

ИПОТЕКА В РФ

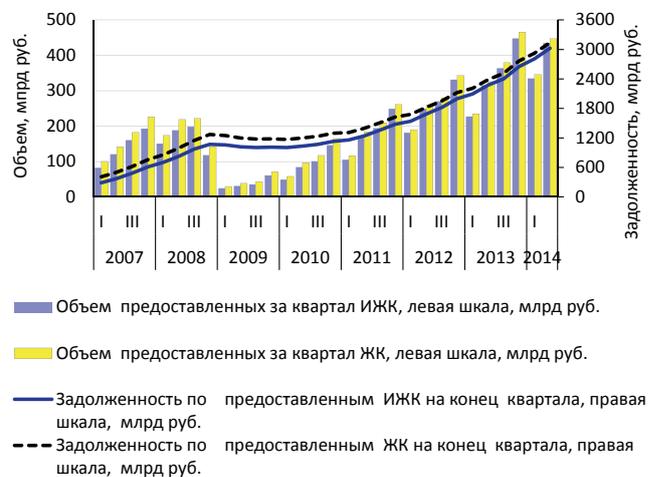
Г.Задонский

Во 2 кв. 2014 г. рост ипотечного кредитования продолжился. Объем ИЖК, предоставленных за апрель-июнь текущего года, составил 434,8 млрд руб., что на 37,87% превышает объем кредитования за 2 кв. 2013 г., а за полугодие в целом ИЖК предоставлено на сумму 769,5 руб. Продолжается устойчивое снижение доли просроченной задолженности по ИЖК в рублях в остаточной задолженности (0,9% на 1 июля 2014 г. против 0,96% на 1 апреля 2014 г.) и рост соответствующей доли просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте (13,92% на 1 июля 2014 г. против 13,22% на 1 апреля 2014 г.). Доля задолженности по дефолтным ИЖК, с просроченными свыше 180 дней платежами, в общей задолженности уменьшилась на конец 2 квартала до 1,73%. Средневзвешенная ставка по выданным в июне 2014 г. ИЖК в рублях составила 12,3%, а средневзвешенная за полгода – 12,2%.

В 1 полугодии 2014 г., по данным ЦБ РФ, кредитными организациями предоставлено 471683 жилищных кредита (ЖК) на сумму 793,8 млрд руб. Из них во 2 кв. выдано 263076 ЖК на сумму 447,5 млрд руб. Ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) в 1 полугодии выдано 448 536 единиц объемом 769,5 млрд руб., из них во 2 кв. – 250449 кредитов на сумму 434,8 млрд руб. (рис. 1). Объем предоставленных во 2 кв. 2014 г. ИЖК на 37,8% превышает объем кредитов, предоставленных во 2 кв. 2013 г., в то время как объем ИЖК, предоставленных во 2 кв. 2013 г., превышал данные за 2 кв. 2012 г. на 26,7%. Доля ИЖК, предоставленных в 1 полугодии 2014 г., в иностранной валюте в стоимостном выражении от общего объема ИЖК, составила 0,48%, против 1,37% за 1 полугодие 2013 г. Величина остаточной задолженности по ИЖК на 1 июля 2014 г. составила 3,02 трлн руб., в том числе 2,92 трлн руб. по кредитам в рублях (рис. 1). При этом доля задолженности по ИЖК в иностранной валюте от общей задолженности – 3,32%, что на 2,0 п.п. меньше, чем на 1 июля 2013 г.

На 1 июля 2014 г. на первичном рынке ЖК, по данным ЦБ РФ, работало 676 кредитных организаций, из которых ИЖК предоставляли 635 организаций, и 118 кредитных организаций привлекали рефинансирование на вторичном рынке ипотечного кредитования. На 1 июля 2013 г. ЖК предоставляли 715 кредитных организаций, ИЖК – 665 организаций, а рефинансирование на вторичном рынке привлекали 129 организаций.

По данным ЦБ РФ, просроченная задолженность по ИЖК, составила на 1 июля 2014 г. 40,28 млрд руб. (26,33 млрд руб. по кредитам в рублях и 13,95 млрд руб. по кредитам в иностранной валюте). При этом просроченная задолженность по ИЖК в рублях на 1 июля 2014 г. в сравнении с просроченной задол-



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 1. Динамика предоставления ипотечных жилищных кредитов



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 2. Динамика просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам на конец квартала

женностью на 1 апреля 2014 г. в денежном выражении увеличилась на 2,19%, а в долях от остаточной задолженности (0,9%) уменьшилась на 0,05 п.п. Просроченная задолженность по ИЖК в иностранной валюте в те же сроки в денежном выражении уменьшилась на 5,97%, а в долях от остаточной задолженности (13,92%) выросла на 0,7 п.п. (рис. 2).

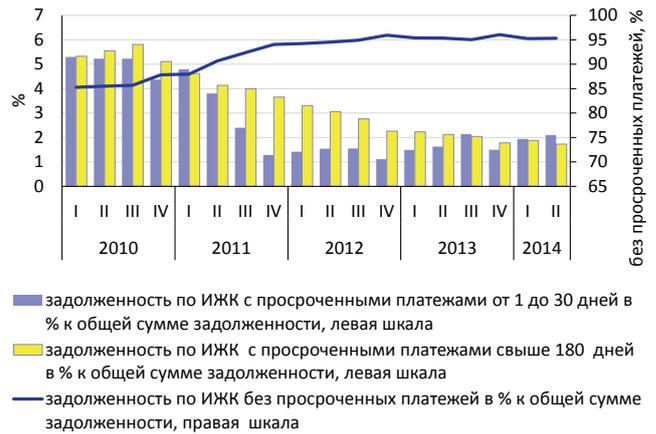
По данным ЦБ РФ, сумма задолженности по ИЖК без просроченных платежей на 1 июля 2014 г. увеличилась по сравнению с 1 июля 2013 г. в денежном выражении на 710,4 млрд руб. и составила 95,3% от общей задолженности. (рис. 3). За тот же срок задолженность по ИЖК с просроченными платежами от 1 до 30 дней увеличилась на 26,37 млрд руб. и составила 2,10% от общей задолженности, а по дефолтным ИЖК (по кредитам с просроченными свыше 180 дней платежами) увеличилась на 4,05 млрд руб. и составила 1,73% от общей задолженности, что меньше соответствующего показателя на 1 июля 2013 г. на 0,39 п.п. (рис. 3).

По данным ЦБ РФ, в 1 полугодии 2014 г. средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях по кредитам, выданным в течение месяца, достигла наименьшего значения в 12,0% в марте, а затем вновь вернулась к 12,3% в июне (рис. 4). Средневзвешенная ставка по выданным с начала года ИЖК в рублях за 1 полугодие 2014 г. составила 12,2%.

По данным ЦБ РФ, в 1 полугодии 2014 г. самая низкая средневзвешенная ставка на рынке ИЖК в рублях была зафиксирована у группы самых крупных кредитных организаций, занимающих места с 1 по 5-е по размеру активов, и составила 12,1%, а самая высокая – 12,6% у кредитных организаций, занимающих по размеру активов места с 51 по 200-е. Средневзвешенная ставка по ИЖК в иностранной валюте, выданным с начала года, за 1 полугодие 2014 г. составила 9,5% против 9,6% за 2013 г. в целом.

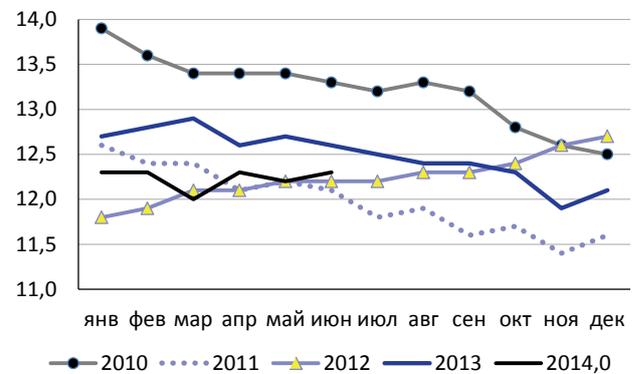
Средневзвешенный срок по ИЖК, выданным с начала года, на 1 июля 2014 г. уменьшился по сравнению с 1 апреля 2014 г. по кредитам в рублях на 4,35% до 14,66 лет, а по кредитам в иностранной валюте за тот же срок снизился на 12,1% до 12,16 лет.

Средняя величина кредита по выданным в 1 полугодии 2014 г. ИЖК в рублях увеличилась по сравнению с 1 полугодием 2013 г. по всем регионам Российской Федерации кроме Москвы. Как и за 1 полугодие 2013 г. наименьшее значение кредита (1,39 млн руб.) отмечалось в Приволжском федеральном округе, а наибольшее (3,59 млн руб.) – в Москве. Средневзвешенные за полгода ставки по ИЖК в рублях на 1 июля 2014 г. уменьшились по сравнению с 1 июля 2013 г. по всем регионам с максимальным значением на уровне 12,4% в Южном федеральном округе. (рис. 5).



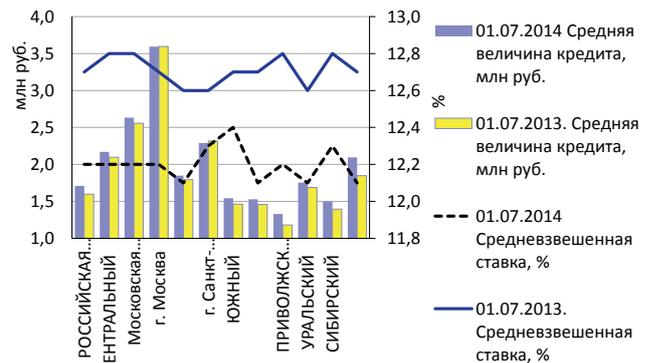
Источник: данные ЦБ РФ.

Рис. 3. Группировка задолженности по ИЖК по срокам задержки платежей на конец квартала



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 4. Средневзвешенная ставка по выданным в течение месяца ИЖК в рублях



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 5. Средневзвешенные данные по ипотечным жилищным кредитам в рублях, выданным с начала года по регионам

В 1 полугодии 2014 г. АИЖК рефинансировало 14134 кредитов на сумму 21,5 млрд руб., что на 9,35% меньше в количественном выражении и на 3,6% меньше в стоимостном выражении, чем за тот же срок 2013 г. При этом объем выкупленных АИЖК закладных составил в денежном выражении 2,81%

и 3,15% в количественном выражении от ипотечного рынка кредитов в рублях.

По данным АИЖК, средневзвешенная ставка выкупа агентством ипотечных жилищных кредитов за семь месяцев 2014 г. составила 10,8%, а по социальным продуктам – 10% (в том числе по программе «Военная ипотека» – 9,8%), что ниже целевого ориентира на 2014 г., установленного в государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (11,4%).

За первое полугодие 2014 г., по данным АИЖК, было осуществлено 12 выпусков ипотечных ценных бумаг, обеспеченных кредитами, выданными под залог жилой недвижимости. Совокупный объем эмиссий составил 108 млрд руб., что в 3 раза превышает показатель соответствующего периода 2013 г. (36,5 млрд руб.). Доля привлеченных за счет выпуска ипотечных ценных бумаг средств в общем объеме выданных кредитов составила 11%, по сравнению с 6,8% годом ранее. ●