

ИПОТЕКА В РФ

Г.Задонский

Несмотря на ухудшение финансово-экономической ситуации, объем предоставленных за 11 месяцев 2014 г. ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) (1530,3 млрд руб.) превысил объем предоставленных за такой же период 2013 г. ИЖК на 22,2% по количеству и на 30,2% в денежном выражении. Доля просроченной задолженности в остаточной задолженности по ИЖК уменьшилась на 1 декабря 2014 г. по кредитам в рублях до 0,8% и увеличилась по кредитам в иностранной валюте до 14,5%. Тем не менее средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца, составила 12,6% за ноябрь 2014 г. против 11,9% за ноябрь 2013 г.

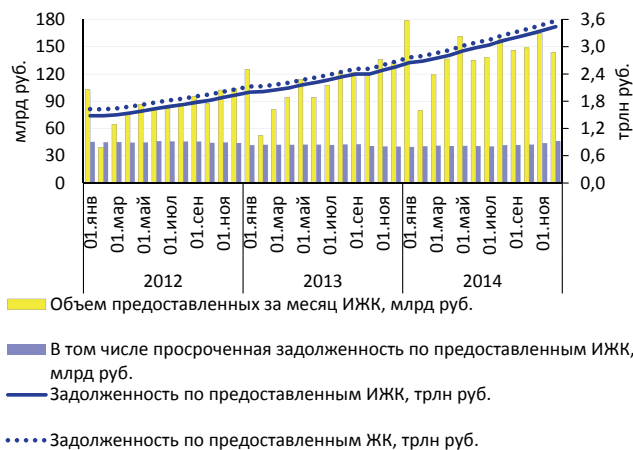
В ноябре 2014 г., по данным ЦБ РФ, выдано 81352 ипотечных жилищных кредита (ИЖК) на сумму 143,6 млрд руб. (рис. 1), что на 12,39% меньше по количеству кредитов и на 12,96% меньше по объему, чем в октябре. На 1 декабря 2014 г., предоставлено с начала года 878591 ИЖК на сумму 1530,3 млрд руб. при задолженности в 3442,7 млрд руб. (рис. 1). С начала 2014 г. предоставлено на 22,16% больше ИЖК по количеству и на 30,2% больше в денежном выражении, чем за тот же период 2013 г. Преобладание ипотеки в жилищном кредитовании продолжает нарастать и на 1 декабря 2014 г. с начала года объем ИЖК составил 96,9% от объема жилищных кредитов (ЖК). Среднее с начала года значение ИЖК в рублях и в иностранной валюте в 2014 г. продолжает увеличиваться и на 1 декабря составило в рублях 1,73 млн руб. и 12,09 млн руб. в валюте, превысив среднее значение на 1 декабря 2013 г. на 7,2% в рублях и на 43,59% в иностранной валюте. Объем выданных ЖК на 1 декабря 2014 г. составил 1579,1 млрд руб. или 920742 кредита при задолженности 3569,1 млрд руб. (рис. 1).

Просроченная задолженность по ИЖК увеличилась на 1 декабря 2014 г. на 5,7% по сравнению с 1 ноября и составила 46,29 млрд руб. При этом доля просроченной задолженности в остаточной задолженности по ИЖК уменьшилась за ноябрь 2014 г. по кредитам в рублях на 0,01 п.п. и составила 0,83%, а по кредитам в иностранной валюте увеличилась на 0,33 п. п. до 14,5%.

По данным ЦБ РФ, доля задолженности по ИЖК без просроченных платежей к общей сумме задолженности по ИЖК за ноябрь 2014 г. увеличилась на 0,35 п. п. и составила 95,6%. Доля задолженности по дефолтным кредитам (с просроченными платежами свыше 180 дней) в общей сумме задолженности по ИЖК увеличилась на 0,06 п. п. и составила 1,74%, что по сравнению с 1 декабря 2013 г. меньше на 0,17 п.п.

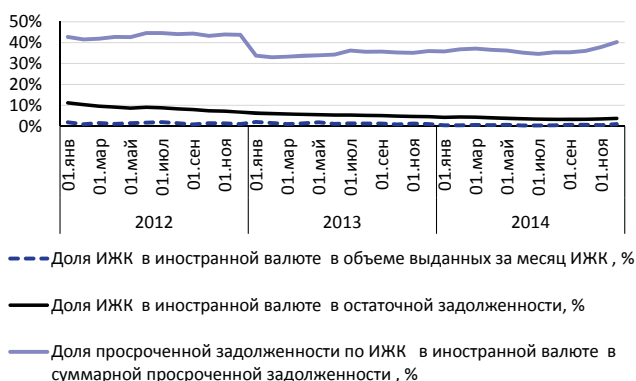
Доля ИЖК в иностранной валюте в объеме выданных в ноябре 2014 г. кредитов составила 0,96%,

что на 0,47 п. п. больше, чем в октябре 2014 г. На 1 декабря 2014 г. доля таких кредитов в остаточной задолженности увеличилась по сравнению с 1 ноября на 0,25 п.п. и составила 3,73%, а доля просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте в суммарной просроченной задолженности на 1 декабря 2014 г. составила 40,24% (рис. 2).



Источник: данные ЦБ РФ.

Рис. 1. Динамика предоставления жилищных кредитов



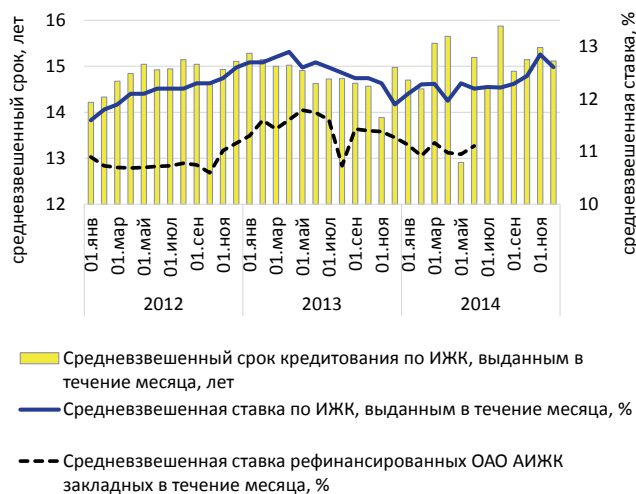
Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 2. Ипотечные кредиты в иностранной валюте в основных показателях ипотечного рынка

Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца, за ноябрь 2014 г. составила 12,61%, что на 0,24 п.п. ниже, чем за октябрь 2014 г. Средневзвешенная за месяц ставка по кредитам, рефинансированным ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК), составила за май 2014 г. (последнее опубликованное значение) 11,1%, что в пределах вариаций ставки в предшествующие месяцы года (рис. 3). Средневзвешенная ставка по ЖК в рублях, выданным в течение месяца, составила 12,6% за ноябрь 2014 г., снизившись за месяц на 0,23 п.п. Средневзвешенная ставка по выданным с начала года ИЖК в рублях на 1 декабря 2014 г. составила 12,35%, а по ИЖК в иностранной валюте 9,26%. В ноябре 2014 г. средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца, составил 15,12 лет (рис. 3), а средневзвешенный срок кредитования по ЖК в рублях 15,05 лет. Средневзвешенный срок кредитования по выданным с начала года ИЖК в иностранной валюте на 1 декабря 2014 г. составил 11,66 лет.

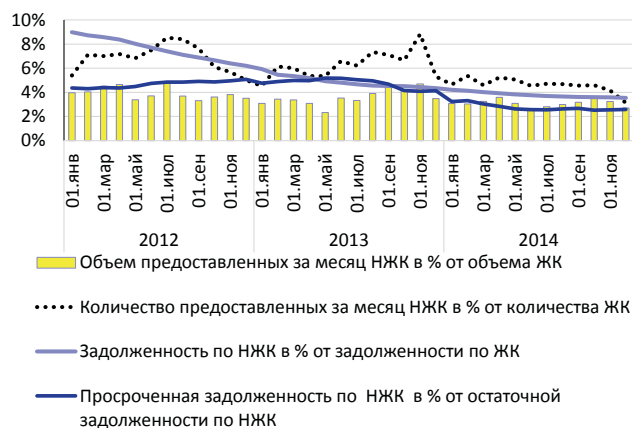
Доля кредитов, выданных в течение месяца, не имеющих залогового обеспечения (НЖК), как разница между ЖК и ИЖК, в долях от ЖК за ноябрь 2014 г. уменьшилась по количеству на 1,03 п.п. и составила 3,1%, а по объему снизилась на 0,52 п.п. до 2,7% (рис. 4). Задолженность по НЖК в процентах от задолженности по ЖК устойчиво снижается (рис. 4) и на 1 декабря 2014 г. составила 3,5%. Просроченная задолженность по НЖК в процентах от остаточной задолженности по НЖК составила 2,6% на 1 декабря 2014 г., что превышает величину просроченной задолженности по ИЖК в процентах от остаточной задолженности в этот же срок (1,34%) в 1,93 раза. Средняя величина НЖК увеличивается, но остается (1,521 млн руб.) все же меньше (86,2%) среднего значения ИЖК. Более низкое качество НЖК в сравнении с ИЖК является первопричиной снижения доли НЖК в жилищном кредитовании.

В январе-декабре 2014 г. ОАО АИЖК рефинансировало 32392 ИЖК общей стоимостью 50,268 млрд руб., что меньше, чем в 2013 г. по количеству на 0,98% и в денежном выражении на 4,7%. В общем объеме предоставленных в Российской Федерации ИЖК в январе-ноябре 2014 г., доля кредитов, рефинансированных АИЖК, составила 3,7% по количеству и 3,3% в денежном выражении и в сравнении с соответствующим периодом 2013 г. уменьшилась на 1,99 п. п. по количеству и на 0,28 п.п. в денежном



Источник: ЦБ РФ и ОАО АИЖК.

Рис. 3. Средневзвешенные сроки и процентные ставки по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 4. Динамика предоставления жилищных кредитов без залогового обеспечения (НЖК)

выражении. Всего за январь – ноябрь 2014 г. в рамках реализации социальных ипотечных программ Агентство рефинансировало 13 226 ипотечных кредитов на сумму 24,3 млрд руб., что составило 48,5% по количеству и 57,2% по объему рефинансированных кредитов. За 11 месяцев 2014 г. Агентство приняло участие в 11 выпусках ипотечных ценных бумаг (ИЦБ) на общую сумму 61,1 млрд рублей (47,4% общего объема выпущенных ИЦБ).

ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» объявило о повышении ставок по программам рефинансирования кредитов в среднем на 2-4 процентных пункта и планирует снизить объемы рефинансирования в 1 полугодии 2015 г. до 8 млрд руб. ●