

## ИПОТЕКА В РФ

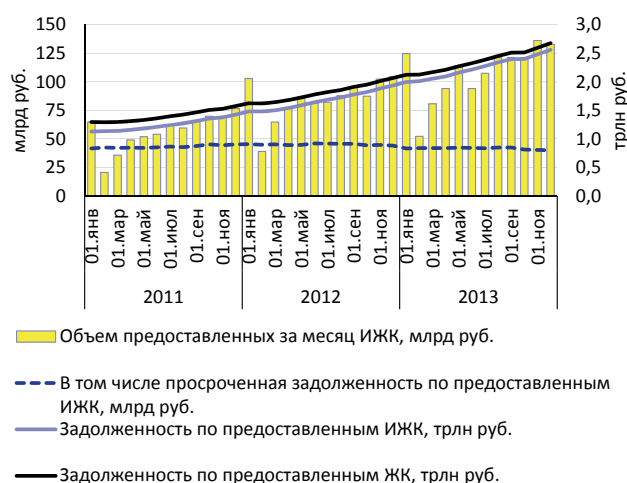
### Г.Задонский

Объем предоставленных за 11 месяцев 2013 г. ипотечных жилищных кредитов превысил аналогичный показатель 2012 г. на 17,38% по количеству и на 29,51% в денежном выражении, достигнув 1175,0 млрд руб. Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца, снизилась с 12,9% за март 2013 г. до 11,9% за ноябрь 2013 г. Доля просроченной задолженности в остаточной задолженности по ИЖК за ноябрь 2013 г. уменьшилась по кредитам в рублях на 0,06 п.п. до 1,05%, а по кредитам в иностранной валюте – на 0,003 п.п. до 12,29%. Доля задолженности по ИЖК без просроченных платежей в общей сумме задолженности по ИЖК за ноябрь 2013 г. увеличилась на 0,59 п.п. и составила 95,89%. Доля задолженности по дефолтным кредитам (с просроченными платежами свыше 180 дней) в общей сумме задолженности по ИЖК снизилась на 0,06 п.п. до 1,91%.

В ноябре 2013 г., по данным ЦБ РФ, выдано 79972 ипотечных жилищных кредита (ИЖК) на сумму 132,83 млрд руб. (рис. 1), что на 2,1% меньше по количеству кредитов и на 2,5% меньше по объему, чем в октябре. На 1 декабря 2013 г. предоставлено с начала года 718983 ИЖК на сумму 1175,0 млрд руб. при задолженности 2559,39 млрд руб. (рис. 1). С начала 2013 г. предоставлено на 17,38% больше ИЖК в количественном выражении и на 29,51% больше в денежном выражении, чем на 1 декабря 2012 г. Преобладание ипотеки в жилищном кредитовании продолжает нарастать, и на 1 декабря 2013 г. доля ИЖК составила 96,3% в общем объеме жилищных кредитов (ЖК), что на 0,17 п.п. больше, чем на 1 декабря 2012 г. Средняя величина предоставленного ИЖК продолжает в 2013 г. увеличиваться и на 1 декабря составила 1,634 млн руб., превысив аналогичное значение на 1 декабря 2012 г. на 10,3%. Объем выданных ЖК на 1 декабря 2013 г. достиг 1220,12 млрд руб., при количестве кредитов 769499 и задолженности 2676,37 млрд руб. (рис. 1).

Просроченная задолженность по ИЖК уменьшилась на 1 декабря 2013 г. на 0,79% по сравнению с 1 ноября и составила 39,9 млрд руб. При этом доля просроченной задолженности в остаточной задолженности по ИЖК за ноябрь 2013 г. уменьшилась по кредитам в рублях на 0,06 п.п. и составила 1,05%, а по кредитам в иностранной валюте – на 0,003 п.п. до 12,29%.

По данным ЦБ РФ, доля задолженности по ИЖК без просроченных платежей к общей сумме задолженности по ИЖК за ноябрь 2013 г. увеличилась на 0,59 п.п. до 95,89%. Доля задолженности по дефолтным кредитам (с просроченными платежами свыше 180 дней) в общей сумме задолженности по ИЖК снизилась на 0,06 п.п. и составила 1,91%.



Источник: данные ЦБ РФ.

Рис. 1. Динамика предоставления жилищных кредитов

Доля ИЖК в иностранной валюте в объеме выданных в ноябре 2013 г. кредитов составила 5,2%, что на 0,38 п.п. меньше чем в октябре 2013 г. На 1 декабря 2013 г. доля таких кредитов в остаточной задолженности уменьшилась по сравнению с 1 ноября на 0,07 п.п. до 4,53%, а доля просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте в суммарной просроченной задолженности на 1 декабря 2013 г. – до 35,73% (рис. 2).

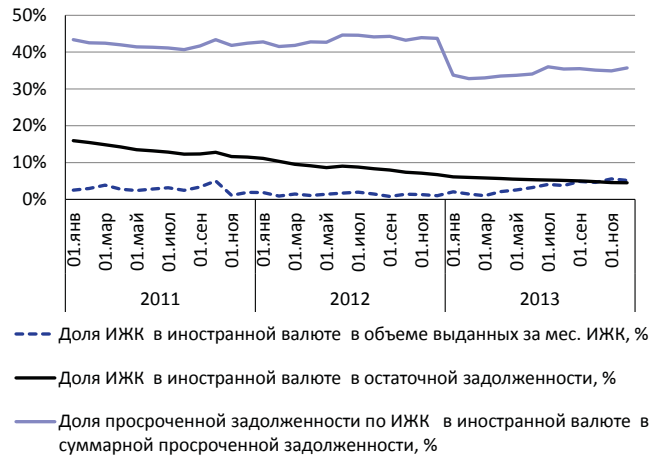
Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца, за ноябрь 2013 г. составила 11,9%, что на 0,4 п.п. ниже, чем за октябрь 2013 г. и на 1,0 п.п. ниже наибольшего значения ставки за 2013 г. Средневзвешенная ставка по кредитам, рефинансированным ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК), в октябре 2013 г. достигла 11,38%, что на 0,41 п.п. ниже наибольшего значения ставки за 2013 г. (рис. 3). Средневзвешенная ставка по ЖК в рублях, выдан-

ным в течение месяца, была на уровне 12,2% в ноябре 2013 г., снизившись за месяц на 0,2 п. п. Средневзвешенная ставка по выданным с начала года ИЖК в рублях на 1 декабря 2013 г. достигла 12,5%, а по ИЖК в иностранной валюте – 9,6%. В ноябре 2013 г. средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца, составил 14,98 года (рис. 3), а средневзвешенный срок кредитования по ЖК в рублях – 13,62 года. Средневзвешенный срок кредитования по выданным с начала года ИЖК в иностранной валюте на 1 декабря 2013 г. был на уровне 10,64 лет.

Доля кредитов, не имеющих залогового обеспечения (НЖК), как разница между ЖК и ИЖК, в процентах от ЖК за ноябрь 2013 г. снизилась по количеству на 3,55 п.п. до 5,31%, а по объему – на 1,23 п.п. до 3,48% (рис. 4). Доля задолженности по НЖК в задолженности по ЖК устойчиво сокращается (рис. 4) и на 1 декабря 2013 г. достигла 4,37%. Просроченная задолженность по НЖК в остаточной задолженности по НЖК составила 4,25% на 1 декабря 2013 г., что превышает величину просроченной задолженности по ИЖК в остаточной задолженности в этот же срок (1,56%) в 2,72 раза. Средняя величина одного выданного НЖК увеличивается, но остается (0,893 млн руб.) все же существенно меньше (64,3%) средней величины ИЖК. Приведенные цифры подтверждают более низкое качество НЖК в сравнении с ИЖК, что и является первопричиной снижения доли НЖК в жилищном кредитовании.

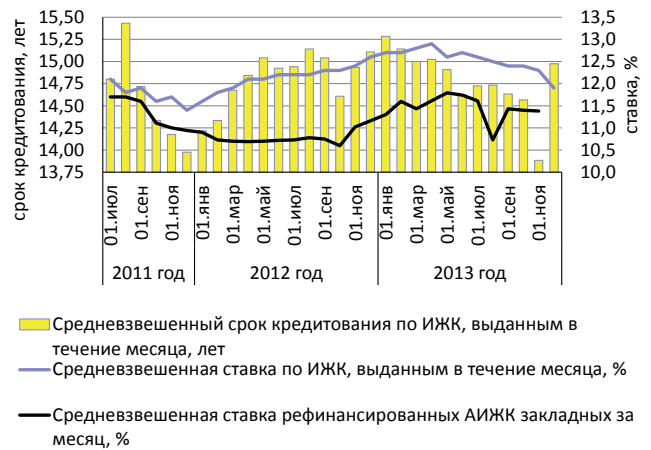
В январе–декабре 2013 г. ОАО АИЖК рефинансировало 32731 ИЖК общей стоимостью 48,015 млрд руб., что меньше, чем в 2012 г. в количественном выражении на 28,05% и в денежном выражении на 21,26%. В общем объеме предоставленных в РФ ИЖК в январе–ноябре 2013 г. доля кредитов, рефинансированных АИЖК, составила 5,68% в количественном выражении и 3,58% в денежном выражении и по сравнению с соответствующим периодом 2012 г., уменьшившись соответственно на 0,99 п.п. и на 2,46 п.п. В 2013 г. в объеме рефинансированных Агентством кредитов доля социальных продуктов, таких как «военная ипотека» и «материнский капитал», увеличилась по сравнению с 2012 г. на 5,48 п.п. в количественном выражении и на 5,65 п.п. в денежном выражении, составив соответственно 33,16% и 42,47%.

В 2012 г. сделки секьюритизации, привлекающие длинные деньги в жилищное кредитование, достигли 6,7% от объема выданных ИЖК. Ожидается, что в 2013 г. эта величина приблизится к 10%. Поскольку сделки секьюритизации ликвидны для больших, миллиардных объемов кредитов, то привлечение



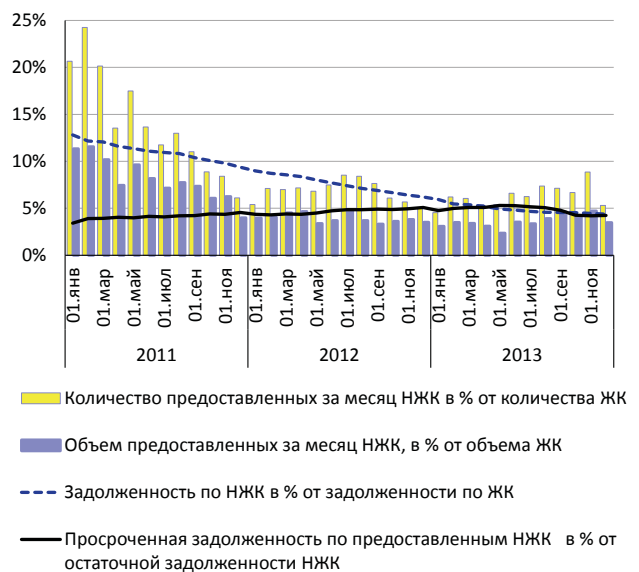
Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 2. Динамика соотношения рубль/валюта в основных показателях ИЖК



Источник: ЦБ РФ и ОАО АИЖК.

Рис. 3. Средневзвешенные сроки и процентные ставки по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 4. Динамика предоставления жилищных кредитов без залогового обеспечения (НЖК)

длинных денег небольшими банками, выходящими за пределы ТОП-50, сильно осложнено.

ОАО АИЖК подготовило инфраструктуру, обеспечивающую в рамках сделок секьюритизации возможность участнику рынка присоединиться к мультиоригинаторным сделкам<sup>1</sup> и получить доступ к длинным ресурсам. В декабре 2013 г. впервые размещены облигации российской мультиоригинаторной сделки секьюритизации ипотечных активов объемом 3 млрд руб., ипотечное покрытие которой сформировано помимо АИЖК еще четырьмя ипотечными кредиторами. Эмитентом облигаций с ипотечным покрытием является ЗАО «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012», а структура эмиссии включает один старший транш с купонной ставкой 8,75% годовых и дополнительным обеспечением в виде поручительства ОАО «АИЖК», один мезонинный транш с купонной ставкой 11% годовых и три младших транша.

Наряду с этим АИЖК намерено в 2014 г. развить межбанковскую систему стандартизованного краткосрочного кредитования под залог ипотечных активов (ССК). Предполагается, что ее участниками будут некрупные банки, находящиеся за пределами ТОП-20, которым ССК даст возможность накопить достаточный объем кредитов у себя на балансе для последующего включения их в состав ипотечного покрытия для облигаций. Планируется, что такие сделки могут быть заключены на срок от полугода

1 АИЖК разработало следующий механизм: несколько небольших кредиторов – банки, небанковские организации, региональные операторы АИЖК – смогут объединить пулы ипотечных бумаг, которые успели накопить, и совместно выпускать ипотечные ценные бумаги. Первая в российской практике подобная сделка – мультиоригинаторная сделка секьюритизации – была успешно завершена в конце 2013 г.

до года, при объеме кредита от 0,5 до 3 млрд руб., а кредиторами в ССК будут крупные российские и иностранные банки. ССК дополняет такие действующие программы АИЖК, как выкуп ипотечных ценных бумаг (ИЦБ), предоставление поручительства по ИЦБ и мультиоригинаторная платформа секьюритизации. Ожидается, что внедрение ССК приведет к росту количества участников рынка секьюритизации.

В декабре 2013 г. введены в действие два Федеральных закона, вносящих изменения в законодательные акты с целью создания законодательной базы и условий для секьюритизации широкого круга неипотечных активов. Предметом залога с 1 июля 2014 г. могут быть ценные бумаги, недвижимое имущество и денежные требования, в том числе по будущим обязательствам, а также денежные средства на счете. Вводятся понятия номинальных<sup>2</sup> и эскроу-счетов<sup>3</sup>, что обеспечивает защиту прав владельцев облигаций на денежный поток секьюритизируемых, в том числе и ипотечных, активов. Устанавливается обязанность регистрации нотариусом уведомлений о залоге, которыми обеспечивается исполнение обязательств по облигациям. ●

2 Номинальные счета – временные счета, которые используются в качестве части стандартной бухгалтерской системы. Счета, которые классифицированы как номинал, обычно используются, чтобы отследить прибыль и потери так же как доходы и расходы в течение установленного периода времени.

3 Эскроу-счет (англ. escrow) – специальный условный счет, на котором учитываются имущество, документы или денежные средства до наступления определенных обстоятельств или выполнения определенных обязательств. Услуги по открытию эскроу-счетов в мировой практике могут оказывать банки, юридические компании, специализированные фирмы или другие эскроу-агенты.