

## ИПОТЕКА В РФ Г.Задонский

Объем предоставленных за три квартала 2014 г. ИЖК (703160 кредитов на сумму 1219,38 млрд руб.) превышает объем кредитов за соответствующий период 2013 г. на 34,57% в денежном выражении и на 26,12% по количеству кредитов. На 1 октября 2014 г. доля ИЖК в рублях от объема потребительских кредитов превысила соответствующую долю на 1 октября 2013 г. на 4,91 п.п. и составила 19,34%. Продолжается снижение величины просроченной задолженности по ИЖК в рублях в процентах от остаточной задолженности (1,15% на 1 октября 2013 г.) до 0,85% на 1 октября 2014 г. Средневзвешенная ставка по Российской Федерации по кредитам в рублях, выданным в сентябре 2014 г., выросла до 12,45% против минимального значения в 11,97% за март 2014 г.

По данным ЦБ РФ, за три квартала 2014 г. кредитными организациями предоставлено 738658 жилищных кредитов (ЖК) на сумму 1258,66 млрд руб., в том числе 703160 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) объемом 1219,38 млрд руб. Из них предоставлено 702544 ИЖК в рублях на сумму 1213,02 млрд руб. и 616 кредитов в иностранной валюте на сумму 6,35 млрд руб. (рис. 1). На 1 октября 2014 г. объем предоставленных ИЖК в процентах от объема потребительских кредитов составил в рублях 19,34%, что на 4,91 п.п. больше, чем на 1 октября 2013 г., а в иностранной валюте – 5,44%, что на 4,31 п.п. меньше, чем на 1 октября 2013 г. (рис. 1). Объем предоставленных за три квартала 2014 г. ИЖК превышает объем кредитов, предоставленных за соответствующий период 2013 г. в денежном выражении на 34,57% и на 26,12% по количеству кредитов.

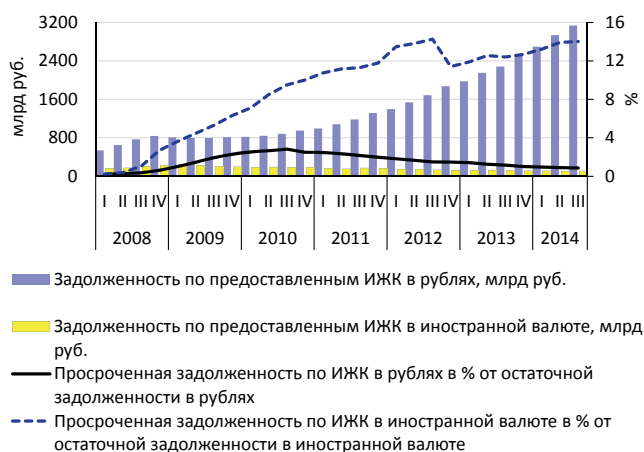
Остаточная задолженность по ИЖК на 1 октября 2014 г. составила 3,24 трлн руб. (на 1 апреля 2014 г. – 2,81 трлн руб., на 1 июля – 3,04 трлн руб.), в том числе 3,14 трлн руб. по кредитам в рублях (рис. 2). На конец III кв. 2014 г. остаточная задолженность по ИЖК в рублях выросла на 37,32%, а просроченная задолженность – на 1,65% по сравнению с соответствующим периодом 2013 г. Просроченная задолженность в рублях составила 26,75 млрд руб., или 0,85% от остаточной задолженности (рис. 2), что на 0,30 п.п. меньше, чем на 1 октября 2013 г.

Остаточная задолженность по кредитам в иностранной валюте на 1 октября 2014 г. (108,50 млрд руб.) уменьшилась на 6,28% по сравнению с концом III кв. 2013 г. Объем ИЖК, предоставленных в иностранной валюте, в процентах от общего объема предоставленных ИЖК снизился на 1 октября 2014 г. до 0,52% против 1,27% на 1 октября 2013 г. Доля задолженности по ИЖК в иностранной валюте в суммарной задолженности снизилась с 4,83% на 1 октября 2013 г. до 3,34% на 1 октября 2014 г., при



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 1. Динамика предоставления ИЖК физическим лицам накопленным итогом



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 2. Динамика остаточной и просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам

этом доля просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте в суммарной просроченной задолженности за этот же период увеличилась на 0,92 п.п. до 36,24%. По величине просроченная задолженность в иностранной валюте в эти же сроки

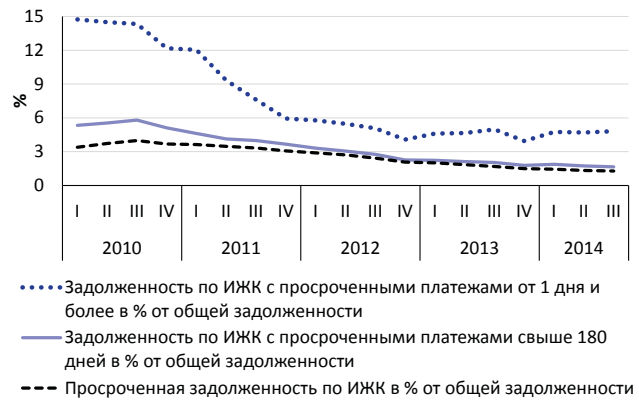
увеличилась на 5,81% и составила 15,21 млрд руб., или 14,02% от остаточной задолженности по кредитам в иностранной валюте, что на 1,60 п.п. больше, чем на 1 октября 2013 г. (рис. 2).

Суммарная просроченная задолженность по ИЖК на 1 октября 2014 г. составила 41,96 млрд руб., или 1,29% от остаточной задолженности, что на 0,40 п.п. меньше, чем на 1 октября 2013 г. (рис. 3). По данным ЦБ РФ, задолженность по ИЖК с просроченными платежами от 1 дня и более в процентах от общей задолженности на конец III кв. 2014 г. снизилась на 0,16 п.п. по сравнению с соответствующим периодом 2013 г. и составила 4,82%, т.е. задолженность по ИЖК без просроченных платежей составила 95,18% от общей задолженности. Задолженность по ИЖК с просроченными платежами свыше 180 дней (дефолтные кредиты) в процентах от общей задолженности снизилась за этот же период на 0,38 п.п. и составила 1,66%.

На 1 октября 2014 г. средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным с начала года, по РФ в целом составила 12,24%, что на 0,36 п.п. меньше, чем за тот же период 2013 г. Снижение ставки относительно 2013 г. имело место по всем федеральным округам (рис. 4). Средневзвешенная ставка по РФ по кредитам в рублях, выданным в сентябре, увеличилась до 12,45% против минимального значения в 11,97% за март 2014 г. Средняя величина кредита в рублях за три квартала 2014 г. по РФ увеличилась на 7,33% по сравнению с соответствующим периодом 2013 г. и составила 1,73 млн руб. Рост средней величины кредита в рублях имел место во всех федеральных округах (рис. 4). Средняя величина кредита в Москве (3,68 млн руб.) по-прежнему существенно превышает эту величину в других регионах, в частности, на 1 октября 2014 г. превышает среднюю величину кредита по РФ в 2,13 раза. Наименьшее значение среднего кредита (1,35 млн руб.) отмечено в Приволжском федеральном округе (рис. 4).

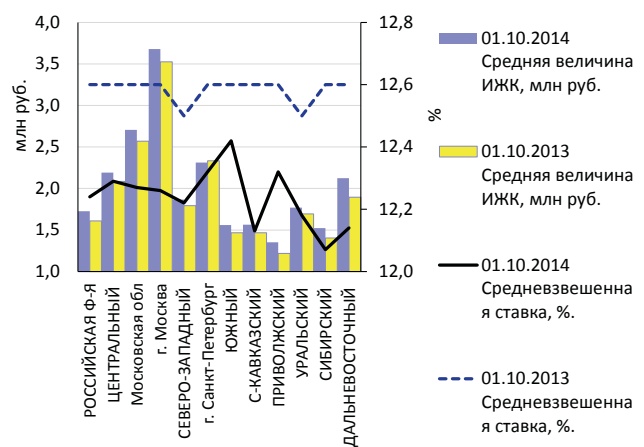
По данным ЦБ РФ, средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в рублях, выданным с начала года, на 1 октября 2014 г. составил 14,9 лет, а средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в иностранной валюте – 11,7 лет.

По данным ЦБ РФ на 1 июля 2014 г., объем досрочно погашенных заемщиками ИЖК по РФ в целом в денежном выражении увеличился на 36,79% относительно 1 июля 2013 г. В те же сроки объем досрочно погашенных заемщиками ИЖК в процентах от объема предоставленных ИЖК уменьшился на 0,74 п.п. и составил 20,10% (рис. 5). Изменение относительного объема досрочно погашенных кредитов в эти же сроки разнонаправленно для федеральных округов РФ (рис. 5). Москва продолжает лидировать по относительному объему досрочно



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 3. Динамика задолженности с просроченными платежами



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 4. Средневзвешенные данные по ипотечным жилищным кредитам в рублях, выданным с начала года

погашенных ИЖК, который на 1 июля 2014 г. составил 43,32% (рис. 5).

Объем взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества в денежном выражении на 1 июля 2014 г. по РФ в целом увеличился на 21,56% относительно 1 июля 2013 г. Увеличение объема взысканных средств в денежном выражении имеет место также в С.-Петербурге, Москве и Московской обл., а также в федеральных округах РФ, кроме Приволжского, Уральского и Сибирского. Объем взысканных с заемщиков средств в процентах от просроченной задолженности по РФ в целом на 1 июля 2014 г. составил 4,93%, что на 1,02 п.п. больше, чем на 1 июля 2013 г. Если на 1 июля 2013 г. наибольшее значение этот показатель имел для С.-Петербурга (7,19%), то на 1 июля 2014 г. наибольшее значение (13,00%) отмечено у Дальневосточного округа (рис. 5).

В 1-м полугодии 2014 г. объем рефинансирования ИЖК с продажей пула кредитов (прав требова-

ния по ИЖК) без формирования дополнительных финансовых инструментов и с дальнейшей эмиссией ипотечных ценных бумаг составил 52,8 млрд руб., что на 6,95% больше чем в 1-м полугодии 2013 г. (рис. 6), а доля рефинансированных кредитов в объеме предоставленных ИЖК уменьшилась на 2,24 п.п. и составила 6,86% (рис. 6).

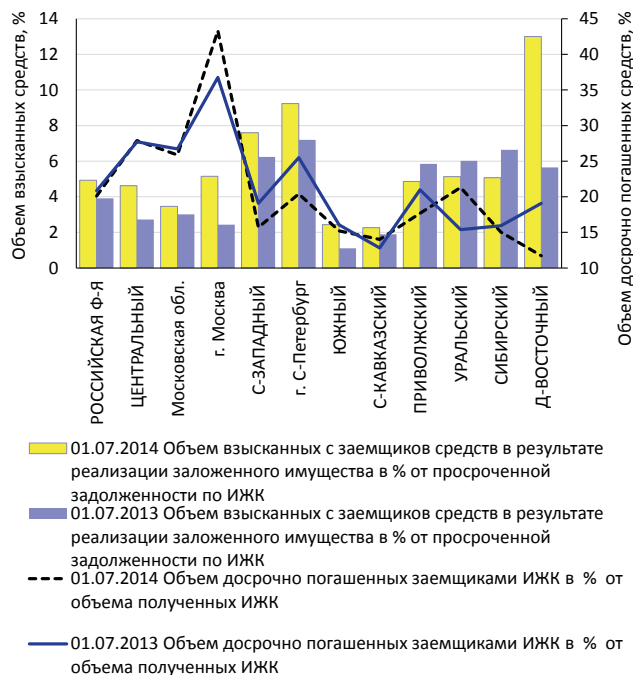
На 1 ноября 2014 г. ОАО «АИЖК» выкупило по всем продуктам 24204 закладных на сумму 37,61 млрд руб., что меньше на 6,10% по количеству и больше на 0,42% в денежном выражении, чем на 1 ноября 2013 г.

Доля ипотечных кредитов, рефинансированных ОАО «АИЖК» за сентябрь 2014 г. в общем количестве предоставленных ипотечных кредитов, составила 2,87%, что на 0,49 п.п. меньше, чем в сентябре 2013 г., а доля рефинансированных ОАО «АИЖК» кредитов на 1 сентября 2014 г. в общем количестве предоставленных кредитов накопленным итогом с начала года составила 3,02%, что на 1,07 п.п. меньше, чем на 1 сентября 2013 г.

Опираясь на позитивный опыт прошлого года, ОАО «АИЖК» проводит в конце года акцию, согласно которой заемщикам будут списаны все начисленные пени в полном объеме, если они погасят просрочку по основному долгу и процентам до 25 декабря 2014 г. Одновременно с погашением просрочки заемщики могут вносить и ежемесячные платежи, и осуществлять досрочные погашения – денежные средства не будут направляться в счет уплаты пеней.

Распоряжением Правительства РФ от 08.11.2014 г. № 2242-р утверждена «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года». Согласно целевым показателям Стратегии в 2017 – 2020 гг.:

- доля семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств, в общем количестве семей (26,5% в 2012 г. и более 28% в 2013 г.) составит соответственно 37– 50%;
- доля сделок с ипотекой в общем количестве сделок на рынке жилья (24,6% в 2013 г.) составит – 27–30%;
- количество выдаваемых в год ИЖК в рамках социальных ипотечных программ – 100–110 тыс. шт.;
- количество выдаваемых в год ИЖК – 0,92–1,05 млн шт.;
- объем выпущенных ипотечных ценных бумаг в течение года – 250–350 млрд руб. ●



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 5. Динамика досрочного погашения ИЖК и объема взысканных с заемщика средств в результате реализации заложенного имущества по регионам



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 6. Рефинансирование ИЖК с продажей пула кредитов (прав требования по ИЖК) без формирования дополнительного финансового инструмента и с дальнейшей эмиссией ипотечных ценных бумаг