

ИПОТЕКА В РФ

Г. Задонский

Несмотря на рост процентных ставок по ИЖК в рублях в 1 кв. 2013 г. общий объем предоставленных ИЖК на 25,18% (142393 кредита на 226,94 млрд руб. за квартал) превышает объем кредитов, предоставленных в 1 кв. 2012 г. Доля просроченной задолженности по ИЖК в рублях относительно остаточной задолженности на 1 апреля 2013 г. уменьшилась до 1,41%. До 96,19% увеличилась общая задолженность по ИЖК без просроченных платежей. В 1 кв. 2013 г. средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным с начала года, продолжала расти и по сравнению с минимальным значением в 4 кв. 2011 г. увеличилась на 0,9 п.п. до 12,8%, в то время как средневзвешенная за месяц ставка по ИЖК в рублях увеличилась до 12,9%.

В 1 квартале 2013 г., по данным ЦБ РФ, кредитными организациями предоставлено 151205 жилищных кредитов (ЖК), из которых 142393 составили ипотечные жилищные кредиты (ИЖК) на сумму 226,94 млрд руб. и 8812 – необеспеченные жилищные кредиты (НЖК), как разница между ЖК и ИЖК, на сумму 7,79 млрд руб. (рис. 1). Общий объем предоставленных в 1 кв. 2013 г. ИЖК на 25,18% превышает объем кредитов, предоставленных в 1 кв. 2012 г. (рис. 1). Остаточная задолженность по ИЖК на 1 апреля 2013 г. увеличилась на 36,01% по сравнению с 1 апреля 2012 г. и составила 2,09 трлн руб. Доля ИЖК в иностранной валюте от общего объема ипотечного кредитования в 1 кв. 2013 г. увеличилась на 0,05 п.п. по сравнению с долей за 1 кв. 2012 г. и составила 1,23%.



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 1. Динамика предоставления кредитов за квартал

Доля необеспеченных ЖК в общем объеме ЖК со 2 кв. 2009 г. до 1 кв. 2013 г. уменьшилась на 16,16 п.п. и составила 3,32% (рис. 2). Доля ЖК в объеме потребительских кредитов (ПК) в 1 кв. 2013 г. составила 13,33%, что на 0,06 п.п. больше, чем в 1 кв. 2012 г. и на 3,28 п.п. меньше, чем в 4 кв. 2012 г. Доля ЖК в объеме потребительских кредитов увеличивается по сравнению с падением в начале 2009 г., но все еще меньше, чем в предкризисном 2008 г. (рис. 2).



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 2. Динамика соотношений между объемами потребительского и жилищного кредитования

Просроченная задолженность по ИЖК, по данным ЦБ РФ, составила на 1 апреля 2013 г. 41,907 млрд руб., или 27,862 млрд руб. по кредитам в рублях и 14,045 млрд руб. по кредитам в иностранной валюте (рис. 3). Общая просроченная задолженность на конец 1 квартала 2013 г. на 0,84% больше, чем на 1 января 2013 г. При этом просроченная задолженность по ИЖК в рублях увеличилась по сравнению с концом 4 кв. 2012 г. в денежном выражении и уменьшилась в процентах от остаточной задолженности, а именно с 1,47% на 1 января 2013 г. до 1,41% на 1 апреля 2013 г. Просроченная задолженность по ИЖК в иностранной валюте в те же сроки увеличилась как по объему, так и в процентах от остаточной задолженности: с 11,42% до 11,79% (рис. 3).



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 3. Динамика просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам на конец квартала

По данным ЦБ РФ, сумма задолженности по ИЖК без просроченных платежей увеличилась с 1 965,02 млрд руб. на 1 марта 2013 г. до 2 014,54 млрд руб. на 1 апреля этого же года, а по доле в процентах от общей задолженности в эти же сроки (96,19%) рост составил 0,46 п.п. (табл. 1). За тот же срок объем задолженности по дефолтным ИЖК, по кредитам с просроченными свыше 180 дней платежами, увеличился с 28,94 млрд руб. до 30,16 млрд руб., а по доле в процентах от общей задолженности – вырос на 0,04 п.п. до 1,44% (табл. 1).

Таблица 1

Группировка задолженности по ИЖК по срокам задержки платежей за 2013 г.

	Общая сумма задолженности по ИЖК млн руб.	В том числе							
		без просроченных платежей		с просроченными платежами					
		млн руб.	%*	от 1 до 90 дней		от 91 до 180 дней		свыше 180 дней	
	млн руб.	%*	млн руб.	%*	млн руб.	%*	млн руб.	%*	
01 янв.	1 997 204	1 915 917		30 957	1,55	5 193	0,26	45 137	2,26
01 фев.	2 010 589	1 928 355		47 048	2,34	5 228	0,26	29 958	1,49
01 март.	2 052 669	1 965 020		53 164	2,59	5 542	0,27	28 943	1,41
01 апр.	2 094 336	2 014 542		43 981	2,10	5 655	0,27	30 158	1,44

*) – в процентах от общей суммы задолженности.

Источник: данные ЦБ РФ.

По данным ЦБ РФ, в 1 кв. 2013 г. средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным с начала года, продолжала расти и увеличилась на 0,9 п.п. до 12,8% по сравнению с минимальным значением в 4 кв. 2011 г. Средневзвешенная за месяц ставка по ИЖК в рублях в 1 кв. 2013 г. выросла до 12,9%. Средневзвешенная ставка по ИЖК в иностранной валюте, выданным с начала года, в 1 кв. 2013 г. составила 9,7% (рис. 4).

Средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в рублях, выданным с начала года, в 1 кв. 2013 г. составил 15,04 года, продолжив увеличение срока кредитования, имевшее место на протяжении 2012 г. Средневзвешенный срок кредитования по кредитам в иностранной валюте не имеет выраженной долговременной тенденции и за 1 кв. 2013 г. составил 13,13 года (рис. 4).

В марте 2013 г. средневзвешенная за месяц ставка по ИЖК, рефинансированным АИЖК, по продуктам «Стандарт», «Новостройка», «Молодые учителя – стандарт» составила 11,61%, что на 0,92 п.п. больше, чем за март 2012 г., а средневзвешенный срок кредитования по тем же продуктам – 17,6 лет.



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 4. Средневзвешенные данные по ИЖК, выданным с начала года

Средняя величина кредита по выданным с начала года ИЖК в рублях на 1 апреля 2013 г. выросла по сравнению с 1 января 2013 г. повсеместно, за исключением Санкт-Петербурга. Ставка по ипотечному кредиту определяется, с учетом его долгосрочного характера, стоимостью привлечения денежных средств и рисками предоставления кредита, куда составляющими входит прогноз инфляции на 10, 15 лет.

Средняя по Российской Федерации величина кредита составила 1,579 млн руб., прибавив 7,08% по сравнению с 1 января 2013 г. Наибольшую среднюю величину кредита на 1 апреля 2013 г. (3,507 млн руб.) имела Москва, а наименьшую – Приволжский федеральный округ (1,173 млн руб.). За 1 кв. 2013 г. процентные ставки по ИЖК в рублях выросли на 0,3–0,6 п.п. во всех регионах. Минимальная ставка по ИЖК на 1 апреля 2013 г. у Санкт-Петербурга – 12,6% (рис. 5).



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 5. Средневзвешенные данные по ИЖК в рублях, выданным с начала года по регионам

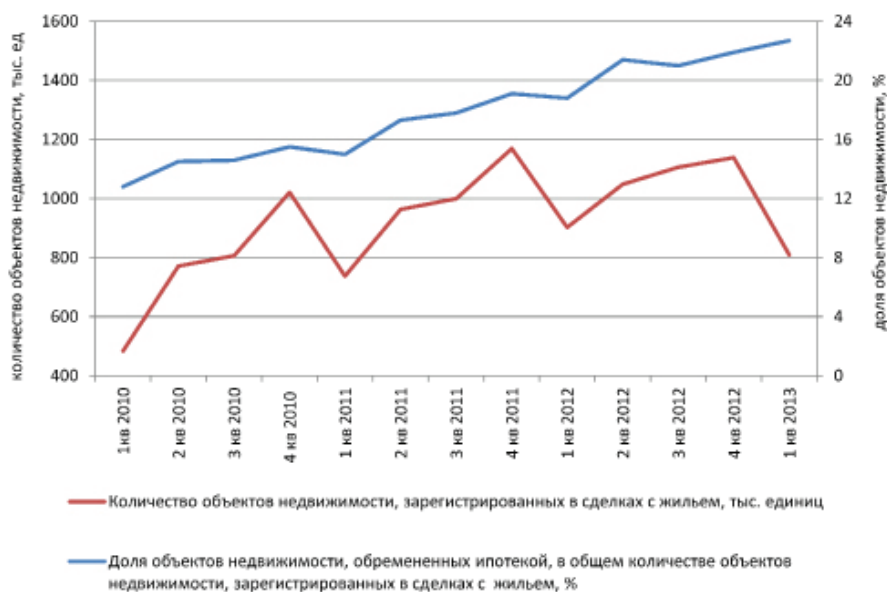


Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 6. Средневзвешенные данные по ИЖК в иностранной валюте, выданным с начала года, по регионам

За исключением Приволжского и Уральского федеральных округов, средняя величина кредита по выданным с начала года ИЖК в иностранной валюте на 1 апреля 2013 г. по сравнению с 1 января 2013 г. уменьшилась в отличие от кредитов в рублях. Средняя по Российской Федерации величина кредита в иностранной валюте по сравнению с 1 января 2013 г. уменьшилась на 22,19% и составила 6,822 млн руб. Наибольшую среднюю величину кредита на 1 апреля 2013 г. (11,532 млн руб.) имела Москва, а наименьшую – Дальневосточный федеральный округ (2,455 млн руб.). Минимальная ставка (8,9%) по ИЖК в иностранной валюте на 1 апреля 2013 г. у Санкт-Петербурга и Дальневосточного федерального округа (рис. 6).

В 1 кв. 2013 г. продолжился рост доли объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем. Такая доля в 1 кв. 2013 г. составила 22,7%, что на 3,9 п.п. больше, чем в 1 кв. 2012 г., и на 7,7 п.п. больше, чем за 1 кв. 2011 г. (рис. 7).



Источник: Росреестр, расчеты ОАО АИЖК.

Рис. 7. Динамика количества объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в сделках с жильем

За 1 кв. 2013 г. ОАО «АИЖК» рефинансировало 7 804 закладных на сумму 11,163 млрд руб., что меньше на 10,45% в количественном выражении и на 1,93% в денежном выражении по сравнению с 1 кв. 2012 г. В апреле 2013 г. АИЖК рефинансировало 2 600 закладных на сумму 3,814 млрд руб., что меньше на 21,26% по количеству и на 7,9% в денежном выражении, чем за апрель 2012 г. Доля ипотечных кредитов, рефинансированных АИЖК, в общем количестве предоставленных ипотечных кредитов в 1 кв. 2013 г. составила 4,2%, в то время как за 2012 г. – 5,9%.

На 1 мая 2013 г. участники программы инвестиций Внешэкономбанка в проекты доступного жилья, осуществив 94,05% программы, предоставили ипотечные кредиты на 141,1 млрд руб. Внешэкономбанк обратился к правительству РФ с предложением продлить ипотечную программу.

АИЖК намерено с 31 мая 2013 г. снизить ипотечные ставки по своим основным программам на 1,0–1,2%. О снижении на 1,0% ипотечных ставок по кредитам в рублях заявил также ВТБ24. ●