

ИПОТЕКА В РФ Г.Задонский

В I кв. 2014 г. общий объем предоставленных ИЖК на 47,43% превышает объем кредитов, предоставленных в I кв. 2013 г. При этом за квартал предоставлено 198082 кредита на 334,73 млрд руб. Снижение доли просроченной задолженности по ИЖК свидетельствует о продолжающемся улучшении качества ипотечных кредитов. Однако общая задолженность по кредитам со сроком просроченных платежей свыше 180 дней на 1 апреля 2014 г. увеличилась относительно 1 марта 2014 г. на 0,11 п.п. и составила 1,88%. В 2014 г. продолжается снижение средневзвешенной ставки по ИЖК в рублях, выданным с начала года. На 1 апреля 2014 г. она составила 12,2%. Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца, составила 12,0% за март 2014 г.

По данным ЦБ РФ, в I кв. т.г. кредитными организациями предоставлено 208607 жилищных кредитов (ЖК), из которых 198082 ипотечных жилищных кредита (ИЖК) на сумму 334,73 млрд руб. и 10525 необеспеченных жилищных кредитов (НЖК) (разница между ЖК и ИЖК), на сумму 11,65 млрд руб. (рис.1). Общий объем предоставленных в I кв. 2014 г. ИЖК в денежном выражении на 47,43% превышает объем кредитов, предоставленных за аналогичный период 2013 г. (рис.1). Остаточная задолженность по ИЖК на 1 апреля 2014 г. увеличилась на 34,11% по сравнению с 1 апреля предыдущего года и составила 2,81 трлн руб. Доля ИЖК в иностранной валюте в денежном выражении от общего объема ипотечного кредитования в I кв. 2014 г. уменьшилась на 0,73 п.п. по сравнению с долей за I кв. 2013 г. и составила 0,51%.

Доля НЖК в объеме ЖК за I кв. 2014 г. относительно I кв. 2013 г. по количеству кредитов уменьшилась на 0,73 п.п., а в денежном выражении увеличилась на 0,09 п.п. и составила 3,36% (рис. 2). Доля ЖК в объеме потребительских кредитов (ПК) в I кв. 2014 г. составила 17,96%, что на 4,63 п.п. больше, чем в I кв. 2013 г.

По данным ЦБ РФ, просроченная задолженность по ИЖК составила на 1 апреля 2014 г. 40,60 млрд руб., или 25,76 млрд руб. по кредитам в рублях и 14,84 млрд руб. по кредитам в иностранной валюте (рис. 3). Общая просроченная задолженность на конец I кв. 2014 г. на 2,4% больше, чем на 1 января 2014 г., а в долях от остаточной задолженности (1,45%) в те же сроки меньше на 0,5 п.п. Просроченная задолженность по ИЖК в рублях при этом увеличилась по сравнению с концом IV кв. 2013 г. в денежном выражении и уменьшилась в процентах от остаточной задолженности, а именно – с 1,0% на 1 января 2014 г. до 0,96% на 1 апреля 2014 г. Просроченная задолженность по ИЖК в иностранной

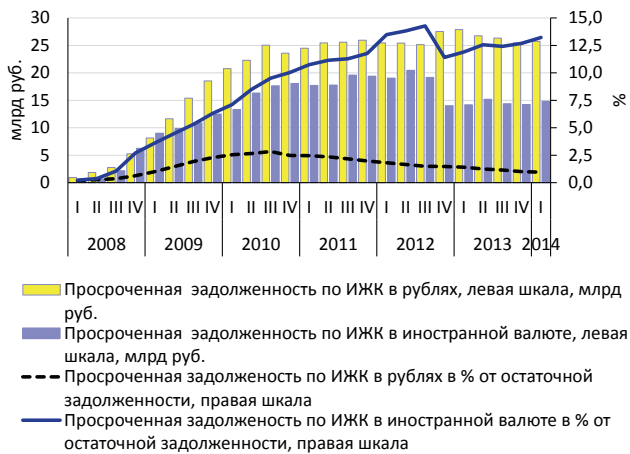


Источники: по данным ЦБ РФ.
Рис. 1. Динамика предоставления кредитов по кварталам



Источники: по данным ЦБ РФ.
Рис. 2. Динамика соотношений объемов потребительского и жилищного кредитования

валюте в те же сроки увеличилась как по объему, так и в процентах от остаточной задолженности – от 12,69 до 13,22% (рис. 3).

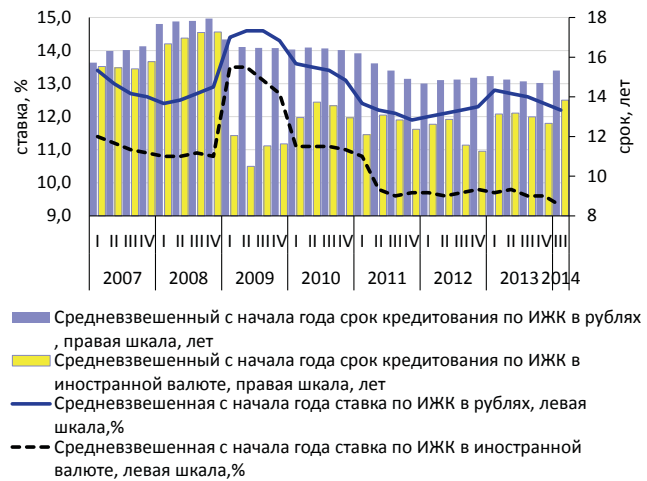


Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 3. Просроченная задолженность по ипотечным жилищным кредитам на конец квартала

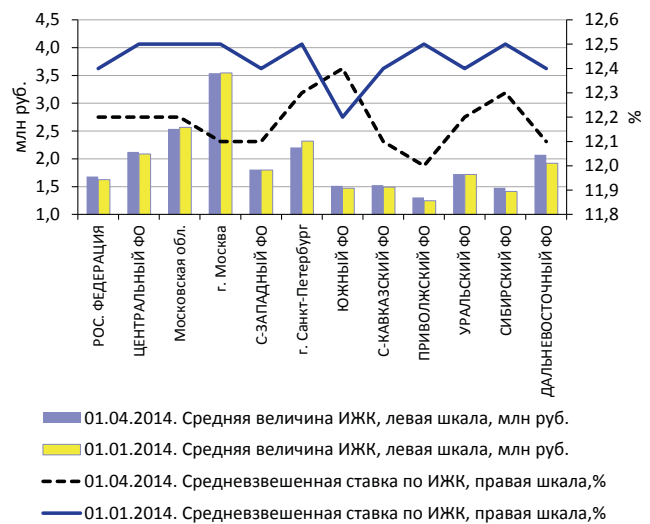
По данным ЦБ РФ, в 2014 г. сумма задолженности по ИЖК без просроченных платежей увеличилась с 2613,63 млрд руб. на 1 марта до 2675,99 млрд руб. на 1 апреля, а по доле от общей задолженности в эти же сроки рост составил 0,06 п.п., увеличившись до 96,25% (табл. 1). За тот же срок объем задолженности по дефолтным ИЖК (по кредитам с просроченными платежами свыше 180 дней) увеличился до 52,82 млрд руб., а по доле в общей задолженности вырос на 0,11 п.п. до 1,88% (табл. 1).

По данным ЦБ РФ, в I кв. т.г. сохранилась тенденция 2013 г. к снижению средневзвешенной ставки по ИЖК в рублях, выданным с начала года. На 1 апреля 2014 г. ставка составила 12,2%, что на 0,6 п.п. меньше ставки на ту же дату прошлого года (рис. 4). Средневзвешенная за месяц ставка по ИЖК в рублях в марте т.г. снизилась на 0,7 п.п. по сравнению с мартом 2013 г. и составила 12,0%. В 2014 г. средневзвешенная ставка по ИЖК в иностранной валюте, выданным с начала года составила 9,3% (рис. 4). В I кв. 2014 г. средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в рублях, выданным с начала года, составил 15,33 года, а средневзвешенный срок



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 4. Ставка и сроки кредитования



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 5. Размер и ставка по ИЖК в рублях, выданным с начала года по федеральным округам

кредитования по кредитам в иностранной валюте – 13,83 лет (рис. 4).

Средняя величина кредита по выданным с начала года ИЖК в рублях на 1 апреля 2014 г. вырос-

Таблица 1

ГРУППИРОВКА ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ИЖК ПО СРОКАМ ЗАДЕРЖКИ ПЛАТЕЖЕЙ ЗА 2014 Г.

	Общая сумма задолженности по ИЖК	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	2 648 859	2 544 229	96,05	50 593	1,91	6 887	0,26	47 150	1,78
01.фев	2 682 172	2 558 792	95,40	67 591	2,52	7 778	0,29	48 011	1,79
01.мар	2 745 693	2 613 625	95,19	75 506	2,75	7 963	0,29	48 599	1,77
01.апр	2 809 432	2 675 985	95,25	72 202	2,57	8 428	0,30	52 817	1,88

* в процентах от общей суммы задолженности.

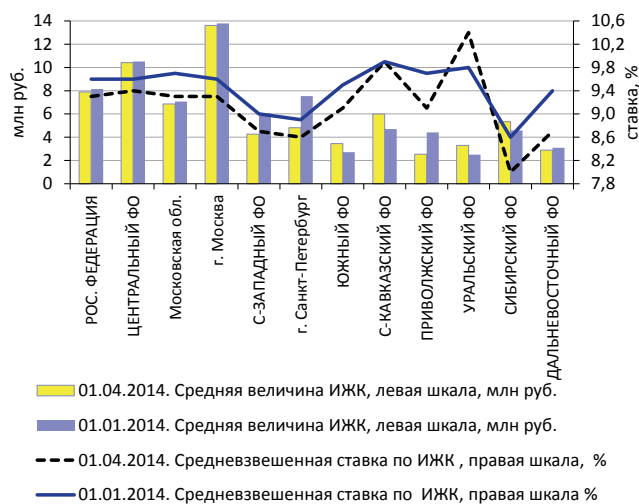
Источник: данные ЦБ РФ.

ла по сравнению с 1 января 2014 г. повсеместно за исключением Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга. Средняя по РФ величина кредита составила 1,68 млн руб., увеличившись на 3,48% по сравнению с 1 января 2014 г. Наибольшая средняя величина кредита на 1 апреля 2014 г. (3,54 млн руб.) была в Москве, а наименьшая – в Приволжском федеральном округе (1,31 млн руб.). За I кв. процентные ставки по ИЖК в рублях снизились на 0,2–0,5 п.п. во всех регионах, кроме Южного федерального округа, где прирост составил 0,2 п.п. Минимальная ставка (12,0%) по ИЖК на 1 апреля 2014 г. зафиксирована в Приволжском округе (рис. 5).

За исключением Южного, Северо-Кавказского, Уральского и Сибирского федеральных округов, в остальных округах средняя величина кредита по выданным с начала года ИЖК в иностранной валюте на 1 апреля 2014 г. уменьшилась по сравнению с 1 января 2014 г. Средняя по РФ величина кредита в иностранной валюте составила 7,89 млн руб. Наибольшую среднюю величину кредита на 1 апреля 2014 г. (13,62 млн руб.) имела Москва, а наименьшую – Приволжский федеральный округ (2,53 млн руб.). Минимальная ставка (8,0%) по ИЖК в иностранной валюте на 1 апреля 2014 г. в Сибирском федеральном округе, а наибольшая (10,4%) – в Уральском (рис. 6).

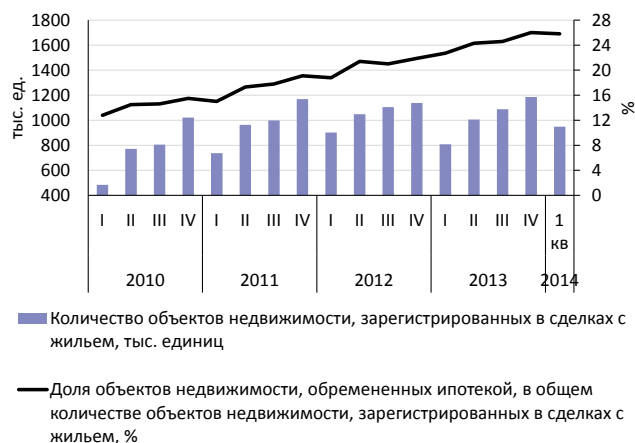
В I кв. 2014 г. доля сделок с жильем, обремененным ипотекой, в общем количестве сделок с жильем превысила соответствующий показатель за I кв. 2013 г. на 3,1 п.п. и составила 25,8% (рис. 7).

Рост объемов ИЖК в условиях снижения курса рубля по отношению к доллару и евро свидетельствует скорее всего об инвестиционном характере такого роста. В частности, в I кв. 2014 г. объем выданных Сбербанком ипотечных кредитов вырос на 87% относительно аналогичного периода прошлого года, а ВТБ24 выдал ипотечных кредитов на 63,3% больше, чем за аналогичный период 2013 г. В то же время ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (ОАО «АИЖК») рефинансировало в январе–апреле 2014 г. 8923 закладных на сумму 13,60 млрд руб., что меньше на 14,23% в количественном выражении и на 8,42% – в денежном выражении по сравнению с соответствующим



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 6. Размер и ставка по ИЖК в иностранной валюте, выданным с начала года по федеральным округам



Источник: Росреестр, расчеты ОАО АИЖК.

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

периодом 2013 г. Внешэкономбанк (ВЭБ) намерен до 31 декабря 2014 г. приобрести по номинальной стоимости облигации 7 банков и ОАО «АИЖК», выпущенные ими в рамках программы инвестиций ВЭБа в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2010–2013 гг. на сумму 92,14 млрд руб. Наряду с этим с 1 мая 2014 г. Райффайзенбанк приостановил выдачу ипотеки в долларах и евро, что скорее всего вызвано ростом рисков валютного долгосрочного кредитования. ●