

## ИПОТЕКА В РФ

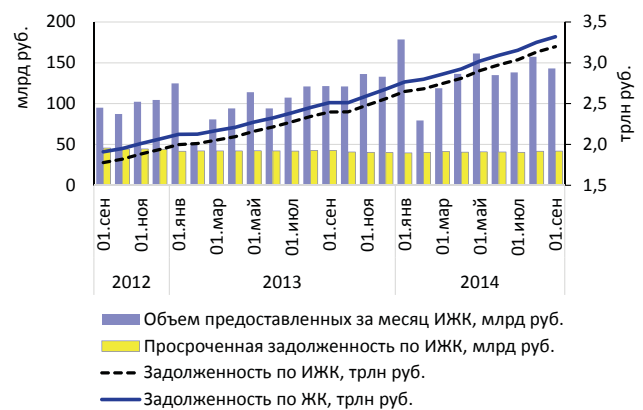
### Г.Задонский

В январе – августе 2014 г. продолжился рост ипотечного жилищного кредитования. На 1 сентября 2014 г. предоставлено 619026 ипотечных жилищных кредитов на сумму 1,07 трлн руб., что превышает на 27,47% по количеству и на 36,33% в стоимостном выражении объем кредитования за соответствующий период 2013 г. На 1 сентября 2014 г. остаточная задолженность по ИЖК в 3,2 трлн руб. на 33,44% превышает задолженность на 1 сентября 2013 г. Сохраняется положительная тенденция снижения доли просроченной задолженности по ИЖК в рублях в остаточной задолженности (0,87% на 1 сентября 2014 г.) и рост объема и доли задолженности по ИЖК без просроченных платежей (95,59% на 1 сентября 2014 г.) в общей задолженности. Средневзвешенная за месяц ставка по ИЖК в рублях за август 2014 г. увеличилась на 0,05 п.п. и стала равной 12,27% против 12,2% на 1 июня 2014 г.

На 1 сентября 2014 г., по данным ЦБ РФ, предоставлено 650570 жилищных кредитов (ЖК) на сумму 1104,05 млрд руб. Из них 619026 ипотечные жилищные кредиты (ИЖК) на сумму 1070,34 млрд руб., что превышает на 27,47% по количеству и на 36,33% в стоимостном выражении объем кредитов, предоставленных на 1 сентября 2013 г. За август 2014 г. остаточная задолженность по ЖК выросла на 2,11% до 3,32 трлн руб., а по ИЖК – на 2,12%, до 3,2 трлн руб. Последняя на 33,44% превышает задолженность по ИЖК на 1 сентября 2013 г. Просроченная задолженность по ЖК составила на 1 сентября 2014 г. 45,01 млрд руб., а по ИЖК – 41,78 млрд руб. (рис. 1).

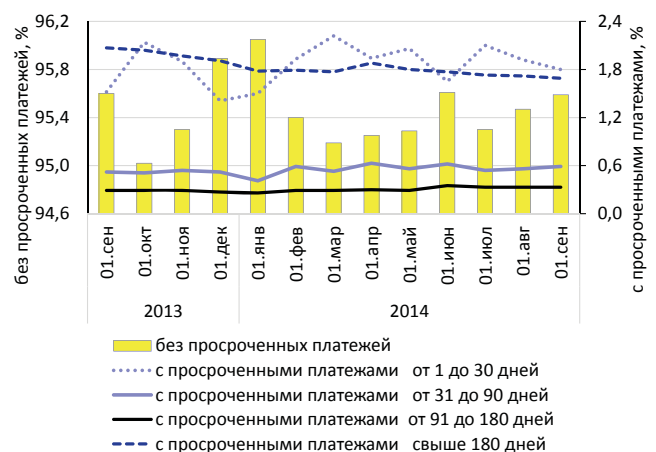
Задолженность по ИЖК со сроком задержки платежей более 180 дней (дефолтные кредиты) составила по данным ЦБ РФ на 1 сентября 2014 г. 54,06 млрд руб., или 1,69% от общей суммы задолженности (рис. 2), что меньше на 0,38 п.п. относительно 1 сентября 2013 г. и на 0,03 п.п. относительно 1 августа 2014 г. За август 2014 г. задолженность по ИЖК без просроченных платежей увеличилась до 3,06 трлн руб., а относительно общей суммы задолженности увеличилась на 0,12 п.п. и составила 95,59% (рис. 2). Просроченная задолженность по ИЖК за август 2014 г. выросла (рис. 1) на 0,52% в стоимостном выражении, а в процентах от остаточной задолженности уменьшилась на 0,02 п.п. и составила 1,31%.

По количеству ИЖК, предоставленных с начала года накопленным итогом на тысячу человек населения, на 1 сентября 2014 г. 1-е и 2-е место соответственно у Приволжского и Уральского федеральных округов, которые поменялись местами по сравнению с 1 сентября 2013 г. (табл. 1). На 1 сентября 2014 г. в среднем по РФ предоставлено 4,31 ИЖК на тысячу человек населения, что на 27,24% больше, чем на 1 сентября 2013 г. Среди субъектов Фе-



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 1. Динамика предоставления ипотечных жилищных кредитов



Источник: данные ЦБ РФ.

Рис. 2. Группировка задолженности по ИЖК по срокам задержки платежей в процентах к общей сумме задолженности

Таблица 1

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РЕГИОНОВ ПО КОЛИЧЕСТВУ ИЖК НА ТЫСЯЧУ ЧЕЛОВЕК,  
ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ С НАЧАЛА ГОДА НАКОПЛЕННЫМ ИТОГОМ

Регион	На тыс. чел.			Просроченная задолженность в % от остаточной задолженности	Место региона по					
	кредитов, шт.	объем, млн руб.	Задолженность, млн руб.		количеству ИЖК на тыс. чел.	просроченной задолженности в % от остаточной задолженности	01.09.2014		01.09.2013	
							количеству ИЖК на тыс. чел.	просроченной задолженности в % от остаточной задолженности	количеству ИЖК на тыс. чел.	просроченной задолженности в % от остаточной задолженности
ПРИВОЛЖСКИЙ Ф.О.	5,316	7,146	19,597	0,75	I	III	II	VII		
Удмуртская Республика	6,759	7,637	22,024	0,54	4	41	4	53		
Чувашская Республика	6,719	9,032	24,321	0,45	5	33	14	34		
Ульяновская обл.	6,634	8,086	22,245	0,43	6	32	8	29		
Пермский край	6,252	8,202	22,968	1,38	10	75	10	75		
УРАЛЬСКИЙ Ф.О.	5,075	8,941	34,566	0,71	II	II	I	VIII		
Ямало-Ненецкий а.о.	6,762	18,055	74,920	0,14	3	4	1	6		
Тюменская обл.	6,392	14,296	62,980	0,30	8	18	3	16		
Ханты-Мансийский а.о.	5,771	13,709	76,383	0,21	15	8	2	9		
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ Ф.О.	5,070	9,469	26,282	0,91	III	V	IV	V		
Республика Коми	7,379	12,296	31,478	0,23	1	9	5	11		
Вологодская обл.	6,254	8,075	24,711	0,63	9	50	11	52		
г. Санкт-Петербург	5,027	11,640	32,254	1,25	30	73	41	70		
СИБИРСКИЙ Ф.О.	5,023	7,555	23,610	0,89	IV	IV	III	VI		
Новосибирская обл.	6,609	9,954	31,143	0,96	7	66	6	65		
Томская обл.	5,896	8,360	29,343	0,46	13	34	16	44		
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	4,309	7,450	22,266	1,31	V	VII	V	II		
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ Ф.О.	3,862	8,144	24,991	0,45	VI	I	VI	IX		
Магаданская обл.	5,868	13,099	33,963	0,08	14	1	9	2		
Республика Саха	5,167	11,637	36,750	0,24	26	12	20	3		
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ Ф.О.	3,748	8,351	24,343	2,46	VII	IX	VII	I		
Костромская обл.	5,286	6,173	15,328	0,48	22	36	24	20		
Рязанская обл.	5,214	7,536	19,485	0,37	25	24	32	35		
г. Москва	2,544	9,532	29,779	3,82	77	85	74	82		
ЮЖНЫЙ Ф.О.	3,494	5,442	15,080	1,03	VIII	VI	VIII	III		
Астраханская обл.	3,976	5,868	15,801	0,32	56	21	51	28		
Волгоградская обл.	3,655	5,195	14,483	1,24	67	72	64	71		
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ Ф.О.	1,421	2,201	6,653	1,44	IX	VIII	IX	IV		
Ставропольский край	3,167	4,518	13,579	0,94	72	64	71	59		
Республика Северная Осетия	1,794	3,067	9,115	3,15	80	82	77	80		

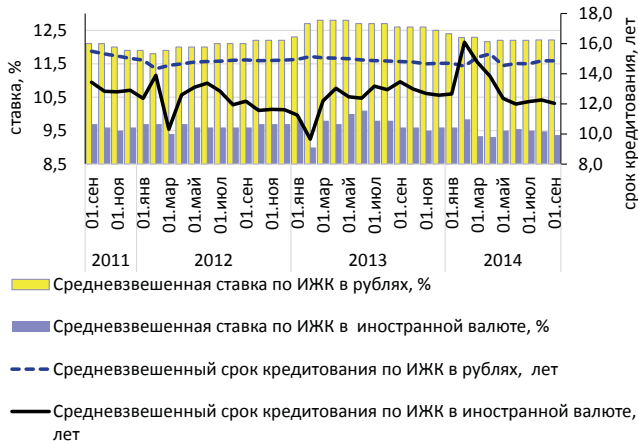
Источник: по данным ЦБ РФ.

дерации наивысший показатель (7,38 кредитов на тыс. чел.) у республики Коми, против 6,73 ИЖК у лидера на 1 сентября 2013 г. – Ямало-Ненецкого автономного округа (табл. 1). Наибольший процент просроченной задолженности от остаточной задолженности (2,46%) среди федеральных округов у Центрального округа, а среди субъектов Федерации (3,82%) – у Москвы (табл. 1).

По данным ЦБ РФ, средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, предоставленным с начала года

(12,21%), с 1 мая 2014 г. по 1 сентября увеличилась всего лишь на 0,01 п.п. (рис. 3). Средневзвешенная за месяц ставка по ИЖК в рублях за август 2014 г. увеличилась на 0,05 п.п. и составила 12,7%. Средневзвешенная ставка по ИЖК, предоставленным с начала года в иностранной валюте, за август 2014 г. снизилась на 0,11 п.п. и составила 9,37%.

Средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в рублях, предоставленным с начала года, в июле и августе 2014 г. увеличился на 0,2 года и составил



Источник: по данным ЦБ РФ.

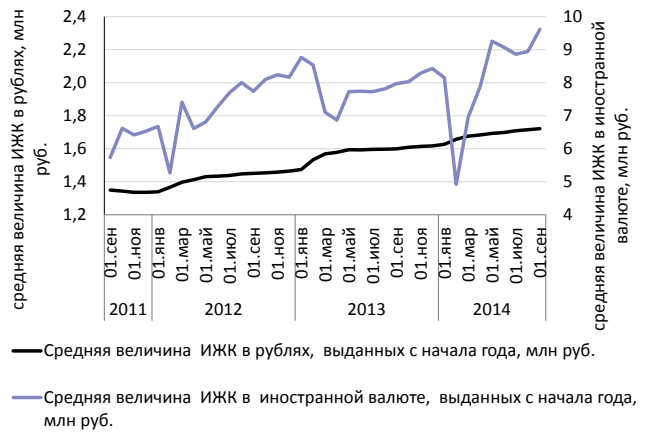
Рис. 3. Динамика средневзвешенной ставки и средневзвешенного срока кредитования по ИЖК, предоставленным с начала года

на 1 сентября 2014 г. 14,9 лет. По кредитам в иностранной валюте средневзвешенный срок кредитования в августе 2014 г. уменьшился на 0,3 года и составил 12,0 лет (рис. 3).

За 2014 г. средняя величина ИЖК в рублях, выданных с начала года, увеличилась на 1 сентября на 5,9% до 1,722 млн руб. (рис. 4), а по сравнению с 1 сентября 2013 г. выросла на 7,66%. Соответствующая величина в иностранной валюте с 1 февраля 2014 г. по 1 сентября 2014 г. практически удвоилась (1,95 раз), составив 9,616 млн руб. (рис. 4).

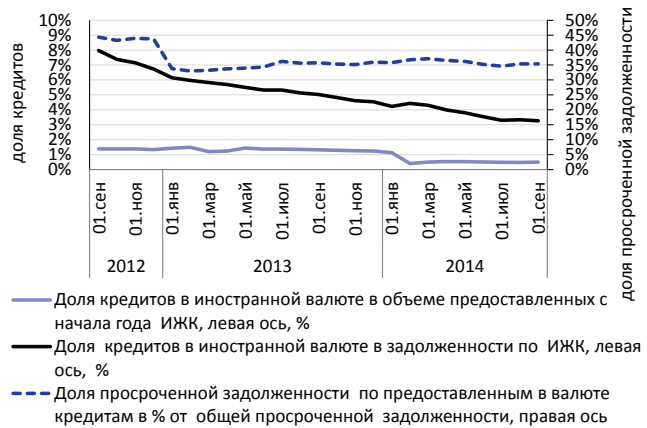
Доля кредитов в иностранной валюте в объеме предоставленных с начала года ИЖК в 2014 г. на 1 сентября составила 0,5% (рис. 5). Вследствие низкого объема кредитования в иностранной валюте продолжается снижение доли иностранной валюты в задолженности по ИЖК, которая на 1 сентября 2014 г. составила 3,27%. Однако высокий уровень доли просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте в общей просроченной задолженности сохраняется и на 1 сентября 2014 г. составил 35,4% (рис. 5). Таким образом, доля просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте в общей просроченной задолженности в 10,8 раз превышает долю задолженности по ИЖК в иностранной валюте в общей задолженности.

В январе – августе 2014 г. доля пяти крупнейших банков (первая группа кредитных организаций), ранжированных по величине активов, в общем количестве ИЖК, предоставленных физическим лицам, увеличилась до 77,63% (рис. 6) против 75,3% за аналогичный период 2013 г. Для сравнения: на 1 сентября 2012 г. эта доля составляла 58,92%. Просроченная задолженность в процентах от остаточной задолженности первой группы в январе – августе 2014 г. снизилась по сравнению с соответствующим периодом 2013 г. с 1,47% до 1,08%, что ниже



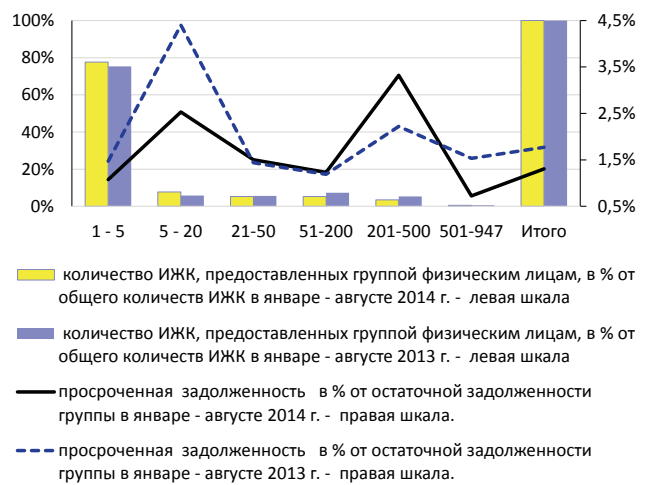
Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 4. Динамика средней величины ИЖК, выданных с начала года



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 5. Динамика соотношения рубль/валюта в ипотечном жилищном кредитовании



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 6. Динамика объемов выданных ИЖК и просроченной задолженности по группам кредитных организаций, ранжированных по величине активов

среднего значения в 1,31% по всем группам (среднее по РФ). Среднее по всем группам значение относительно предшествующего года снизилось на 0,46 п.п. Наименее качественный портфель ИЖК у пятой группы, доля просроченной задолженности которой (3,32%) существенно превышает среднее значение по всем группам (рис. 6).

На 1 октября 2014 г. ОАО АИЖК рефинансировало 21251 ИЖК на сумму 32,917 млрд руб., что на 6,88% меньше по количеству кредитов и на 0,2% меньше в денежном выражении, чем за соответствующий период 2013 г.

Доля рефинансированных АИЖК кредитов на 1 сентября 2014 г. в общем количестве предоставленных кредитов накопленным итогом с начала года составила 3,05%, что на 1,15 п.п. меньше, чем на 1 сентября 2013 г.

За 1-е полугодие 2014 г. было осуществлено 12 выпусков ипотечных ценных бумаг, совокупный объем эмиссий которых, по оценке АИЖК, составил 108 млрд руб., что почти в 3 раза больше чем за соответствующий период прошлого года (36,5 млрд руб.). В общем объеме выданных за этот период ИЖК доля привлеченных за счет выпуска ипотечных ценных бумаг средств составила 11%.

По данным Банка России в ипотечном портфеле банков к середине 2014 г. доля ИЖК с первоначальным взносом менее 30% увеличилась и составила почти половину, в том числе 34% с первоначальным взносом менее 20%. Это свидетельствует о снижении требований к заемщикам, что может, по мнению экспертов АИЖК, в перспективе стать источником системных рисков. ●