



Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК

ЯНВАРЬ – АПРЕЛЬ 2014

Аналитический центр АИЖК
Выпуск №5, 2014 год

Оглавление

Коротко о главном	3
Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России	4
Деятельность ОАО «АИЖК»	8

Коротко о главном

- За январь – апрель 2014 года было выдано 291 824 ипотечных кредита на общую сумму 496,2 млрд рублей, что в 1,4 раза превышает уровень января – апреля 2013 года в количественном и в 1,5 раза – в денежном выражении.
- Уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение апреля, составил 12,3%, что на 0,3 п.п. ниже уровня апреля 2013 года.
- Суммарный ипотечный портфель на балансах банков продолжает расти и составляет более 2,9 трлн рублей. За последние 12 месяцев ипотечный портфель увеличился на 743,5 млрд рублей (годовой прирост 34,4%).
- В январе – апреле 2014 года было осуществлено 7 выпусков 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.
- Средневзвешенная ставка выкупа АИЖК ипотечных жилищных кредитов за четыре месяца 2014 года составила 10,8% (по сравнению с рыночной средневзвешенной ставкой 12,2%).
- По состоянию на 1 мая 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 мая 2014 года совокупный объем предоставленных АИЖК целевых займов на накопление ипотечного покрытия и завершение сделок секьюритизации составил 24,71 млрд руб.
- В рамках программы предоставления АИЖК поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года было предоставлено пять поручительств на общую сумму 8,4 млрд рублей.
- За четыре месяца 2014 года АИЖК выступило в роли резервного сервисера в двух сделках секьюритизации на общую сумму 8,15 млрд рублей.
- В рамках программ финансирования жилищного строительства («Стимул»¹) по состоянию на 1 мая 2014 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 57 млрд руб. Всего с начала действия программы (01.10.2009 г.) Агентством заключено соглашений на 107,2 млрд руб., по которым предусматривается строительство 6,1 млн кв. м жилых помещений (общая площадь зданий – 9 млн кв. м).

¹ «Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья», реализуемая Агентством совместно с Внешэкономбанком

Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России

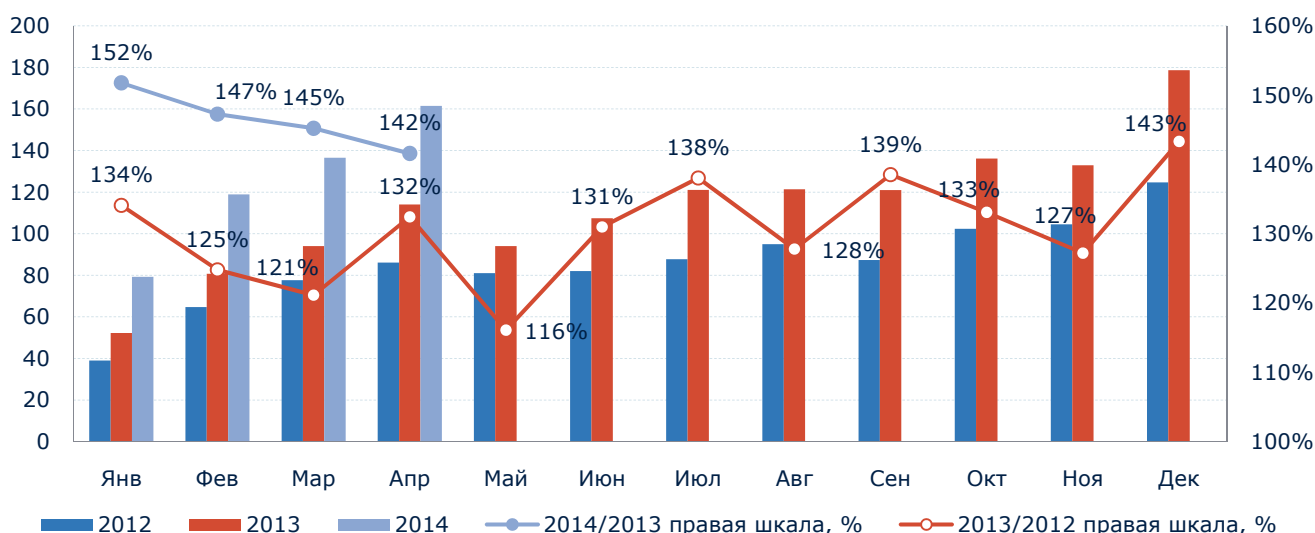
За четыре месяца 2014 года было выдано 291 824 ипотечных кредита на общую сумму 496,2 млрд рублей, что в 1,4 раза превышает уровень соответствующего периода 2013 года в количественном и в 1,5 раза – в денежном выражении.

Опережающий рост ипотеки в январе – апреле текущего года во многом объясняется тем, что в условиях макроэкономической нестабильности и снижения курса рубля недвижимость стала популярным объектом для инвестиций. Основной причиной, предопределившей привлекательность недвижимости, стала ценовая динамика рынка, а также падение цен в долларовом эквиваленте. Косвенно это подтверждается сокращением рублевых вкладов населения в банках – за первый квартал их объем снизился на 782,9 млрд рублей (5,6% от объемов рублевых депозитов на 1.01.2014 г.). Таким образом, многие покупатели недвижимости видят в этой инвестиции защиту своих сбережений либо стремятся приобрести квартиру для собственных нужд как можно скорее, опасаясь снижения доступности жилья в будущем.

Следует отметить, что статистика рынка ипотеки за первые четыре месяца 2014 года не отражает ухудшение ситуации с ликвидностью, наблюдавшейся в конце марта и в апреле. В связи с повышением стоимости фондирования АИЖК ожидает, что в дальнейшем темпы роста рынка начнут замедляться. На высокие темпы роста рынка ипотеки в январе – апреле 2014 года влияет и эффект «низкой базы» – в начале 2013 года ставки по кредитам достигли максимума с середины 2011 года, что негативно сказалось на объемах выдачи в тот период.

Решающее значение для динамики выдачи ипотечных кредитов будут иметь степень влияния внешнеполитических рисков на макроэкономическую ситуацию в стране и возможность банков привлекать адекватное по стоимости фондирование.

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



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Данные Банка России по состоянию на 01.05.2014 года свидетельствуют о том, что уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение апреля, составил 12,3%, что на 0,3 п.п. ниже уровня апреля 2013 года.

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



Примечание: по оценкам АИЖК, аномально 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 – апреле 2014 года ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях составила 12,2%, что на 0,6 п.п. ниже уровня соответствующего периода 2013 года. Однако АИЖК оценивает вероятность повышения ставок как достаточно существенную ввиду значительного повышения Банком России ключевой ставки до 7,5% в марте и апреле 2014 года.

Дальнейшая динамика ипотечного рынка будет определяться именно тем, повысятся ли ставки по ипотечным кредитам. Несмотря на существующие предпосылки к увеличению ставок, на рынке идет жесткая конкуренция за ипотечного заемщика. Ввиду того, что ипотека постепенно ставится локомотивом развития кредитования физических лиц, банкам крайне важно укрепить позиции в этом сегменте. Повысив ставки сейчас и потеряв рыночную долю, такие банки в дальнейшем могут не восстановить утраченные позиции.

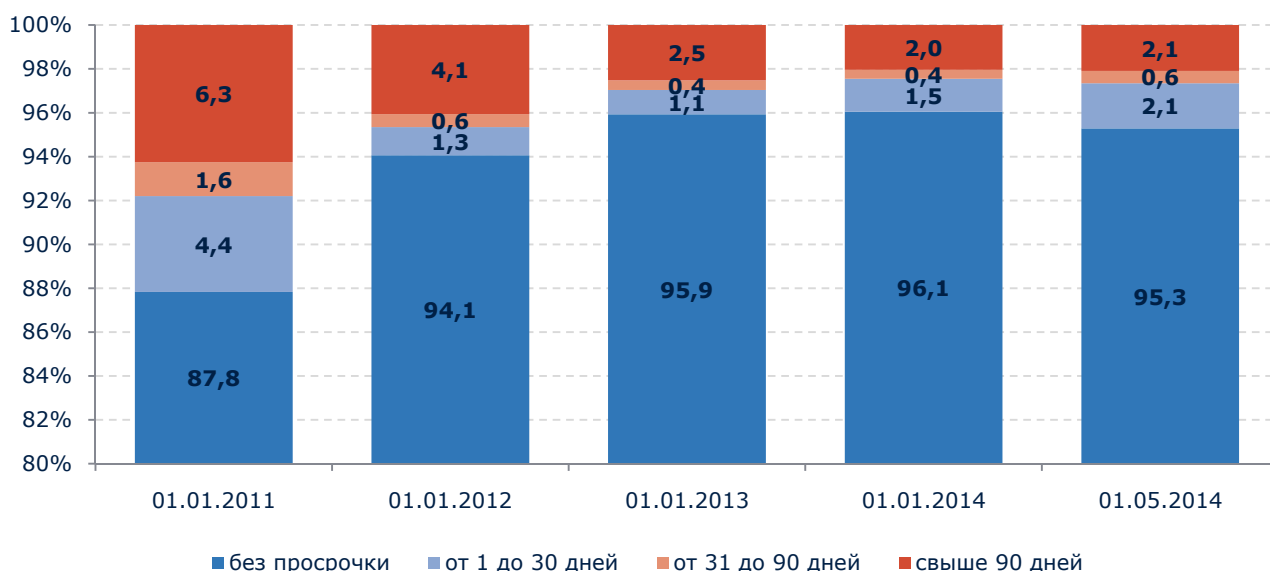
Суммарный ипотечный портфель на балансах банков продолжает расти и составляет уже более 2,9 трлн рублей. За последние 12 месяцев ипотечный портфель увеличился почти на 743,5 млрд рублей, что составило 34,4% от объема портфеля по состоянию на 01.05.2013 г.

По оценке Аналитического центра АИЖК, тенденцией последнего времени является рост доли заемщиков, взявших кредиты с более низкими требованиями. В связи с тем, что таких заемщиков, особенно получающих «серые» доходы, отличает более высокий уровень кредитного риска, рост объемов выдачи ипотеки в этом сегменте не создает предпосылок для снижения ставок. Распространение кредитов с низким первоначальным взносом и без официального подтверждения доходов в условиях нестабильности приводит к росту кредитных рисков ипотечного портфеля банков, поскольку в случае кризиса такие заемщики окажутся очень уязвимыми к возможному снижению доходов.

Следует отметить, что качество портфеля по кредитованию населения в целом (включая беззалоговые кредиты) снижается. Наблюдается тенденция роста доли проблемных кредитов, выданных населению (доля ссуд с просроченными платежами свыше 90 дней в общем объеме ссуд на 1.05.2014 г. составила 6,8% по сравнению с 5,8% на 1.01.2014 г.). При этом качество ипотечного портфеля, накопленного на балансах банков, находится на высоком уровне. Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности на 01.05.2014 составила 1,4%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа составляет 95,3%.

Следует отметить, что в случае резкого ухудшения экономической ситуации и роста безработицы доля просроченных платежей может вырасти, а качество ипотечного портфеля – быстро ухудшиться. В условиях проявления тенденции к ухудшению качества портфеля по всем видам кредитов банкам следует быть особенно внимательными к вопросам управления риск-аппетитом.

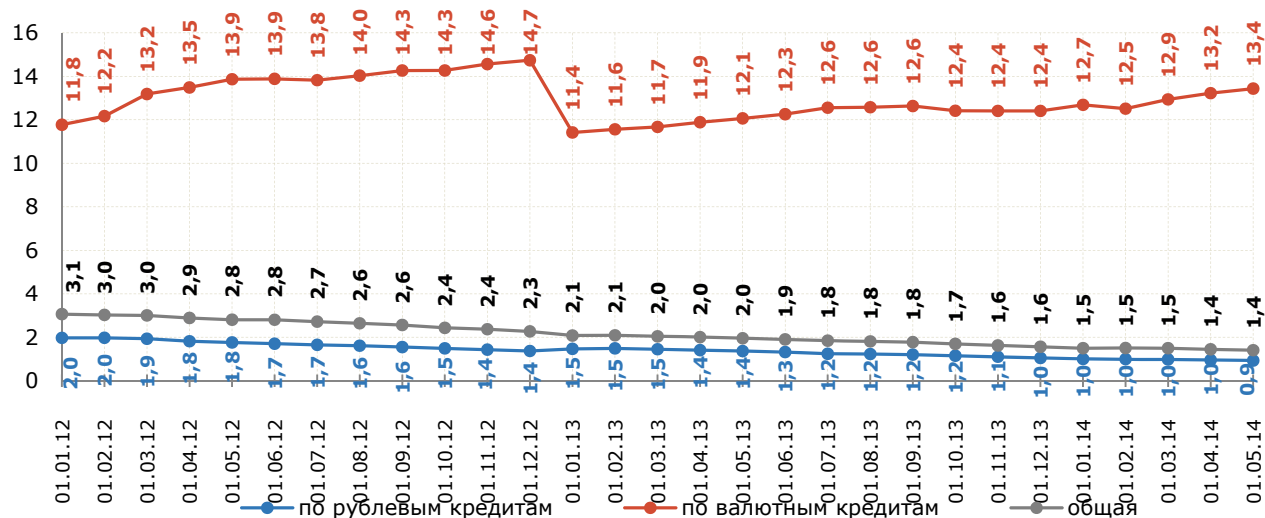
Рис. 3: Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2011-2014 гг., %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Доля просроченных платежей по рублевой задолженности составила 0,93% по сравнению с максимумом в 2,8% в конце 2010 года. Доля просроченных платежей по валютной задолженности составила 13,43%, а объем просроченных валютных платежей – 14,8 млрд рублей (36,2% от общего объема просроченных платежей, при этом доля валютной задолженности в ипотечном портфеле банков составляет всего 3,8%).

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

Деятельность ОАО «АИЖК»

В соответствии со Стратегией развития группы компаний «АИЖК»² 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 категорий граждан.

За январь – апрель 2014 года в рамках реализации социальных ипотечных программ для граждан, которым недоступна ипотека на рыночных условиях³, Агентство рефинансировало 4 087 ипотечных кредитов на сумму 7,5 млрд руб., что составило 45,8% общего объема деятельности Агентства на первичном рынке в количественном и 55% – в стоимостном выражении. Ставки по таким программам являются одними из самых низких на рынке.

Объем рефинансирования кредитов, предоставленных отдельным категориям граждан, в январе-апреле 2014 года

Программа	Количество рефинансированных кредитов, шт.	Объем рефинансированных кредитов, млн руб.	Средневзвешенная ставка, %
Всего	4 087	7 489	10,0
том числе:			
Военная ипотека	2 040	4 404	10,0
Материнский (семейный) капитал	921	1 377	11,5
Молодые учителя	903	1 269	8,5
Молодые ученые	156	351	10,3

По данным на 01.05.2014 г., АИЖК рефинансировало около 35,1 тыс. ипотечных кредитов, выданных по программе «Военная ипотека»⁴, на общую сумму 68,8 млрд рублей, а также 12,9 тыс. кредитов с использованием материнского (семейного) капитала⁵ на общую сумму 17 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 воспользоваться «платежными каникулами» (временное снижение ежемесячного платежа по

² Более подробно с обновленной Стратегией деятельности Группы компаний «АИЖК» можно ознакомиться на сайте ОАО «АИЖК» <http://www.ahml.ru/ru/agency/strategia/>

³ 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:

- участники программы «Обеспечение жильем молодых семей» ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы;
- владельцы государственного жилищного сертификата участника программы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством»;
- семьям с двумя и более несовершеннолетними детьми;
- работникам социально ответственных компаний;
- участникам федеральных/муниципальных/региональных социальных программ по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан.

⁴ Накопленным итогом с 2007 года

⁵ Накопленным итогом с 2009 года

кредиту) при рождении ребенка. Ставки по программам Агентства для молодых семей составляют от 7,65% годовых.

С апреля 2014 года Агентство ввело новую опцию «Лояльная ипотека», позволяющую несколько раз (до 4-х) за время погашения кредита снизить ежемесячный платеж на 30-80% путем предоставления заемщику «платежных каникул».

В рамках программы стимулирования кредитования жилищного строительства («Стимул»⁶) по состоянию на 1 мая 2014 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитуемым проекты строительства жилья, на общую сумму 57 млрд руб. Всего с начала действия программы (01.10.2009 г.) Агентством заключено соглашений на 107,2 млрд руб., по которым предусматривается строительство 6,1 млн кв. м жилых помещений (общая площадь зданий – 9 млн кв. м). Доля финансирования, предоставленного Агентством, составила 57% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (56,96 млрд руб. из 100,72 млрд руб.).

Агентство продолжает реализовывать программу «Арендное жилье», предусматривающую кредитование юридических лиц на цели приобретения жилья для предоставления внаем. По состоянию на 1 мая 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 рамках 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 мая 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 мая 2014 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 24,71 млрд руб., текущая задолженность – 3,07 млрд руб.

В рамках программы предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 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 мая 2014 года, превысил 29 млрд рублей. В частности, с января по апрель 2014 года Агентство выступило в роли резервного сервисера в двух сделках секьюритизации на общую сумму 8,17 млрд рублей.

⁶ «Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья», реализуемая Агентством совместно с Внешэкономбанком

В рамках сделки по секьюритизации, проведенной в марте банком «Возрождение», Агентство в рамках предоставления резервного сервиса впервые на рынке предложило новые опции - «Управление счетами» и «Услуга фасилитатора». Эти опции предусматривают управление банковскими счетами ипотечного агента, а также оказание эмитенту содействия в поиске и найме новой управляющей организации и/или бухгалтерской организации в случае несостоятельности или неисполнения обязательств текущими.

Приложение 1

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Январь-апрель 2014	Прогноз: 2014 год	Источник/методика расчета
Жилищные кредиты, млрд руб. (включая ипотечные и необеспеченные залогом)	757	182	437	766	1 072	1 405	513	1 447 - 1 654	Банк России
в тыс. шт.	507	178	396	588	741	880	307	852 - 973	Банк России
в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,1	29,3	37,3	13,6	38,5 - 42,0	Банк России, расчеты АИЖК
Ипотечные кредиты ⁷ , млрд руб.	656	153	379	717	1 032	1 354	496	1 400 - 1 600	Банк России
тыс. шт.	350	130	301	524	692	825	292	800 - 914	Банк России
в млн кв. м	16,8	4,2	9,2	20,2	28,1	35,9	13,1	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%	12,3%	- - -	Банк России
Доля просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам, %	1,1%	3,1%	3,7%	3,1%	2,1%	1,5%	1,4%	1,2% - 1,7%	Банк России, расчеты АИЖК
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд руб.	535	137	340	609	826	948	347	840 - 960	Доля кредитов на первичном и вторичном рынках жилья определяется исходя из экспертной оценки ОАО "АИЖК"
в тыс. шт.	285	117	270	445	553	578	204	480 - 549	
в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	21,8	24,2	8,9	21,4 - 23,3	
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, в т.ч. строящегося, млрд руб.	121	16	39	108	206	406	149	560 - 640	
в тыс. шт.	64	13	31	79	138	248	88	320 - 366	Рассчитывается как разница между жилищными и ипотечными жилищными кредитами. По данным
в млн кв. м	3,3	0,5	1,2	3,2	6,3	11,7	4,3	15,7 - 17,1	
Необеспеченные залогом жилищные кредиты ⁸ , млрд руб.	101	30	58	49	40	51	17	47 - 54	Рассчитывается как разница между жилищными и ипотечными жилищными кредитами. По данным
в тыс. шт.	158	48	95	64	49	55	16	52 - 59	

⁷ В том числе кредиты под залог прав требования по договорам долевого участия в строительстве

⁸ 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).

в млн кв. м	2,7	0,9	1,7	1,6	1,2	1,5	0,5	1,4 - 1,6	Банка России и расчетам АИЖК
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	466	- - -	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%	26% - 30%	По данным Росреестра (доступна квартальная динамика, приводятся данные за последний отчетный квартал периода, накопленным итогом с начала года).

Приложение 2

Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.05.2014 (накопленным итогом с начала года)

	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	291 824	72 247	33 251	21 825	6 004	74 424	28 866	44 617	10 590	-
в рублях	291 530	72 059	33 218	21 804	5 999	74 406	28 855	44 613	10 576	-
в иностранной валюте	294	188	33	21	5	18	11	4	14	-
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	496 222	157 047	60 549	33 220	9 148	97 809	49 957	66 367	22 125	-
в рублях	493 500	154 729	60 393	33 161	9 120	97 754	49 922	66 349	22 072	-
в иностранной валюте	2 722	2 318	156	59	28	55	35	18	53	-
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.	2 904 929	866 037	324 346	185 682	56 882	523 318	393 035	416 249	139 380	-
в рублях	2 794 636	784 181	311 670	183 147	55 690	517 558	391 041	413 317	138 032	-
в иностранной валюте	110 293	81 856	12 676	2 535	1 192	5 760	1 994	2 932	1 348	-
Из них просроченная задолженность, млн руб.	40 884	22 950	3 160	2 138	928	4 434	2 771	3 878	625	-
в рублях	26 069	10 826	2 052	1 952	729	3 892	2 592	3 502	524	-
в иностранной валюте	14 815	12 124	1 108	186	199	542	179	376	101	-
Средневзвешенный срок, лет										
в рублях	14,5	14,4	14,2	15,0	15,5	14,4	15,9	14,0	14,7	-
в иностранной валюте	12,4	11,9	12,5	18,3	12,6	17,7	18,1	20,1	14,3	-
Средневзвешенная ставка, %										
в рублях	12,2	12,2	12,2	12,4	12,1	12,3	12,2	12,2	12,1	-
в иностранной валюте	9,5	9,6	8,5	9,3	10,2	9,6	10,3	8,2	8,5	-
Рефинансировано АИЖК										
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.	8 923	1 427	1 337	631	198	2 426	962	1 602	340	-
в т.ч. кредитов, выданных многодетным семьям, шт.	240	28	25	20	23	54	32	53	5	-
Рефинансировано АИЖК, млн руб.	13 604	2 431	2 167	1 240	301	3 133	1 337	2 372	622	-
в т.ч. кредитов, выданных многодетным семьям, млн руб.	364	50	43	31	31	77	47	78	7	-
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов по методике ЦБ РФ, лет	15,8	15,3	14,9	14,5	15,0	17,0	16,4	16,1	15,1	-
Средневзвешенная ставка по рефинансированным АИЖК кредитам по методике ЦБ РФ, %	10,8	10,6	10,7	10,2	11,1	11,2	11,0	11,0	10,8	-

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- апрель 2014 года
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	-	-	349 502	130 085	301 433	523 582	691 724	825 039	291 824
в рублях	-	-	332 041	128 004	298 213	520 658	690 050	823 175	291 530
в иностранной валюте	-	-	17 461	2 081	3 220	2 924	1 674	1 864	294
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	496,2
в рублях	179,6	438,1	560,7	143,0	364,2	697,4	1 017,3	1 338,7	493,5
в иностранной валюте	84,0	118,3	95,1	9,5	15,3	19,5	14,7	15,2	2,7
Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	-	-	1,88	1,17	1,26	1,37	1,49	1,64	1,70
в рублях	-	-	1,69	1,12	1,22	1,34	1,47	1,63	1,69
в иностранной валюте	-	-	5,45	4,57	4,75	6,67	8,77	8,15	9,26
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	2 904,9
в рублях	144,8	446,3	838,9	812,8	948,8	1 314,3	1 874,3	2 536,9	2 794,6
в иностранной валюте	89,1	164,9	231,4	198,1	180,0	164,7	122,9	112,0	110,3
Из них: просроченная задолженность, млрд руб.	0,1	0,8	11,5	31,0	41,6	45,3	41,6	39,7	40,9
в рублях	0,0	0,4	5,3	18,5	23,6	26,0	27,5	25,4	26,1
в иностранной валюте	0,0	0,4	6,2	12,5	18,1	19,4	14,0	14,2	14,8
Средневзвешенный срок, лет									
в рублях	15,2	16,6	17,9	16,5	16,4	14,9	15,0	14,7	14,5
в иностранной валюте	15,0	15,8	17,3	11,6	12,8	12,4	11,3	12,7	12,4
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	9,5

Приложение 4

Характеристика рефинансированных АИЖК закладных в разрезе федеральных округов в апреле 2014 года*

	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Средний размер ипотечного кредита, тыс. руб.	1 324	1 479	1 360	1 246	1 272	1 221	1 255	1 359	1 650	-
Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту в рублях, %	10,95	10,59	10,69	11,16	10,77	11,33	10,86	10,99	10,58	-
Средневзвешенный срок по ипотечному кредиту, лет	17,4	18,3	16,5	16,3	18,5	17,2	17,7	17,8	17,1	-
Средний возраст заемщика, лет	35	34	35	35	33	35	34	35	34	-
Средний совокупный доход заемщика, тыс. руб.	31,2	33,5	35,4	33,6	30,2	27,1	31,3	31,8	40,3	-
Среднее значение коэффициента П/Д, %	35,6	36,1	34,3	34,3	33,4	36,3	35,2	35,7	34,8	-
Среднее значение коэффициента К/З, %	60,7	59,6	56,2	64,4	66,6	60,7	60,1	64,1	61,3	-
Средняя площадь приобретаемого жилья, м ²	48,0	47,7	49,6	49,4	56,0	46,8	49,1	48,0	44,1	-
Средняя цена жилья, купленного по ипотеке, руб./м ²	48 317	54 811	51 858	39 321	36 796	45 761	46 171	46 270	62 751	-

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

Первичный рынок	49 939	55 880	69 083	40 617	31 348	43 644	52 374	46 093	61 770	-
в т.ч. на типовое жилье**	47 695	46 425	67 943	37 500	35 210	39 952	53 245	44 828	63 540	-
Вторичный рынок	55 925	83 184	53 697	50 791	29 823	48 927	57 039	49 338	69 038	-
в т.ч. на типовое жилье**	50 896	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-апреле 2014 г.

		Всего	в том числе:			
			Военная ипотека	Материнский (семейный) капитал	Молодые учителя	Молодые ученые
Россия	шт.	4 087	2 040	921	903	156
	млн руб.	7 489	4 404	1 377	1 269	351
Центральный ФО	шт.	769	439	104	184	42
	млн руб.	1 549	963	152	289	144
Северо-Западный ФО	шт.	700	421	95	121	26
	млн руб.	1 338	913	151	164	60
Южный ФО	шт.	531	461	27	35	8
	млн руб.	1 112	1 019	40	40	13
Северо-Кавказский ФО	шт.	106	71	10	25	0
	млн руб.	180	136	16	28	0
Приволжский ФО	шт.	692	147	331	166	32
	млн руб.	1 092	326	477	218	52
Уральский ФО	шт.	390	107	117	142	19
	млн руб.	616	221	173	182	33
Сибирский ФО	шт.	705	264	215	191	26
	млн руб.	1 214	560	330	272	40
Дальневосточный ФО	шт.	194	130	22	39	3
	млн руб.	388	266	38	76	8
Крымский ФО	шт.	-	-	-	-	-
	млн руб.	-	-	-	-	-

Приложение 6

Отчет о ходе реализации программы "Стимул" за период с 01.10.2009 по 01.05.2014										
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество регионов, в которых реализуется программа «Стимул»	43	11	7	3	1	9	4	7	1	-
Объем обязательств АИЖК по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	107 117	59 856	13 337	5 321	742	8 965	10 160	8 646	90	-
в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	50 158	29 469	5 030	2032	0	4 814	5 040	3 683	90	-
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.*	100 722	53 122	14 409	7 996	1196	9 426	7 864	6 581	128	-
Объем выданных АИЖК займам банкам, кредитующим проекты строительства жилья в рамках программы "Стимул", млн руб.	56 966	33 325	8 273	4 056	550	5 270	2 957	2 456	79	-
Средняя ставка кредитования юридических лиц банками, %	13,2%	13,4%	12,1%	13,8%	17,0%	13,1%	12,1%	13,9%	14,0%	-
Ставка по выданным АИЖК займам в рамках программы "Стимул", %	7,9%	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	3 861	1 931	317	238	0	520	470	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	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
Всего за январь – апрель 2014			90 623 628		
8	Московский кредитный банк	ЗАО «Ипотечный агент МКБ»	4 686 253	16.06.2014	Резервный сервисный агент



Аналитический центр АИЖК

Тел.: +7 (495) 775 47 40

Электронная почта: research@ahml.ru

Заявление об ограничении ответственности (disclaimer)

Настоящий отчет подготовлен АИЖК на основании информации, полученной по состоянию на 17.06.2014 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.