

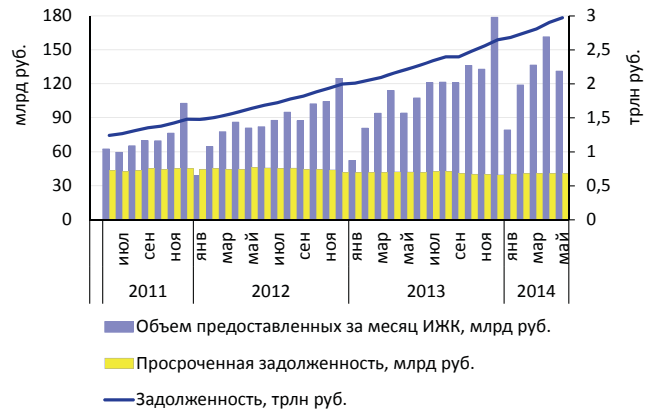
ИПОТЕКА В РФ Г.Задонский

За 5 месяцев 2014 г. рост объема ипотечного жилищного кредитования в сравнении с соответствующим периодом 2013 г. составил 35,96% по количеству предоставленных кредитов и 44,15% – в стоимостном выражении (соответствующие данные за 2013 г. к 2012 г. – 12,46% и 24,90%). За этот срок предоставлено 367398 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на сумму 627,34 млрд руб. Остаточная задолженность по ИЖК на 1 июня 2014 г. выросла на 34,29% по сравнению с 1 июня 2013 г. и составила 2,97 трлн руб. В 2014 г. доля просроченной задолженности в остаточной задолженности по ИЖК в рублях снизилась, составив на 1 июня 0,92%, а по кредитам в иностранной валюте за этот же период увеличилась до 13,60%. В мае 2014 г. средневзвешенная за месяц ставка по кредитам в рублях снизилась на 0,1 п.п. и составила 12,2%, а средневзвешенная ставка по кредитам, выданным с начала года в иностранной валюте, на 1 июня 2014 г. прибавила 0,1 п.п. по сравнению с 1 мая 2014 г. и достигла 9,6%.

По данным ЦБ РФ, за 5 месяцев 2014 г. предоставлено 367398 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на сумму 627,344 млрд руб., что по сравнению с соответствующим периодом 2013 г. на 35,96% больше по количеству кредитов и на 44,15% больше в денежном выражении (соответствующие данные за 2013 г. к 2012 г. – 12,46% и 24,90%). В мае 2014 г. выдано 75574 ИЖК на сумму 131,12 млрд руб. (рис. 1). На 1 июня 2014 г. остаточная задолженность по ИЖК выросла на 34,29% по сравнению с 1 июня 2013 г. и составила 2,97 трлн руб. (рис. 1).

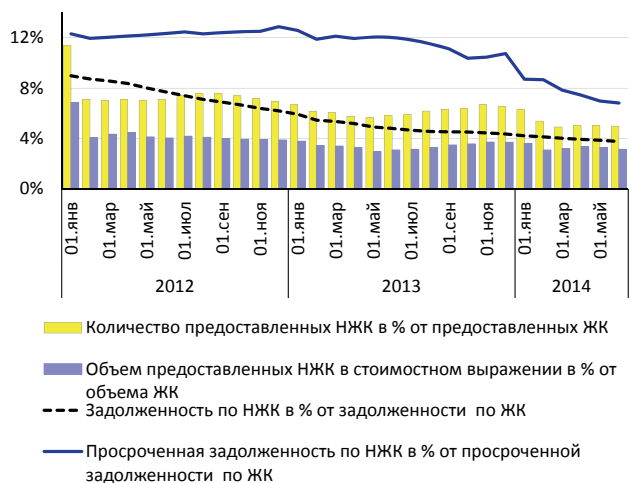
За 5 месяцев 2014 г. выдано 19263 необеспеченных жилищных кредита (НЖК) (разница между ЖК и ИЖК), что составило 4,98% от количества выданных ЖК. В стоимостном выражении объем выданных за этот период НЖК (20,32 млрд руб.) составил 3,14% от объема выданных за этот срок ЖК (рис. 2). По сравнению с соответствующим периодом 2013 г. доля НЖК в стоимостном выражении больше на 0,06 п.п., в количественном меньше на 0,86 п.п. Остаточная задолженность по НЖК на 1 июня 2014 г. составила 116,08 млрд руб., или 3,76% от задолженности по ЖК, что меньше на 1,04 п.п. по сравнению с данными на 1 июня 2013 г. (рис. 2).

В 2014 г. превышение просроченной задолженности по НЖК в долях от просроченной задолженности по ЖК в целом над соответствующей долей остаточной задолженности по НЖК в задолженности по ЖК в целом продолжает, как и в конце 2013 г., уменьшаться (рис. 2). Последнее свидетельствует о повышении качества НЖК и сближении его с качеством залоговых, ипотечных ЖК. Это же подтверждает и уменьшение на 1 июня 2014 г. доли просроченной задолженности по НЖК от ее остаточной задолженности до 2,56% против 5,17% на 1 июня 2013 г.



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 1. Динамика выдачи ипотечных жилищных кредитов



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 2. Динамика необеспеченного жилищного кредитования относительно жилищного кредитования в целом

Таблица 1

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

	Задолженность по ИЖК, млн руб.	В том числе:							
		без просроченных платежей		с просроченными платежами					
		млн руб.	%*	от 1 до 90 дн.		от 91 до 180 дн.		свыше 180 дн.	
		млн руб.	%*	млн руб.	%*	млн руб.	%*	млн руб.	%*
1 янв.	2 648 859	2 544 229	96,05	50 593	1,91	6 887	0,26	47 150	1,78
1 фев.	2 682 172	2 558 792	95,40	67 591	2,52	7 778	0,29	48 011	1,79
1 марта	2 745 744	2 613 673	95,19	75 508	2,75	7 963	0,29	48 600	1,77
1 апр.	2 809 483	2 676 033	95,25	72 204	2,57	8 428	0,30	52 818	1,88
1 мая	2 904 972	2 768 149	95,29	76 110	2,62	8 424	0,29	52 289	1,80
1 июня	2 973 260	2 842 734	95,61	67 493	2,27	10 406	0,35	52 627	1,77

* – % от общей суммы задолженности.

Источник: данные ЦБ РФ.

Таблица 2

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ОКРУГОВ ПО КОЛИЧЕСТВУ ИЖК, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ НА 1000 ЧЕЛ. В I КВ. 2014 Г.

Федеральные округа	Место федерального округа, 2014 г.; 2013 г.	I кв. 2013 г.		I кв. 2014 г.			
		кол-во ИЖК, единиц	кол-во ИЖК, единиц	объем, млн руб.	задолженность, млн руб.	в т.ч. просроченная	просроченная задолженность, в % от остаточной
Приволжский	I; II	1,24	1,69	2,21	16,97	0,15	0,87
Северо-Западный	II; IV	1,09	1,63	2,96	22,67	0,22	0,98
Уральский	III; I	1,40	1,62	2,80	31,49	0,23	0,72
Сибирский	IV; III	1,13	1,56	2,31	20,88	0,20	0,96
Российская Федерация	V; V	0,99	1,38	2,33	19,58	0,28	1,45
Центральный	VI; VII	0,85	1,27	2,74	21,58	0,59	2,74
Дальневосточный	VII; VI	0,91	1,15	2,38	21,62	0,09	0,43
Южный	VIII; VIII	0,71	1,06	1,61	12,85	0,15	1,19
Северо-Кавказский	IX; IX	0,35	0,42	0,64	5,74	0,09	1,64

Источник: по данным ЦБ РФ.

Просроченная задолженность (рис. 1) по ИЖК на 1 июня 2014 г. (40,67 млрд руб.) меньше на 1,503 млрд руб., или на 3,56% просроченной задолженности на 1 июня 2013 г., а по сравнению с 1 мая 2014 г. меньше на 0,22 млрд руб., или на 0,53%. Доля просроченной задолженности в остаточной задолженности по ИЖК на 1 июня 2014 г. составила 1,37%, или на 0,54 п.п. меньше, чем на 1 июня 2013 г. В 2014 г. доля просроченной задолженности по ИЖК в рублях продолжает снижаться, составив на 1 июня 2014 г. 0,92%, а по кредитам в иностранной валюте продолжает расти, достигнув на эту же дату 13,60%.

По данным ЦБ РФ, на 1 июня 2014 г. по сравнению с 1 мая 2014 г. доля задолженности без просроченных платежей в общей задолженности по ИЖК увеличилась на 0,32 п.п., составив 95,61%, при этом доля задолженности по ИЖК с просроченными платежами свыше 180 дней (дефолтные кредиты) в общей задолженности на 1 июня 2014 г. составила 1,77% (табл. 1) против 1,8% на 1 мая 2014 г. и 2,12% на 1 июня 2013 г.

В распределении федеральных округов по количеству предоставленных на тысячу человек ИЖК в I кв. 2014 г. лидером стал Приволжский федеральный округ (табл. 2). Лидеры, по-прежнему, при более высоком количестве предоставляемых на тысячу человек населения ипотечных кредитов имеют более низкую, ниже средней, долю просроченной задолженности в остаточной задолженности, т.е. более высокое качество кредитного портфеля по ИЖК. Наименьшее значение этой доли (0,72%) в Уральском округе, а наибольшее – почти в 4 раза (2,74%) – в Центральном округе (табл. 2).

Среди субъектов Федерации по количеству ИЖК на 1000 чел. населения наибольшее значение (2,21) у Республики Коми (табл. 3), а наименьшие – у республик Северо-Кавказского федерального округа, к которым близок показатель Москвы (0,94). По доле просроченной задолженности в общей задолженности на 1 апреля 2014 г. 1-е место (4,90%), как и в I кв. 2013 г., у Чеченской Республики (9,72%); за-

Таблица 3

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РЕГИОНОВ РФ ПО КОЛИЧЕСТВУ ИЖК, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ НА 1000 ЧЕЛ. В I КВ. 2014 Г.
(10 РЕГИОНОВ С НАИБОЛЬШИМ КОЛИЧЕСТВОМ ИЖК НА 1000 ЧЕЛ.)

Регион РФ	Место региона, 2014; 2013	I кв. 2013 г.		I кв. 2014 г.			
		кол-во, единиц	ко-во ИЖК, единиц	объем, млн руб.	задолженность, млн руб.	в т.ч. просроченная	просроченная задолженность, в % от остаточной
Респ. Коми	1; 8	1,56	2,21	3,67	26,38	0,05	0,18
Ульяновская обл.	2; 9	1,53	2,20	2,57	19,06	0,08	0,41
Чувашская Респ.	3; 11	1,45	2,18	2,83	20,80	0,11	0,53
Удмуртская Респ.	4; 6	1,60	2,08	2,42	19,22	0,13	0,67
Вологодская обл.	5; 15	1,38	2,07	2,65	21,91	0,15	0,68
Кировская обл.	6; 18	1,29	2,04	2,42	15,80	0,05	0,32
Тюменская обл.	7; 3	1,83	2,03	4,54	58,07	0,18	0,31
Ямало-Ненецкий а.о.	8; 1	1,93	2,01	5,27	67,70	0,09	0,13
Пермский край	9; 17	1,33	2,00	2,61	20,31	0,37	1,82
Респ. Татарстан	10; 5	1,68	1,95	2,48	17,33	0,09	0,53

Источник: по данным ЦБ РФ.

тем следуют Москва (4,07% против 4,97% в 2013 г.), Дагестан и Московская обл.

Регионы с высокими денежными объемами ИЖК, такие как Москва, Московская область, Санкт-Петербург, при более низком количестве кредитов на 1000 чел. имеют более высокие значения доли просроченной задолженности в остаточной задолженности.

По данным ЦБ РФ, объем выданных с начала года ИЖК в иностранной валюте (3,18 млрд руб.) в процентах от общего объема ИЖК в мае 2014 г. уменьшился на 0,04 п.п. до 0,51% по сравнению с апрелем 2014 г., а доля задолженности по ИЖК в иностранной валюте (105,29 млрд руб.) в общей задолженности в те же сроки уменьшилась на 0,26 п.п. до 3,54%. За 5 месяцев 2014 г. объем ИЖК, предоставленных в иностранной валюте, уменьшился относительно соответствующего срока за 2013 г. на 54,42% – по количеству кредитов и на 46,60% – в денежном выражении.

В мае 2014 г. средневзвешенный срок кредитования по выданным в течение месяца ИЖК в рублях – 15,18 лет, т.е. на 17,62% больше, чем в апреле. По ИЖК в иностранной валюте, выданным с начала года, средневзвешенный срок кредитования на 1 июня 2014 г. составил 11,99 лет, уменьшившись на 3,03% по отношению к 1 мая 2014 г.

Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца, в мае 2014 г. снизилась по сравнению с апрелем на 0,1 п.п. и составила 12,2%. Средневзвешенная ставка по ИЖК, выданным с начала года в иностранной валюте, прибавила за месяц 0,1 п.п. и составила 9,6%.

В январе – мае 2014 г. ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию («АИЖК») рефинансировало 11318 закладных на сумму 17,18 млрд руб., что меньше на 11,58% – по количеству закладных и на 17,57% – в стоимостном выражении, чем за соответствующий период 2013 г. В мае 2014 г. ОАО «АИЖК» рефинансировано 2395 закладных на сумму 3,58 млрд руб., что больше на 5,83% – по количеству закладных и на 3,58% – в стоимостном выражении, чем в мае 2013 г.

В I квартале 2014 г. доля ипотеки на жилищном рынке составила 25,8%, что на 3,1 п.п. больше, чем в I квартале 2013 г.

С июня 2014 г. ОАО «АИЖК» предлагает молодым семьям, у которых возраст хотя бы одного из супругов не больше 35 лет, ипотечную социальную программу со сниженной процентной ставкой «Молодая семья». Наличие одного ребенка младше 18 лет позволяет получить вычет размером 0,25 п.п., а двух и более – 0,5 п.п. Программа позволяет приобрести любой вид жилья и одновременно воспользоваться материнским капиталом, а в случае применения платежных каникул размер платежа по кредиту может быть снижен не только в части погашения основного долга, но и в части выплат по процентам.

На ипотечном рынке отмечается снижение требований к заемщикам со стороны кредиторов. Величины первоначального взноса сокращаются ниже уровня 20%, который считается минимальной планкой стандартного риска. Отменяется обязательность требования к заемщику подтверждать доходы справкой по форме 2-НДФЛ или снимаются надбавки к процентной ставке по кредитам для заемщиков, которые не могут подтвердить свои доходы такой справкой. Сбербанк и ВТБ24 предлагают оформить ипотечный кредит всего по двум документам.