

## ИПОТЕКА В РФ

### Г.Задонский

В 2013 г. рост ипотечного жилищного кредитования продолжался. Объем предоставленных в 2013 г. ипотечных жилищных кредитов (1,354 трлн руб.) превысил объем 2012 г. на 31,17%. Качество портфеля ИЖК продолжало улучшаться: просроченная задолженность за 2013 г. уменьшилась до 39,5 млрд руб. при снижении ее доли в задолженности до 1,49%; задолженность без просроченных платежей в общей сумме задолженности на 1 января 2014 г. увеличилась на 0,12 п.п. относительно 1 января 2013 г. и составила 96,05%, а доля задолженности дефолтных ИЖК (с просроченными платежами свыше 180 дней) снизилась на 0,48 п.п. и составила 1,78%. Снижение в 2013 г. средневзвешенной за месяц процентной ставки по ИЖК в рублях в декабре сменилось подъемом на 0,2 п.п. до 12,1%.

По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), в 2013 г. общее количество регистрационных записей<sup>1</sup> об ипотеке жилья физических лиц в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) составило 1245833 записи, что на 7,47% больше, чем в 2012 г. (1159208). Количество записей об ипотеке жилых помещений, находящихся в собственности граждан, приобретенных (построенных) за счет кредитных средств либо целевого займа, для физических лиц составило 922534 против 790736 в 2012 г., что на 16,67% превышает показатель 2012 г. Темп роста количества регистрационных записей ипотеки жилья в 2013 г. вдвое ниже чем в 2012 г. как в целом (7,47% против 15,63%), так и по ипотеке жилых помещений, находящихся в собственности граждан, приобретенных (построенных) за счет кредитных средств (16,67% против 35,02%).

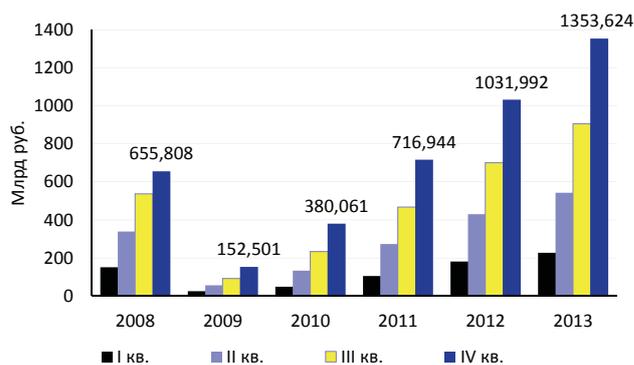
В 2013 г. доля объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, продолжает расти (26,0%) и за год дала прирост на 4,1 п.п. (рис. 1).

В декабре 2013 г., по данным ЦБ РФ, выдано 105810 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на сумму 178,65 млрд руб., что больше на 33,63% по количеству кредитов и на 43,21% в денежном выражении, чем в декабре 2012 г. В 2013 г., по данным ЦБ РФ, продолжилось увеличение объема выданных ИЖК: 657 кредитных организаций предоставили 824792 кредита на сумму 1,354 трлн руб., что на 19,24% больше по числу кредитов и на 31,17% больше в денежном выражении, чем в 2012 г. (рис. 2). Задолженность по ИЖК на 1 января 2014 г. составила 2,648 трлн руб. Объем выданных жи-



Источник: АИЖК по данным Росреестра.

Рис. 1. Динамика рынка жилой недвижимости



Источник: данные ЦБ РФ.

Рис. 2. Динамика предоставления ипотечных жилищных кредитов накопленным итогом с начала года

листных кредитов (ЖК) в 2013 г. достиг 1,404 трлн руб., или 880485 кредитов при задолженности 2,765 трлн руб. Просроченная задолженность по ИЖК на 1 января 2014 г. была на уровне 39,50 млрд руб., или 1,49% от остаточной задолженности, что на 0,59 п.п. меньше, чем на 1 января 2013 г. Доля просроченной задолженности от остаточной за-

<sup>1</sup> Количество регистрационных записей об ипотеке обычно превышает количество обремененных ипотекой объектов жилой недвижимости.

долженности по ИЖК в рублях на 1 января 2014 г. уменьшилась на 0,47 п.п. до 1,0% по сравнению с 1 января 2013г., а по кредитам в иностранной валюте по сравнению с 1 января 2013 г., напротив, увеличилась на 1,15 п.п. до 12,57%.

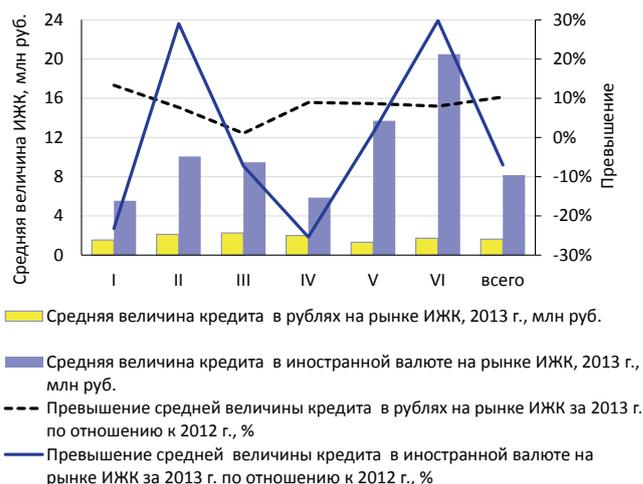
В 2013 г. продолжилось снижение доли ИЖК в иностранной валюте в объеме выданных кредитов: в денежном выражении – на 0,3 п.п. до 1,12%, а в количественном – на 0,02 п.п. до 0,23% по сравнению с 2012 г. На 1 января 2014 г. доля таких кредитов в остаточной задолженности снизилась на 1,93 п.п. до 4,22%, а доля просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте в суммарной просроченной задолженности увеличилась на 1,84 п.п. и составила 35,59%.

По данным ЦБ РФ, доля задолженности по ИЖК без просроченных платежей в общей сумме задолженности по ИЖК на 1 января 2014 г. увеличилась на 0,12 п.п. по сравнению с 1 января 2013 г. и достигла 96,05%. Доля задолженности по дефолтным кредитам (с просроченными платежами свыше 180 дней) в общей сумме задолженности по ИЖК снизилась в эти же сроки на 0,48 п.п. и составила 1,78%.

По данным ЦБ РФ, из 6 групп кредитных организаций, ранжированных по величине активов (по убыванию), доля I группы из пяти кредитных организаций с наибольшими активами в общем объеме предоставленных за 2013 г. ИЖК была на уровне 72,22% в денежном выражении и 76,93% в количественном, прибавив соответственно 6,23 п.п. и 4,62 п.п. по сравнению с 2012 г. Относительно 2011 г. доля I группы в объеме выданных ИЖК увеличилась на 18,46 п.п. и по количеству – на 14,63 п.п., что свидетельствует о продолжающейся монополизации ипотечного рынка. На 1 января 2014 г. две первые группы (19 кредитных организаций) охватывают 80,13% рынка ИЖК. Соответственно доли остальных групп кредитных организаций снизились.

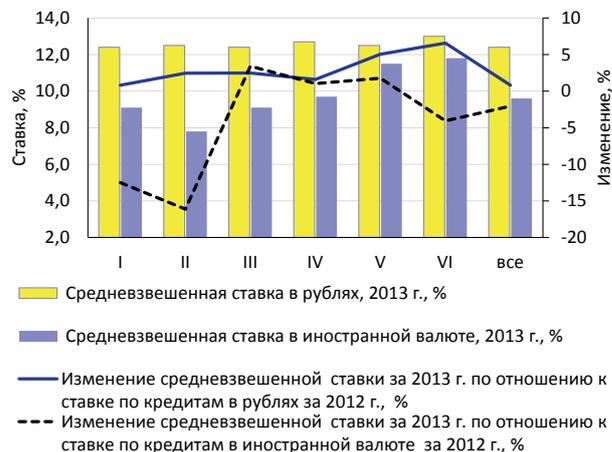
При снижении до 1,49% в 2013 г. доли просроченной задолженности в общей задолженности по РФ (39,50 млрд руб.) против 2,08% в 2012 г. II группа кредитных организаций «лидирует», сохраняя в 2013 г. наибольшее значение доли просроченной задолженности (3,04%), тем самым имея наиболее рискованный портфель ИЖК. Качество кредитных портфелей групп, выраженное в процентах просроченной задолженности группы от остаточной задолженности группы, ухудшилось за 2013 г. для III и V групп и улучшилось для остальных.

Наименьшее значение средней величины ИЖК в рублях за 2013 г. (1,31 млн руб.) у V группы, а наибольшее значение средней величины ИЖК в



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 3. Динамика средней величины ИЖК по 6 группам кредитных организаций, ранжированных по величине активов (по убыванию)



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 4. Динамика средневзвешенной ставки ИЖК по 6 группам кредитных организаций, ранжированных по величине активов (по убыванию)

иностранной валюте (20,5 млн руб.) – у VI группы (рис. 3). По сравнению с 2012 г. средние значения ИЖК в рублях для всех групп увеличилось. Наибольший рост средней величины ИЖК в иностранной валюте был у II и VI групп, а наибольшее снижение отмечено у IV группы (рис. 3).

Средневзвешенная за 2013 г. ставка по ИЖК в рублях выросла относительно 2012 г. на 0,1 п.п. и составила 12,4%. Рост ставки по кредитам в рублях был отмечен у всех групп. По ИЖК в иностранной валюте средневзвешенная ставка за год снизилась на 0,2 п.п. и достигла 9,6% (рис.4). Средневзвешенные за 2013 г. ставки по кредитам в иностранной валюте снизились в I, II и VI группах на 1,3 п.п., 1,5 п.п. и 0,5 п.п. соответственно (рис. 4).

## ИЖК НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ ЖИЛЬЯ

|  | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, в т.ч. строящегося |       |       |       |       |       |       |
| млрд руб.  | 120,9 | 15,6  | 38,8  | 107,5 | 206,4 | 406,1 |
| в тыс. шт.   | 64,4  | 13,3  | 30,8  | 78,5  | 138,3 | 247,4 |
| в млн кв.м   | 3,3   | 0,5   | 1,2   | 3,2   | 6,1   | 11,5  |
| Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке                     |       |       |       |       |       |       |
| млрд руб.  | 534,9 | 136,9 | 340,1 | 609,4 | 825,6 | 947,5 |
| в тыс. шт.   | 285,1 | 116,7 | 270,2 | 445   | 553,4 | 577,4 |
| в млн кв.м   | 13,5  | 3,7   | 8,1   | 16,3  | 20,9  | 24,0  |
| Объем первичного рынка ИЖК в % от общего объема предоставленных ИЖК            |       |       |       |       |       |       |
|  | 18,4  | 10,2  | 10,2  | 15,0  | 20,0  | 30,0  |

Источник: по оценке ОАО «АИЖК».

В декабре 2013 г. снижение средневзвешенной за месяц ставки по ИЖК в рублях сменилось ростом (12,1%), который составил 0,2 п.п. Соответствующая ставка по рефинансированным ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (ОАО «АИЖК») в декабре закладным составила 11,13%, что на 0,14 п.п. меньше, чем ставка за ноябрь. Средневзвешенная за год ставка по рефинансированным в 2013 г. ОАО «АИЖК» кредитам увеличилась, достигнув 10,98% против 10,67% за 2012 г.

Средневзвешенный за 2013 г. срок кредитования ИЖК по всем группам кредитных организаций для ИЖК в рублях составил 14,7 лет, а для кредитов в иностранной валюте – 12,7 лет. Наибольший средневзвешенный срок кредитования для кредитов в рублях у III группы – 15,6 лет, а для кредитов в валюте у I группы – 21,2 года. Наименьшие средневзвешенные сроки кредитования у VI группы: 10,3 года – для кредитов в рублях и 2,1 года – для кредитов в иностранной валюте.

По данным ЦБ РФ, в 2013 г. приобретение кредитными организациями прав требования по ИЖК увеличилось на 5,17% относительно 2012 г. и составило 85,98 млрд руб. Приобретение прав требования по кредитам в рублях уменьшилось на 2,47% и достигло 61,71 млрд руб., а по кредитам в иностранной валюте увеличилось на 31,3% и составило 24,274 млрд руб. Наибольший объем приобретен-

ных прав требования по ИЖК в 2013 г. и в рублях, и в иностранной валюте, как и в 2012 г., зафиксирован у кредитных организаций IV группы.

По оценке ОАО «АИЖК», в 2013 г. объем сделок на первичном рынке жилья с использованием ипотечного кредитования увеличился на 10 п.п. по сравнению с 2012 г. и составил 30% (табл. 1).

В 2013 г. доля ОАО «АИЖК» на ипотечном рынке составила в рублевом выражении 8,2% (111,3 млрд руб.), или около 10% от общего количества выданных кредитов, в том числе за счет работы на первичном рынке (рефинансирование) – 3,5% (48,0 млрд руб.), на вторичном – 4,7% (63,3 млрд руб.). По оценке ОАО «АИЖК», итоговый объем выпуска ипотечных ценных бумаг в 2013 г. составил 140,625 млрд руб., из которых 55,5% (78,1 млрд руб.) ценных бумаг выпущено с участием самого Агентства.

В 2014 г. размер материнского капитала ОАО «АИЖК» увеличен и составляет 429,4 тыс. руб. Проиндексированные ежегодные выплаты военнослужащим – участникам накопительно-ипотечной системы в 2014 г. достигли 233 тыс. руб. Агентство по программе «Военная ипотека» увеличило максимальную сумму ипотечного кредита при покупке квартиры на первичном рынке с 2 млн до 2,2 млн руб. и снизило минимальный размер первоначального взноса с 30 до 20%.