

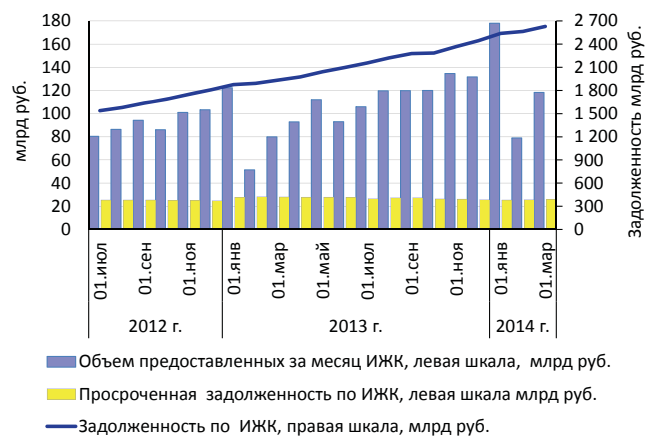
ИПОТЕКА В РФ

Г.Задонский

В январе-феврале 2014 г. предоставлено 117797 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на сумму 198,175 млрд руб., что превышает показатели за январь-февраль 2013 г. в 1,4 раза по количеству кредитов и в 1,5 раза в денежном выражении. Остаточная задолженность по ИЖК на 1 марта 2014 г. составила 2,746 трлн руб., что на 33,73% превышает соответствующую задолженность на 1 марта 2013 г. В течение 2013 г. просроченная задолженность в процентах от остаточной задолженности по ИЖК в рублях устойчиво снижалась и на 1 марта 2014 г. составила 0,98%, а по ИЖК в иностранной валюте росла и на 1 марта 2014 г. – 12,94%. Задолженность по ИЖК со сроком задержки платежей более 180 дней также снижалась и на 1 марта 2014 г. составила 1,77% от общей задолженности. Средневзвешенная за месяц ставка по выданным с начала года кредитам составила на 1 марта 2014 г. 12,3% против 12,4% за весь 2013 г.

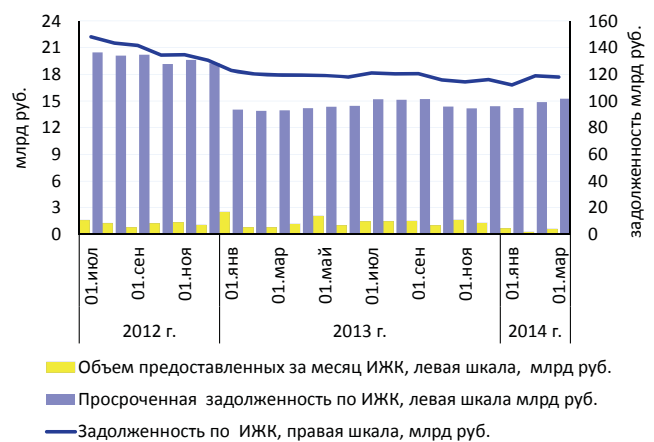
По данным ЦБ РФ, в январе-феврале 2014 г. предоставлено 123913 жилищных кредитов (ЖК), из которых 117797 ИЖК на сумму 198,175 млрд руб. и 6116 необеспеченных жилищных кредитов (НЖК) на сумму 6,554 млрд руб. Объем предоставленных в январе-феврале 2014 г. ИЖК превысил показатели за январь-февраль 2013 г. на 40,26% по количеству кредитов и на 49,0% в денежном выражении. В феврале 2014 г. предоставлено 70078 ИЖК на сумму 118,891 млрд руб. и 3403 НЖК на сумму 4,034 млрд руб. На 1 марта 2014 г. в рублях предоставлено 117656 ИЖК на сумму 197,194 млрд руб. и в иностранной валюте – 141 ИЖК на сумму 0,981 млрд руб. (рис. 1 и рис. 2). Объем предоставленных за февраль 2014 г. ИЖК превысил объем февраля предыдущего года на 39,28% по количеству ИЖК и на 47,22% по объему в денежном выражении. Остаточная задолженность на 1 марта 2014 г. по ИЖК составила 2745,72 млрд руб., что на 33,73% превышает соответствующую задолженность на ту же дату прошлого года. Задолженность по ИЖК в рублях на 1 марта т.г. составила 2627,747 млрд руб., превысив на 3,58% величину задолженности на 1 января 2014 г. (рис. 1), а задолженность по ИЖК в иностранной валюте увеличилась за тот же срок на 5,34% и составила 117,973 млрд руб. (рис. 2).

Просроченная задолженность по ИЖК на 1 марта 2014 г. (41,115 млрд руб.) в процентах от остаточной задолженности уменьшилась на 0,55 п.п. и составила 1,5%, а по НЖК (3,498 млрд руб.) в процентах от остаточной задолженности по НЖК – 3,04%. На 1 марта 2014 г. просроченная задолженность по ИЖК в рублях составила 25,852 млрд руб. (рис. 1), что на 1,61% превышает данные на 1 января 2014 г. (25,443 млрд руб.). Ее доля в остаточной задолженности устойчиво снижалась в течение



Источник: данные ЦБ РФ.

Рис. 1. Динамика предоставления и задолженности по ИЖК в рублях



Источник: данные ЦБ РФ.

Рис. 2. Динамика предоставления и задолженности по ИЖК в иностранной валюте

ГРУППИРОВКА ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ИПОТЕЧНЫМ ЖИЛИЩНЫМ КРЕДИТАМ
ПО СРОКАМ ЗАДЕРЖКИ ПЛАТЕЖЕЙ В 2014 Г.

	Общая сумма задолженности по ИЖК, млн руб.	В том числе							
		без просроченных платежей		с просроченными платежами от 1 до 90 дней		с просроченными платежами от 91 до 180 дней		с просроченными платежами свыше 180 дней	
		млн руб.	%	млн руб.	%	млн руб.	%	млн руб.	%
01 янв.	2648859	2544229	96,05	50593	1,91	6887	0,26	47150	1,78
01 фев.	2682169	2558789	95,40	67591	2,52	7778	0,29	48011	1,79
01 мар.	2745720	2613651	95,19	75507	2,75	7963	0,29	48599	1,77

Источник: данные ЦБ РФ.

года и на 1 марта 2014 г. составила 0,98%, что на 0,47 п.п. меньше показателя на 1 марта прошлого года. На 1 марта 2014 г. просроченная задолженность по ИЖК в иностранной валюте увеличилась на 7,43% относительно 1 января 2014 г. и составила 15,263 млрд руб. (рис. 2), а ее доля в остаточной задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте на 1 марта 2014 г. увеличилась на 1,27 п.п. относительно 1 марта 2013 г. и составила 12,94%.

По данным ЦБ РФ, на 1 марта 2014 г. объем задолженности по дефолтным ИЖК (с просроченными платежами свыше 180 дней) составил 48,599 млрд руб., что на 3,07% больше, чем на 1 января 2014 г., и на 6,62% больше, чем на 1 марта 2013 г. Доля дефолтной задолженности в общей сумме задолженности по ИЖК в течение года неизменно снижалась и по отношению к 1 марта 2013 г. снизилась на 0,45 п.п. до 1,77% (табл. 1). Наряду с этим, на 1 марта 2014 г. доля задолженности без просроченных платежей также уменьшилась на 0,86 п.п. относительно 1 января 2014 г.

Средневзвешенная за месяц процентная ставка по ИЖК в рублях за январь и февраль 2014 г. одинакова и равна 12,3%, в то время как средневзвешенная за 2013 г. процентная ставка составила 12,4%. Средневзвешенная ставка по выданным с начала года кредитам в иностранной валюте на 1 марта 2014 г. составила 9,3% против 9,8% на 1 февраля 2014 г. и 9,6% за 2013 г. По данным ЦБ РФ, средневзвешенная ставка по рефинансированным АИЖК кредитам в рублях за январь 2014 г. составила 10,92% (данные по продуктам: «Стандарт», «Новостройка», «Молодые учителя – стандарт», «Молодые ученые» и «Военная ипотека») против 12,3%.

По данным ЦБ РФ, средневзвешенный срок кредитования по ИЖК, выданным в течение месяца в рублях, увеличился за февраль 2014 г. до 15,5 лет при среднем значении за 2013 г. в целом в 14,7 лет. Средневзвешенный срок кредитования по выдан-

ным с начала года кредитам в иностранной валюте на 1 марта 2014 г. (14,8 лет) увеличился по сравнению со средним значением за 2013 г. на 1,17 года.

По количеству ИЖК в рублях, предоставленных за год на тысячу человек населения, первые места в 2013 г. сохранили Ямало-Ненецкий автономный округ (11,55 ИЖК на тыс. чел. населения), Тюменская обл. (10,4), Ханты-Мансийский автономный округ (10,34), Удмуртская Республика (9,62), Республика Татарстан (8,65). Среди федеральных округов на первом месте по-прежнему Уральский федеральный округ, а на последнем – Северо-Кавказский (табл. 2). Лидеры ипотечного кредитования по финансовым объемам предоставленных ИЖК, такие как Санкт-Петербург (5,52), Московская область (5,48) и Москва (3,41) занимают 46-е, 49-е, и 82-е места соответственно.

В 2013 г., как и в 2012 г., наибольший объем просроченной задолженности в процентах от общей задолженности имеет Москва (табл. 3). В то же время по объему взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества в процентах от просроченной задолженности Москва уступает многим регионам. В 2013 г. по отношению к 2012 г., как и к 2011 г., сохраняется общая для федеральных округов тенденция снижения доли просроченной задолженности в остаточной задолженности, т.е. повышения качества региональных ипотечных портфелей. По объему досрочно погашенных кредитов в процентах от объема полученных кредитов лидируют Москва, Московская обл. и в целом Центральный федеральный округ. Наименьший показатель по объему взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества в процентах от просроченной задолженности у Северо-Кавказского федерального округа, а наибольший – у Дальневосточного (табл. 3).

По данным ЦБ РФ, тенденция снижения доли задолженности по ИЖК в иностранной валюте в общей задолженности в 2013 г. сохраняется и в 2014 г.

Таблица 2

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ОКРУГОВ ПО КОЛИЧЕСТВУ ИЖК В РУБЛЯХ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗА ГОД НА ТЫСЯЧУ ЧЕЛОВЕК НАСЕЛЕНИЯ

Федеральный округ	1 января 2014 г.			1 января 2013 г.		
	количество ИЖК на тыс. чел.	средняя величина ИЖК, млн руб.	место округа	количество ИЖК на тыс. чел.	средняя величина ИЖК, млн руб.	место округа
Уральский	7,89	1,720	1	7,57	1,512	1
Приволжский	7,09	1,247	2	6,60	1,039	2
Сибирский	6,86	1,415	3	6,06	1,256	3
Северо-Западный	6,03	1,799	4	5,05	1,679	6
Российская Федерация	5,73	1,626	5	5,17	1,447	5
Дальневосточный	5,36	1,922	6	5,32	1,676	4
Центральный	4,84	2,089	7	4,03	2,039	7
Южный	4,38	1,473	8	3,58	1,329	8
Северо-Кавказский	1,93	1,491	9	2,87	0,957	9

Источник: по данным ЦБ РФ и Росстата.

Таблица 3

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ ЗАЕМЩИКОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

	Просроченная задолженность в % от общей задолженности		Объем ИЖК, досрочно погашенных за год средствами заемщика, в % от объема полученных ИЖК		Объем, взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества, в % от просроченной задолженности	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
г. Москва	4,23	5,11	37,98	36,09	5,84	9,24
Московская обл.	3,40	4,65	26,75	25,84	6,01	5,72
Центральный ф/о	2,83	3,71	26,90	25,62	6,01	7,82
Северо-Кавказский ф/о	1,60	2,58	11,74	14,62	2,87	3,33
Российская Федерация	1,49	2,10	19,44	21,10	8,39	10,15
г. Санкт-Петербург	1,33	2,17	24,90	27,91	15,89	18,34
Южный ф/о	1,27	1,83	12,76	15,65	4,05	4,96
Сибирский ф/о	1,00	1,62	13,92	20,28	13,23	11,40
Северо-Западный ф/о	0,98	1,68	19,00	21,84	12,52	15,89
Приволжский ф/о	0,94	1,41	16,27	16,92	11,71	14,74
Уральский ф/о	0,74	1,04	18,82	21,89	12,99	14,81
Дальневосточный ф/о	0,41	0,56	16,87	19,05	24,44	20,55

Источник: по данным ЦБ РФ.

По данным ЦБ РФ, на 1 марта 2013 г. доля задолженности по ИЖК в иностранной валюте в общей задолженности составила 4,3%, уменьшившись относительно 1 марта 2013 г. на 1,53 п.п., а относительно 1 февраля 2014 г. – на 0,13 п.п. Доля ИЖК в иностранной валюте в объеме выданных кредитов на 1 марта 2014 г. хотя и увеличилась на 0,1 п.п. относительно 1 февраля 2014 г., тем не менее относительно 1 января 2014 г. она уменьшилась на 0,62 п.п. и составила 0,5%.

В I кв. 2013 г. АИЖК рефинансировало 6257 закладных на сумму 9,555 млрд руб., что меньше результата I кв. прошлого года на 19,82% по количеству кредитов и на 13,68% в денежном выражении.

Доля кредитов по программе «Материнский капитал» достигла 10,36% от общего объема рефинансирования в денежном выражении при средней величине кредита 1,5 млн руб., а по программе «Военная ипотека» – 35,07% и средней величине кредита – 2,113 млн руб. В марте 2014 г. АИЖК рефинансировало 2732 закладных на сумму 4,311 млрд руб., что превышает результат февраля 2014 г. на 30,96% в денежном выражении и на 25,26% по числу кредитов. Доля кредитов, рефинансированных АИЖК, в общем количестве предоставленных ИЖК в феврале 2014 г. составила 3,0%, а в январе – 3,2%. Средняя цена жилья, приобретенного по кредитам, рефинансированным АИЖК в январе 2014 г.,

сложилась на уровне 47000 руб кв. м. при средней площади купленного по ипотеке жилья – 47,5 кв. м.

В апреле 2014 г. на корпоративные облигации ОАО «АИЖК» с госгарантиями серии А30 номинальной стоимостью 6 млрд руб. подано более 100 заявок на сумму более 38 млрд руб.

В соответствии с декабрьским Посланием Президента РФ Министерство строительства и ЖКХ подготовило проект программы «Жилье для российской семьи». Согласно программе предполагается, что

частными компаниями за свои деньги к 2017 г. в России будет дополнительно построено 25 млн кв. м жилья экономического класса по цене не выше 30 тыс. руб. за 1 кв. м при компенсации за счет Агентства по ипотечному и жилищному кредитованию (АИЖК) расходов на инженерную инфраструктуру и предоставлении на льготных условиях земельных участков. По оценкам, общие затраты строителей составят 750 млрд руб., из которых 100 млрд руб. – расходы на инженерную инфраструктуру. ●