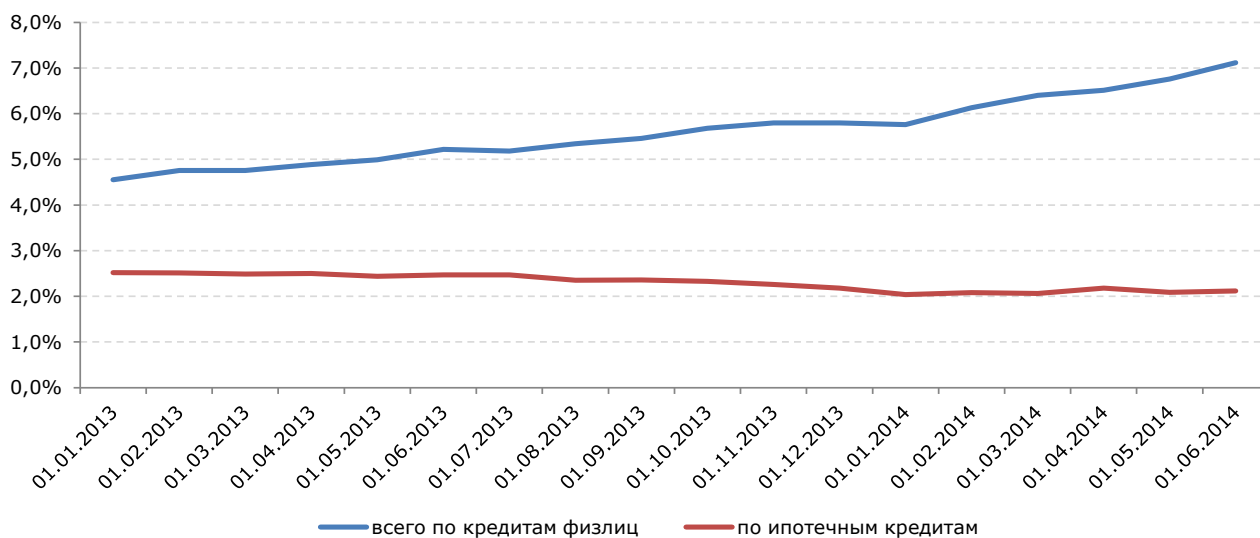


Примечание: Падение доли просроченной задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте в декабре 2012 года вызвано проведенной Сбербанком России конвертацией просроченной задолженности из иностранной валюты в рубли.

Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Если говорить о кредитном портфеле банков в целом (включая беззалоговые кредиты), то ситуация здесь не такая радужная – качество портфеля, состоящего из кредитов, выданных населению, в целом снижается. Отмечается тенденция роста доли проблемных кредитов, выданных физическим лицам (доля ссуд с просроченными платежами свыше 90 дней в общем объеме ссуд на 01.06.2014 г. составила 7,1% по сравнению с 5,8% на 01.01.2014 г.).

Рис. 5: Доля просроченной задолженности (90+ дней) по кредитам, предоставленным физическим лицам, в общем объеме накопленной задолженности в 2013 – 2014 гг., %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Вызывает тревогу и то, что, согласно опросу крупнейших розничных банков, проведенному Банком России в I квартале 2014 года, почти половину всех кредитов (41% по количеству предоставленных в I квартале кредитов и 44% по объему) банки выдали заемщикам, уже имеющим на дату предоставления кредита непогашенную ссудную задолженность перед банком.

В условиях проявления тенденции к ухудшению качества портфеля по всем видам кредитов ипотечным банкам следует особенно внимательно относиться к управлению кредитным риском, чтобы не допустить проявления тенденции ухудшения качества портфеля по потребительским кредитам и в ипотечном секторе. Следует отметить, что в случае резкого ухудшения экономической ситуации сильнее всего пострадают заемщики, получающие «серую» зарплату и не имеющие возможности подтвердить свои доходы справкой по форме 2-НДФЛ.

Стоит отметить, что проведенное Банком России стресс-тестирование основных участников рынка ипотеки показало их устойчивость в случае повторения кризиса 2008 – 2009 годов. Однако существенная доля ссудной задолженности, приходящаяся на кредиты с низким первоначальным взносом (по данным Банка России в ипотечном портфеле банков доля кредитов с первоначальным взносом менее 30% составляет почти 50%, а с первоначальным взносом менее 20% – 34%), может в перспективе стать источником системных рисков.



## Деятельность ОАО «АИЖК»

В соответствии со Стратегией развития группы компаний «АИЖК»<sup>5</sup> приоритетными направлениями деятельности для Агентства становится развитие вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования (ипотечных ценных бумаг, далее – ИЦБ), поддержка спроса и предложения на рынке нового жилья эконом-класса, создание и развитие механизмов обеспечения жильем отдельных категорий граждан.

Важной задачей Агентства является повышение доступности жилья для отдельных социальных категорий граждан.

За январь – май 2014 года в рамках реализации социальных ипотечных программ для граждан, которым недоступна ипотека на рыночных условиях<sup>6</sup>, Агентство рефинансировало 4 962 ипотечных кредита на сумму 9,1 млрд руб., что составило 44% общего объема деятельности Агентства на первичном рынке в количественном и 53% – в стоимостном выражении. Ставки по таким программам являются одними из самых низких на рынке.

Объем рефинансирования кредитов, предоставленных отдельным категориям граждан, в январе-мае 2014 года			
Программа	Количество рефинансированных кредитов, шт.	Объем рефинансированных кредитов, млн руб.	Средневзвешенная ставка, %
<b>Всего</b>	<b>4 962</b>	<b>9 123</b>	<b>10,0</b>
том числе:			
Военная ипотека	2 408	5 241	9,9
Материнский (семейный) капитал	1 180	1 784	11,5
Молодые учителя	1 086	1 539	8,5
Молодые ученые	195	434	10,3

По данным на 01.06.2014 г., АИЖК рефинансировало около 35,4 тыс. ипотечных кредитов, выданных по программе «Военная ипотека»<sup>7</sup>, на общую сумму 69,7 млрд рублей, а также 13,1 тыс. кредитов с использованием материнского (семейного) капитала<sup>8</sup> на общую сумму 17,4 млрд рублей.

В июне 2014 года для молодых семей с детьми Агентство ввело дополнительные вычеты из процентной ставки, а также предоставило таким семьям возможность бесплатно

<sup>5</sup> Более подробно с обновленной Стратегией деятельности Группы компаний «АИЖК» можно ознакомиться на сайте ОАО «АИЖК» <http://www.ahml.ru/ru/agency/strategia/>

<sup>6</sup> Участниками социальных ипотечных программ Агентства могут стать военнослужащие (продукт «Военная ипотека»), получатели материнского капитала (продукт «МСК»), молодые учителя (продукт «Молодые учителя») и молодые ученые (продукт «Молодые ученые»). Также Агентство предлагает более низкую ставку (вычеты) для следующих категорий заемщиков:

- участников программы «Обеспечение жильем молодых семей» ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы;
- владельцев государственного жилищного сертификата участника программы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством»;
- молодых семей, в которых возраст одного из супругов не более 35 лет;
- семей с двумя и более несовершеннолетними детьми;
- работников социально ответственных компаний;
- участников федеральных/муниципальных/региональных социальных программ по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан.

<sup>7</sup> Накопленным итогом с 2007 года

<sup>8</sup> Накопленным итогом с 2009 года

воспользоваться «платежными каникулами» (временное снижение ежемесячного платежа по кредиту) при рождении ребенка.

В рамках программы стимулирования кредитования жилищного строительства («Стимул»<sup>9</sup>) по состоянию на 1 июня 2014 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 58,1 млрд руб. Всего с начала действия программы (01.10.2009 г.) Агентством заключено соглашений на 111,3 млрд руб., по которым предусматривается строительство 6,3 млн кв. м жилых помещений (общая площадь зданий – 9,4 млн кв. м). Доля финансирования, предоставленного Агентством, составила 55% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (59,8 млрд руб. из 109,1 млрд руб.).

Агентство продолжает реализовывать программу «Арендное жилье», предусматривающую кредитование юридических лиц на цели приобретения жилья для предоставления внаем. По состоянию на 1 июня 2014 года АИЖК приняты обязательства на общую сумму 310 млн руб. (жилая площадь арендного жилья по заключенным соглашениям – 13,9 тыс. кв. м). По продукту «Арендное жилье» выкуплено закладных на общую сумму 310 млн руб. При этом общая сумма кредитования банками строительства и приобретения объектов арендного жилья в рамках продукта – 310 млн руб.

В целях развития вторичного рынка ипотеки АИЖК использует различные механизмы предоставления ликвидности рыночным участникам.

Агентство реализует программу по приобретению облигаций с ипотечным покрытием, в рамках которой осуществляется выкуп старших выпусков ипотечных облигаций участников рынка и предоставляется возможность заранее согласовать объем и параметры ипотечных облигаций, которые будут выкуплены АИЖК. По состоянию на 1 июня 2014 года объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков облигаций с ипотечным покрытием составил 37,93 млрд руб. со сроком исполнения в период с июня 2014 по сентябрь 2015 года. В рамках программ размещено 18 выпусков на 62,86 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 1 июня 2014 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 25,07 млрд руб., текущая задолженность – 3,49 млрд руб.

По программе предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года по 1 июня 2014 года было предоставлено пять поручительств на общую сумму 8,4 млрд рублей.

Общий объем сделок секьюритизации, в которых Агентство предоставляет услугу «Резервный сервис», по состоянию на 1 июня 2014 года, превысил 29 млрд рублей. В частности, с января по май 2014 года Агентство выступило в роли резервного сервисера в двух сделках секьюритизации на общую сумму 8,17 млрд рублей.

<sup>9</sup> «Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья», реализуемая Агентством совместно с Внешэкономбанком

## Приложение 1

### Статистика и прогноз по ипотечному жилищному кредитованию (2008-2014 гг.)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Январь-май 2014	Прогноз: 2014 год	Источник/методика расчета
Жилищные кредиты, млрд руб. (включая ипотечные и необеспеченные залогом)	<b>757</b>	<b>182</b>	<b>437</b>	<b>766</b>	<b>1 072</b>	<b>1 405</b>	<b>648</b>	<b>1 444 - 1 650</b>	Банк России
в тыс. шт.	507	178	396	588	741	880	387	848 - 969	Банк России
в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,1	29,3	37,3	17,2	38,4 - 41,9	Банк России, расчеты АИЖК
Ипотечные кредиты <sup>10</sup> , млрд руб.	<b>656</b>	<b>153</b>	<b>379</b>	<b>717</b>	<b>1 032</b>	<b>1 354</b>	<b>627</b>	<b>1 400 - 1 600</b>	Банк России
тыс. шт.	350	130	301	524	692	825	367	800 - 914	Банк России
в млн кв. м	16,8	4,2	9,2	20,2	28,1	35,9	16,6	37,1 - 40,4	Отношение объема выданных ипотечных кредитов и средней стоимости квадратного метра, по данным Росстата
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях за период, %	12,9%	14,3%	13,1%	11,9%	12,3%	12,4%	12,2%	12,1% - 12,6%	Банк России (накопленным итогом с начала года)
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам за последний месяц периода, %	н.д.	13,9%	12,5%	11,6%	12,7%	12,1%	12,2%	- - -	Банк России
Доля просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам, %	1,1%	3,1%	3,7%	3,1%	2,1%	1,4%	1,4%	1,2% - 1,7%	Банк России, расчеты АИЖК
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд руб.	<b>535</b>	<b>137</b>	<b>340</b>	<b>609</b>	<b>826</b>	<b>948</b>	<b>439</b>	<b>840 - 960</b>	Доля кредитов на первичном и вторичном рынках жилья определяется исходя из экспертной оценки ОАО "АИЖК"
в тыс. шт.	285	117	270	445	553	578	257	480 - 549	
в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	21,8	24,2	11,2	21,4 - 23,3	
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, в т.ч. строящегося, млрд руб.	<b>121</b>	<b>16</b>	<b>39</b>	<b>108</b>	<b>206</b>	<b>406</b>	<b>188</b>	<b>560 - 640</b>	
в тыс. шт.	64	13	31	79	138	248	110	320 - 366	
в млн кв. м.	3,3	0,5	1,2	3,2	6,3	11,7	5,4	15,7 - 17,1	

<sup>10</sup> В том числе кредиты под залог прав требования по договорам долевого участия в строительстве

Необеспеченные залогом жилищные кредиты <sup>11</sup> , млрд руб.	<b>101</b>	<b>30</b>	<b>58</b>	<b>49</b>	<b>40</b>	<b>51</b>	<b>20</b>	<b>44</b>	-	<b>50</b>	Рассчитывается как разница между жилищными и ипотечными жилищными кредитами. По данным Банка России и расчетам АИЖК
в тыс. шт.	158	48	95	64	49	55	19	48	-	55	
в млн кв. м	2,7	0,9	1,7	1,6	1,2	1,5	0,6	1,3	-	1,5	
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	603	-	-	-	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 собственности на жилые помещения, обремененных ипотекой, в общем количестве прав собственности на жилые помещения, зарегистрированных в сделках с жильем, %	16,9%	11,9%	14,6%	17,6%	20,9%	24,6%	25,8%	<b>26%</b>	-	<b>30%</b>	По данным Росреестра (доступна квартальная динамика, приводятся данные за последний отчетный квартал периода, накопленным итогом с начала года).

<sup>11</sup>Включают кредиты, предоставленные на цели приобретения и обустройства земли под предстоящее жилищное строительство, на строительство (реконструкцию) и приобретение жилья, но не предусматривающие заключения договора ипотеки (например, потребительские кредиты на ремонт жилья).

## Приложение 2

Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.06.2014 г. (накопленным итогом с начала года)

	<b>РФ</b>	<b>ЦФО</b>	<b>СЗФО</b>	<b>ЮФО</b>	<b>СКФО</b>	<b>ПФО</b>	<b>УФО</b>	<b>СФО</b>	<b>ДФО</b>	<b>КФО</b>
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	<b>367 398</b>	90 910	42 341	25 185	7 731	93 965	36 796	56 831	13 639	-
в рублях	<b>367 047</b>	90 683	42 305	25 161	7 724	93 942	36 785	56 823	13 624	-
в иностранной валюте	<b>351</b>	227	36	24	7	23	11	8	15	-
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	<b>627 344</b>	197 898	77 608	38 696	11 711	124 006	64 125	84 829	28 471	-
в рублях	<b>624 160</b>	195 170	77 447	38 634	11 672	123 936	64 090	84 800	28 411	-
в иностранной валюте	<b>3 184</b>	2 728	161	62	39	70	35	29	60	-
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.	<b>2 973 260</b>	885 577	333 551	188 620	58 419	537 605	400 757	425 645	143 086	-
в рублях	<b>2 867 974</b>	807 358	321 493	186 201	57 288	532 138	398 860	422 833	141 803	-
в иностранной валюте	<b>105 286</b>	78 219	12 058	2 419	1 131	5 467	1 897	2 812	1 283	-
Из них просроченная задолженность, млн руб.	<b>40 668</b>	22 624	3 154	2 105	916	4 454	2 823	3 940	652	-
в рублях	<b>26 354</b>	10 938	2 048	1 925	724	3 949	2 652	3 565	553	-
в иностранной валюте	<b>14 314</b>	11 686	1 106	180	192	505	171	375	99	-
Средневзвешенный срок, лет										
в рублях	<b>14,7</b>	14,6	14,4	15,1	15,5	14,5	16,0	14,1	14,7	-
в иностранной валюте	<b>12,0</b>	11,4	12,6	17,8	15,3	18,4	18,1	19,0	13,7	-
Средневзвешенная ставка, %										
в рублях	<b>12,2</b>	12,2	12,2	12,3	12,1	12,3	12,1	12,2	12,1	-
в иностранной валюте	<b>9,6</b>	9,7	8,5	9,3	9,2	9,6	10,3	8,1	8,4	-
<b>Рефинансировано АИЖК</b>										
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.	<b>11 318</b>	1 731	1 713	794	241	3 181	1 220	2 018	420	-
Рефинансировано АИЖК, млн руб.	<b>17 183</b>	2 932	2 776	1 581	366	4 122	1 695	2 943	768	-
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов по методике ЦБ РФ, лет	<b>16,0</b>	15,9	15,1	14,7	15,3	16,9	16,4	16,3	15,2	-
Средневзвешенная ставка по рефинансированным АИЖК кредитам по методике ЦБ РФ, %	<b>10,8</b>	10,5	10,6	10,0	10,8	11,2	10,9	10,9	10,6	-

### Приложение 3

#### Динамика показателей рынка ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации (2006-2014 гг.)

	2006 год	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	Январь-май 2014 года
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	-	-	349 502	130 085	301 433	523 582	691 724	825 039	367 398
в рублях	-	-	332 041	128 004	298 213	520 658	690 050	823 175	367 047
в иностранной валюте	-	-	17 461	2 081	3 220	2 924	1 674	1 864	351
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд руб.	263,6	556,4	655,8	152,5	379,5	716,9	1 032,0	1 353,9	627,3
в рублях	179,6	438,1	560,7	143,0	364,2	697,4	1 017,3	1 338,7	624,2
в иностранной валюте	84,0	118,3	95,1	9,5	15,3	19,5	14,7	15,2	3,2
Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	-	-	1,88	1,17	1,26	1,37	1,49	1,64	1,71
в рублях	-	-	1,69	1,12	1,22	1,34	1,47	1,63	1,70
в иностранной валюте	-	-	5,45	4,57	4,75	6,67	8,77	8,15	9,07
Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, млрд руб.	233,9	611,2	1 070,3	1 010,9	1 128,8	1 479,0	1 997,2	2 648,9	2 973,3
в рублях	144,8	446,3	838,9	812,8	948,8	1 314,3	1 874,3	2 536,9	2 868,0
в иностранной валюте	89,1	164,9	231,4	198,1	180,0	164,7	122,9	112,0	105,3
Из них: просроченная задолженность, млрд руб.	0,1	0,8	11,5	31,0	41,6	45,3	41,6	39,7	40,7
в рублях	0,0	0,4	5,3	18,5	23,6	26,0	27,5	25,4	26,4
в иностранной валюте	0,0	0,4	6,2	12,5	18,1	19,4	14,0	14,2	14,3
Средневзвешенный срок, лет									
в рублях	15,2	16,6	17,9	16,5	16,4	14,9	15,0	14,7	14,7
в иностранной валюте	15,0	15,8	17,3	11,6	12,8	12,4	11,3	12,7	12,0
Средневзвешенная ставка, %									
в рублях	13,7	12,6	12,9	14,3	13,1	11,9	12,3	12,4	12,2
в иностранной валюте	11,4	10,9	10,8	12,7	11,1	9,7	9,8	9,6	9,6

## Приложение 4

### Характеристика рефинансированных АИЖК закладных в разрезе федеральных округов в мае 2014 года\*

	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Средний размер ипотечного кредита, тыс. руб.	<b>1 322</b>	1 471	1 418	1 342	1 300	1 220	1 328	1 279	1 639	-
Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту в рублях, %	<b>11,11</b>	10,90	10,87	11,41	10,92	11,27	11,20	11,22	10,81	-
Средневзвешенный срок по ипотечному кредиту, лет	<b>17,4</b>	18,3	16,3	15,5	17,6	17,8	17,8	17,2	16,1	-
Средний возраст заемщика, лет	<b>35</b>	36	35	38	36	35	34	35	34	-
Средний совокупный доход заемщика, тыс. руб.	<b>31,0</b>	34,8	34,8	32,8	26,0	26,6	32,4	31,2	46,6	-
Среднее значение коэффициента П/Д, %	<b>34,5</b>	34,3	33,4	35,8	35,2	35,2	34,7	33,8	34,6	-
Среднее значение коэффициента К/З, %	<b>59,3</b>	57,3	53,1	64,8	65,3	60,7	61,1	61,2	57,4	-
Средняя площадь приобретаемого жилья, м <sup>2</sup>	<b>48,8</b>	49,0	50,6	56,3	57,7	47,1	49,1	49,1	47,2	-
Средняя цена жилья, купленного по ипотеке, руб./м <sup>2</sup>	<b>48 089</b>	54 447	54 320	39 250	34 843	45 094	46 721	45 344	60 502	-

### Справочно: средние цены на рынке жилья по данным Росстата за I квартал 2014 года, руб.

Первичный рынок	<b>49 939</b>	55 880	69 083	40 617	31 348	43 644	52 374	46 093	61 770	-
в т.ч. на типовое жилье**	<b>47 695</b>	46 425	67 943	37 500	35 210	39 952	53 245	44 828	63 540	-
Вторичный рынок	<b>55 925</b>	83 184	53 697	50 791	29 823	48 927	57 039	49 338	69 038	-
в т.ч. на типовое жилье**	<b>50 896</b>	66 017	51 211	49 418	29 547	47 802	54 703	46 460	66 007	-

\* Данные приведены по продуктам: «Стандарт», «Новостройка», «Молодые учителя – стандарт», «Молодые учителя – новостройка».

\*\* По регионам, для которых имеются данные Росстата о средней стоимости типового жилья на первичном рынке (56 регионов из 82). Более подробно – см. данные Росстата в Приложении №8 к отчету №4 за 2014 г.

## Приложение 5

Реализация ОАО «АИЖК» специальных кредитных программ для отдельных категорий граждан в январе-мае 2014 г.

		Всего	в том числе:			
			Военная ипотека	Материнский (семейный) капитал	Молодые учителя	Молодые ученые
Россия	шт.	<b>4 962</b>	<b>2 408</b>	<b>1 180</b>	<b>1 086</b>	<b>195</b>
	млн руб.	<b>9 123</b>	<b>5 241</b>	<b>1 784</b>	<b>1 539</b>	<b>434</b>
Центральный ФО	шт.	<b>880</b>	479	128	219	53
	млн руб.	<b>1 778</b>	1 059	192	351	175
Северо-Западный ФО	шт.	<b>863</b>	501	129	151	32
	млн руб.	<b>1 646</b>	1 088	206	208	74
Южный ФО	шт.	<b>662</b>	582	36	36	8
	млн руб.	<b>1 410</b>	1 302	55	41	13
Северо-Кавказский ФО	шт.	<b>129</b>	81	14	34	0
	млн руб.	<b>218</b>	157	22	38	0
Приволжский ФО	шт.	<b>883</b>	190	430	198	40
	млн руб.	<b>1 418</b>	426	631	262	67
Уральский ФО	шт.	<b>473</b>	128	149	166	24
	млн руб.	<b>751</b>	262	223	214	42
Сибирский ФО	шт.	<b>837</b>	294	267	230	35
	млн руб.	<b>1 430</b>	629	407	325	55
Дальневосточный ФО	шт.	<b>235</b>	153	27	52	3
	млн руб.	<b>473</b>	318	48	99	8
Крымский ФО	шт.	-	-	-	-	-
	млн руб.	-	-	-	-	-



## Приложение 6

Отчет о ходе реализации программы "Стимул" за период с 01.10.2009 по 01.06.2014 гг.										
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество регионов, в которых реализуется программа «Стимул»	<b>43</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	-
Объем обязательств АИЖК по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	<b>111 282</b>	62 236	13 392	5 740	742	9 841	10 160	9 080	90	-
в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	<b>54 574</b>	31 255	7 498	2143	0	4 898	5 140	3 549	90	-
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.*	<b>109 129</b>	58 995	14 717	8 392	1196	10 694	8 126	6 881	128	-
Объем выданных АИЖК займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья в рамках программы "Стимул", млн руб.	<b>59 798</b>	35 706	8 536	4 093	550	5 301	3 039	2 495	79	-
Средняя ставка кредитования юридических лиц банками, %	<b>13,2%</b>	13,4%	12,1%	13,8%	17,0%	13,2%	12,1%	13,8%	14,0%	-
Ставка по выданным АИЖК займам в рамках программы "Стимул", %	<b>7,9%</b>	7,9%	7,5%	7,8%	7,7%	8,7%	7,6%	7,6%	8,2%	-
Общая площадь жилых зданий, построенных участниками программы "Стимул", тыс. кв. м	<b>3 982</b>	1 961	392	246	0	520	478	376	9	-

\*согласно данным отчетности банков – участников программы «Стимул»

## Приложение 7

## Сделки секьюритизации ипотечных жилищных кредитов в 2014 году

п/п	Оригинатор	Эмитент	Объем выпуска ИЦБ, тыс. руб.	Дата размещения	Форма участия АИЖК
1	ВТБ / ВТБ - 24	ЗАО «Ипотечный агент ВТБ 2013-1»	28 819 317	28.01.2014	
2	ВТБ / Банк Москвы	ЗАО «Ипотечный агент ВТБ-БМ 1»	25 957 963	07.02.2014	
3	Азиатско-Тихоокеанский Банк	ЗАО «Ипотечный агент АТБ 2»	3 039 730	19.02.2014	Покупка облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ Организация выпуска Расчетный агент
4	Петрокоммерц	ЗАО «Ипотечный агент Петрокоммерц-1»	4 718 047	20.03.2014	Покупка облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ Резервный сервисный агент
5	Агентство по ипотечному жилищному кредитованию	ЗАО «Ипотечный агент ИЖК 2014-1»	19 638 571	25.03.2014	Эмитент
6	Возрождение	ЗАО «Ипотечный агент Возрождение 3»	3 450 000	26.03.2014	Резервный сервисный агент
7	Дельта Кредит	ЗАО КБ «Дельта Кредит»	5 000 000	27.03.2014	Покупка облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ
<b>Всего за январь – май 2014</b>			<b>90 623 628</b>		
8	Московский кредитный банк	ЗАО «Ипотечный агент МКБ»	4 686 253	16.06.2014	Резервный сервисный агент Покупка облигаций вне Программы приобретения ИЦБ
9	Банк Жилищного Финансирования	ЗАО «Ипотечный агент Санрайз – 2»	1 179 109	23.06.2014	Покупка части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ Приобретение мезонинных выпусков Резервный сервисный агент Расчетный агент Поручительство АИЖК
10	ВТБ - 24	ЗАО «ВТБ – 24»	6 000 000	25.06.2013	

11	Банк Жилищного Финансирования	ЗАО «Ипотечный агент Санрайз - 1»	1 218 107	26.06.2014	Покупка части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ Приобретение мезонинных выпусков Резервный сервисный агент Расчетный агент Поручительство АИЖК
12	Банк МТС	ЗАО «Ипотечный Агент МТСБ»	4 290 802	27.06.2014	Покупка облигаций вне Программы приобретения ИЦБ Резервный сервисный агент Расчетный агент



# Аналитический центр АИЖК

Тел.: +7 (495) 775 47 40

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

## Заявление об ограничении ответственности (disclaimer)

Настоящий отчет подготовлен АИЖК на основании информации, полученной по состоянию на 20.07.2014 года из источников, которые АИЖК считает надежными. АИЖК не несет ответственности за упущенную прибыль, а также любые убытки и затраты, понесенные в связи с использованием информации, изложенной в данном отчете.

Настоящий отчет содержит информацию только общего характера, содержащаяся в нём информация и выводы не являются рекомендацией или офертой на покупку или продажу каких-либо ценных бумаг, фьючерсов, опционов, других инструментов или производных на какой-либо из них.

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