

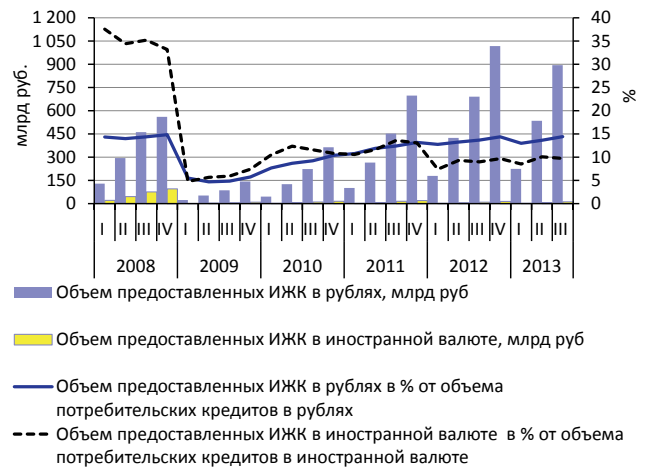
ИПОТЕКА В РФ Г.Задонский

Объем предоставленных за три квартала 2013 г. ИЖК (905,935 млрд руб.) превышает объем кредитов, предоставленных за соответствующий период 2012 г. на 29%. При росте объемов кредитования снижение просроченной задолженности по ИЖК, предоставленных в рублях, от остаточной задолженности до 1,15% на 1 октября 2013 г. против 12,31% просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте от остаточной задолженности в валюте свидетельствует о сохранении разрыва в качестве рублевых ИЖК и ИЖК в иностранной валюте.

По данным ЦБ РФ за три квартала 2013 г., кредитными организациями предоставлено 595423 жилищных кредита (ЖК) на сумму 939,554 млрд руб., в том числе 557325 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) объемом 905,935 млрд руб. Из них в рублях предоставлено 555890 ИЖК на сумму 894,414 млрд руб. и в иностранной валюте – 1435 кредитов на сумму 11,521 млрд руб. (рис. 1). На 1 октября 2013 г. объем предоставленных в рублях ИЖК в процентах от соответствующих объемов потребительских кредитов в рублях составили 14,42%, что на 0,75 п.п. больше чем на 1 октября 2012 г., а для АИЖК в иностранной валюте – 9,75%, что также на 0,75 п.п. больше, чем за соответствующий период 2012 г. (рис. 1). Объем предоставленных за три квартала 2013 г. ИЖК в денежном выражении на 29% превышает объем кредитов, предоставленных за соответствующий период 2012 г.

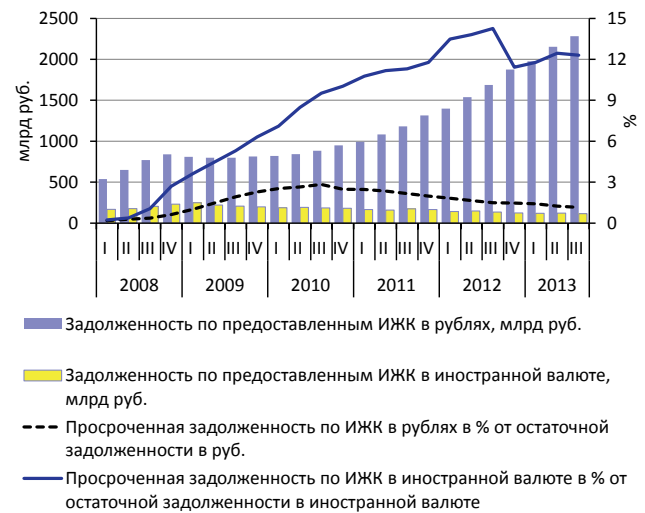
Остаточная задолженность по ИЖК на 1 октября 2013 г. составила 2,399 трлн руб. (в I кв. 2013 г. – 2,094 трлн руб., за 1-е полугодие – 2,275 трлн руб.), в том числе 2,283 трлн руб. по кредитам в рублях (рис. 2). На конец III кв. 2013 г. остаточная задолженность по ИЖК в рублях выросла на 35,41% по сравнению с соответствующим периодом 2012 г., в то время как просроченная задолженность увеличилась за это же время на 4,66% и составила 26,319 млрд руб., или 1,15% остаточной задолженности (рис. 2), что на 0,34 п.п. меньше, чем за соответствующий период 2012 г.

Остаточная задолженность по кредитам в иностранной валюте на 1 октября 2013 г. (115,62 млрд руб.) уменьшилась на 13,92% по сравнению с концом III кв. 2012 г. Объем ИЖК, предоставленных в иностранной валюте, в процентах от общего объема предоставленных ИЖК снизился на 1 октября 2013 г. до 1,27% против 1,38% на 1 октября 2012 г. Доля задолженности по ИЖК в иностранной валюте в суммарной задолженности снизилась с 7,38% на 1 октября 2012 г. до 4,82% на 1 октября 2013 г., при



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 1. Динамика предоставления кредитов физическим лицам за квартал накопленным итогом



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 2. Динамика остаточной и просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам

этом доля просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте в суммарной просроченной задолженности за этот же период уменьшилась на 8,16 п.п. до 35,09%. Просроченная задолженность

в эти же сроки уменьшилась на 25,75% и составила 14,228 млрд руб., или 12,31% от остаточной задолженности по кредитам в иностранной валюте, что на 1,96 п.п. меньше, чем за соответствующий период 2012 г. (рис. 2).

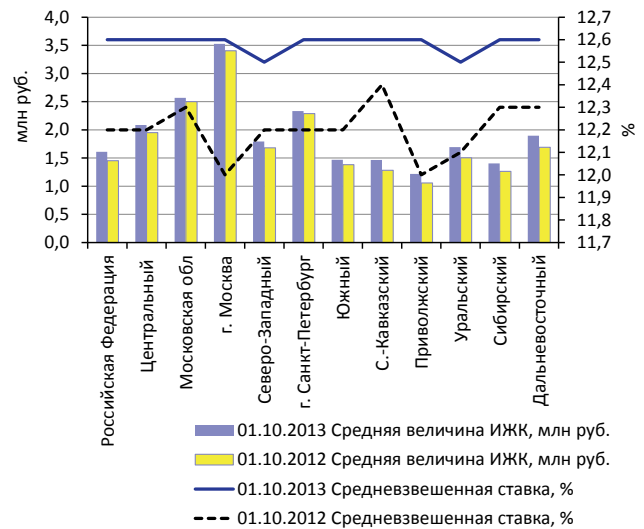
Суммарная просроченная задолженность по ИЖК на 1 октября 2013 г. составила 40,547 млрд руб., или 1,69% от остаточной задолженности, что на 0,74 п.п. меньше, чем на 1 октября 2012 г. (рис. 3). По данным ЦБ РФ, задолженность по ИЖК с просроченными платежами от 1 дня и более в процентах от общей задолженности на конец III кв. 2013 г. снизилась на 0,1 п.п. по сравнению с соответствующим периодом 2012 г. и составила 4,98%. Доля задолженности по ИЖК с просроченными платежами свыше 180 дней (дефолтные кредиты) в процентах от общей задолженности снизилась за этот же период на 0,72 п.п. и составила 2,04%.

На 1 октября 2013 г. средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным с начала года, по РФ в целом составила 12,6%, что на 0,4 п.п. больше, чем за тот же период 2012 г. Рост ставки по отношению к 2012 г. имел место по всем регионам (рис. 3). По кредитам, выданным в течение месяца, средневзвешенная ставка по РФ достигла максимального значения в 12,9% на 1 апреля 2013 г. и снизилась до 12,4% на 1 октября 2013 г.

Средняя величина кредита по РФ увеличилась от 1,45 млн руб. на 1 октября 2012 г. до 1,61 млн руб. на 1 октября 2013 г. Рост средней величины кредита имел место во всех регионах (рис. 5). Средняя величина кредита в Москве (3,52 млн руб.) по-прежнему существенно превышает эту величину в других регионах. В частности, на 1 октября 2013 г. превышает среднюю величину кредита по РФ в 2,19 раза. Наименьшее значение среднего кредита (1,22 млн руб.) имеет Приволжский федеральный округ (рис. 4).

По данным ЦБ РФ, средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в рублях, выданным с начала года, на 1 октября 2013 г. снизился по сравнению с I кв. (15,04 года) и 1-м полугодием 2012 г. (14,88 года) и составил 14,78 года. Средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в иностранной валюте, выданным с начала года, на 1 октября 2013 г. составил 13 лет, за I кв. – 13,03 года и за 1-е полугодие – 13,18 года.

Объем досрочно погашенных заемщиками ИЖК, по данным ЦБ РФ, на 1 июля 2013 г. по РФ в целом в денежном выражении увеличился на 4,06% относительно 1 июля предыдущего года. В те же сроки объем досрочно погашенных заемщиками ИЖК в процентах от объема предоставленных ИЖК уменьшился на 4,46 п.п. и составил 20,84% (рис. 4). Снижение относительного объема досрочно погашенных

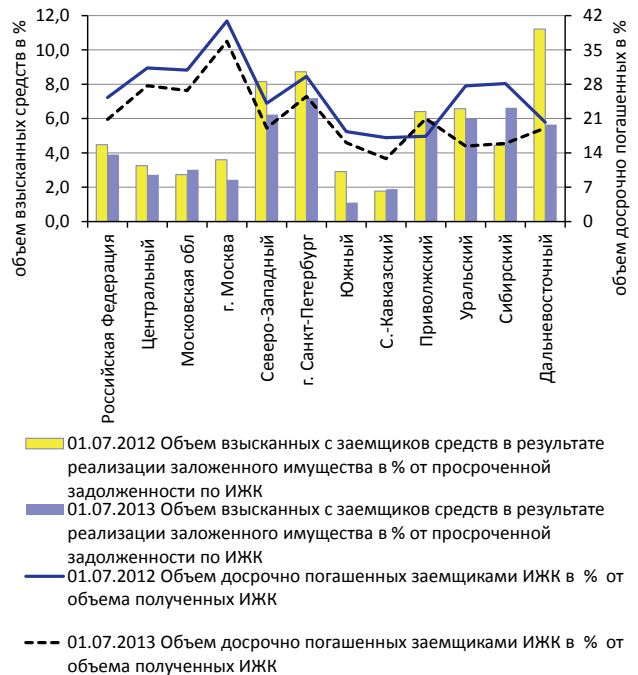


Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 3. Средневзвешенные данные по ипотечным жилищным кредитам в рублях, выданным с начала года

кредитов характерно для всех регионов РФ, кроме Приволжского федерального округа, в котором объем как в денежном выражении, так и в процентах от объема предоставленных кредитов вырос (рис. 4). Москва продолжает лидировать по относительно объему досрочно погашенных ИЖК, который на 1 июля 2013 г. составил 36,75% (рис. 5).

Объем взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества в де-



Источник: по данным ЦБ РФ.

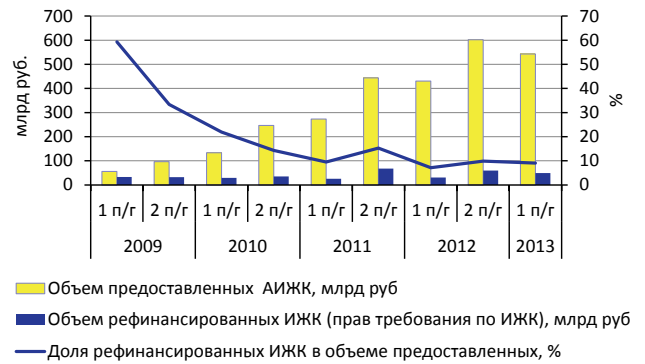
Рис. 4. Динамика досрочного погашения ИЖК и объема взысканных с заемщика средств в результате реализации заложенного имущества по регионам

нежном выражении на 1 июля 2013 г. по РФ в целом снизился на 20,5% относительно 1 июля 2012 г. Снижение объема в денежном выражении имеет место также во всех регионах РФ, кроме Центрального и Сибирского федеральных округов. Объем взысканных с заемщиков средств в процентах от просроченной задолженности по РФ в целом на 1 июля 2013 г. составил 3,91%, что на 0,57 п.п. меньше, чем на 1 июля 2012 г. Если на 1 июля 2012 г. наибольшее значение (11,21%) этот показатель имел для Дальневосточного федерального округа, то на 1 июля 2013 г. наибольшее значение (7,19%) – у Санкт-Петербурга (рис. 4).

В 1-м полугодии 2013 г. объем рефинансирования ИЖК с продажей пула кредитов (прав требования по ИЖК) составил 40,9 млрд руб., что на 60,2% больше чем в 1-м полугодии 2012 г. (рис. 5). В те же сроки доля рефинансированных кредитов в объеме предоставленных ИЖК увеличилась на 1,93 п.п. и составила 9,07% (рис. 5).

На 1 октября 2013 г. ОАО АИЖК выкупило по всем продуктам 22821 закладную на сумму 32,983 млрд руб., что меньше на 29,56% по количеству и на 23,33% в денежном выражении, чем на 1 октября 2012 г. За январь–октябрь 2013 г. ОАО АИЖК выкупило 25775 закладных на сумму 37,451 млрд руб.

АИЖК с целью уравнивать Стандарты, по которым предоставляются ИЖК по продуктам Агентства, с требованиями других ипотечных кредиторов отказывается от обязательного предоставления заемщиками справки 2-НДФЛ, т.е. официального подтверждения наличия у него «белого» дохода. АИЖК намерено также в автоматическом режиме списать все начисленные пени в полном объеме в срок до 31 декабря 2013 г. тем заемщикам, ко-



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 5. Рефинансирование ИЖК с продажей пула кредитов (прав требования по ИЖК) без формирования дополнительного финансового инструмента и с дальнейшей эмиссией ипотечных ценных бумаг

торые погасят просроченную задолженность по основному долгу и начисленным процентам до 20 декабря 2013 г.

Служба Банка России по финансовым рынкам (СБРФР) зарегистрировала выпуски и проспект жилищных облигаций с ипотечным покрытием ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-1» класса «А1/13» и «А2/13» общим объемом 4,9 млрд руб., полное погашение которых планируется в 2046 г. В ЦБ РФ создается рабочая группа по разработке механизмов удешевления жилищных займов.

В первом чтении принят проект федерального закона об ипотечном страховании. Предлагается установить минимальный размер страховой суммы при ипотечном страховании в размере 10% от суммы обеспеченного ипотекой обязательства, а максимальный размер страховой суммы – 50% от основной суммы долга. ●