

ИПОТЕКА В РФ

Г.Задонский

В 2014 г. рост ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) продолжился несмотря на кризисные явления в экономике. Объем предоставленных в 2014 г. кредитов (1,762 трлн руб.) превысил объем 2013 г. на 22,7% по количеству и на 30,18% в денежном выражении. Качество портфеля ИЖК улучшилось: просроченная задолженность за 2014 г. в процентах от остаточной задолженности уменьшилась относительно 2013 г. для ИЖК в рублях на 0,15 п.п. до 0,86%, а для ИЖК в иностранной валюте – на 0,12 п.п. до 12,57%. Средневзвешенная за месяц процентная ставка по ИЖК в рублях за год прибавила 1,06 п.п. до 13,16% за декабрь. Средневзвешенная за год процентная ставка по ИЖК в иностранной валюте в 2014 г. снизилась относительно 2013 г. на 0,35 п.п. до 9,25%.

В целом за 2014 г., по данным ЦБ РФ, предоставлен 1012301 ИЖК на сумму 1,76 трлн руб. Темп роста за год близок к темпу 2013 г., составив 122,7% по количеству, что на 3,42 п.п. выше, и 130,18% в денежном выражении – на 1,02 п.п. ниже, чем в 2013 г.

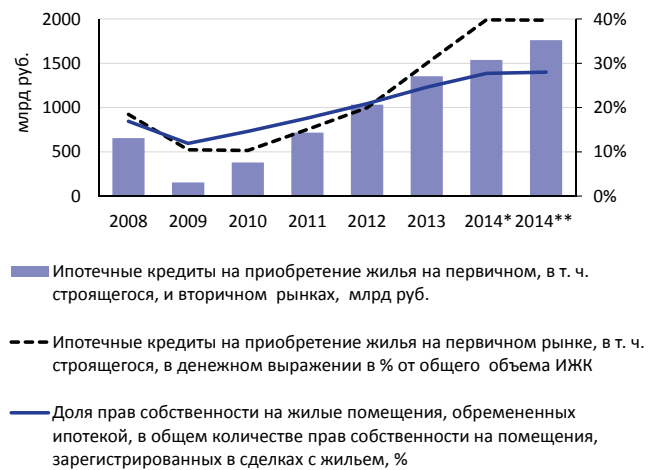
По оценке ОАО «АИЖК», ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, в том числе строящегося, в денежном выражении от общего объема ИЖК за 2014 г. составят порядка 40%. Наряду с этим доля ипотеки на рынке жилья оценивается за 2014 г. в 28% (рис. 1)

В декабре 2014 г., по данным ЦБ РФ, выдано 129784 ИЖК в рублях на сумму 222,7 млрд руб. Темп роста декабря 2014 г. в годовом выражении составил 122,81% по количеству кредитов и 125,13% в денежном выражении, что меньше на 10,98 п.п. по количеству кредитов и на 20,55 п.п. в денежном выражении по сравнению с темпами роста декабря 2013 г. (рис. 2).

В иностранной валюте в декабре 2014 г. выдано всего 42 ИЖК на сумму 2,27 млрд руб. Темп роста к декабрю 2013 г. по количеству составил всего 29,58%, а вот в денежном выражении увеличился до 332,84% (рис. 3).

Если средняя величина ИЖК в рублях за месяц в 2014 г. варьируется от наименьшего значения (1,66 млн руб. в январе) до наибольшего (1,78 млн руб. в сентябре) всего на 0,12 млн руб., то средняя величина ИЖК в иностранной валюте показала стремительный рост в последнем квартале от 4,92 млн руб. в январе до 54,05 млн руб. в декабре (рис. 4).

Задолженность по ИЖК на 1 января 2015 г. составила 3520,1 трлн руб. Просроченная задолженность по ИЖК достигла на 1 января 2015 г. 46,1 млрд руб., или 1,31% от остаточной задолженности, что на 0,19 п.п. меньше, чем на 1 января 2014 г. Доля просроченной задолженности от остаточной за-



2014* – данные за январь – ноябрь 2014 г.

2014** – за 2014 г. в целом, оценка ОАО «АИЖК».

Источник: по данным ЦБ РФ и Росреестра, оценка ОАО «АИЖК».

Рис. 1. Динамика ИЖК на рынке жилья



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 2. Динамика предоставления ИЖК в рублях за месяц

долженности уменьшилась на 1 января 2015 г. по сравнению с 1 января 2014 г. по ИЖК в рублях на 0,15 п.п. до 0,86%, а по кредитам в иностранной валюте – на 0,12 п.п. до 12,57%, что свидетельствует не только о продолжающемся росте качества портфеля ИЖК в рублях, но и некотором улучшении качества ИЖК в иностранной валюте.

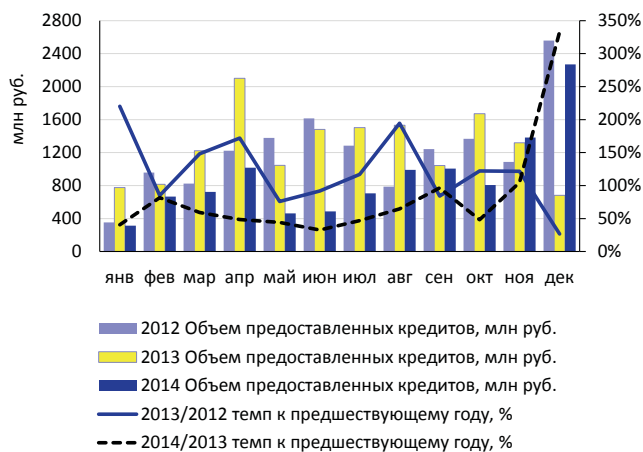
По данным ЦБ РФ, доля задолженности по ИЖК без просроченных платежей к общей сумме задолженности по ИЖК на 1 января 2015 г уменьшилась на 0,54 п.п. по сравнению с 1 января 2014 г и составила 95,51%. Доля задолженности по дефолтным кредитам (с просроченными платежами свыше 180 дней) в общей сумме задолженности по ИЖК снизилась в эти же сроки на 0,02 п.п. и составила 1,76%.

В 2014 г. по сравнению с 2013 г. продолжилось снижение доли ИЖК в иностранной валюте в объеме выданных кредитов: в денежном выражении – на 0,51 п.п. до 0,61%, а в количественном – на 0,15 п.п. до 0,07%. В остаточной задолженности доля таких кредитов на 1 января 2015 г. снизилась на 0,35 п.п. до 3,87%, а доля просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте в суммарной просроченной задолженности увеличилась на 1,36 п.п. и составила 37,19%.

По данным ЦБ РФ, из 6 групп кредитных организаций, ранжированных по величине активов (по убыванию), доля первой группы из пяти кредитных организаций с наибольшими активами в общем объеме предоставленных за 2014 г. ИЖК составила 74,74% в денежном выражении и 77,13% в количественном, прибавив соответственно 2,52 п.п. и 0,2 п.п. относительно 2013 г.

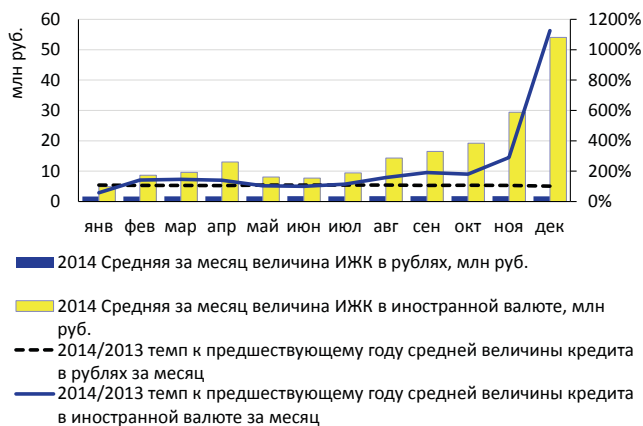
Наименьшее значение средней величины ИЖК в рублях за 2014 г. (1,384 млн руб., 32752 кредита) у V-й группы, а наибольшее значение средней величины ИЖК в иностранной валюте (30,3 млн руб., 10 кредитов) у VI-й группы (рис. 5). По сравнению с 2013 г. средние значения ИЖК в иностранной валюте увеличились для всех групп кредитных организаций. Наибольший рост средней величины ИЖК в иностранной валюте имели II-я и IV-я группы, соответственно на 88,84% и 108,41%. Снижение средней величины ИЖК в рублях имело место у II-й группы – 12,98%, и у III-й группы – 4,04% (рис. 5).

Средневзвешенная за 2014 г. ставка по ИЖК в рублях выросла относительно 2013 г. на 0,05 п.п. и составила 12,45%, снизившись только у II и VI групп на 0,2 п.п. и 0,5 п.п. соответственно. По ИЖК в иностранной валюте средневзвешенная ставка за год снизилась на 0,35 п.п. и составила 9,25% (рис. 6). Средневзвешенные за 2014 г. ставки по кредитам в иностранной валюте увеличилась только у II группы (8,0) на 0,2 п.п. (рис. 6).



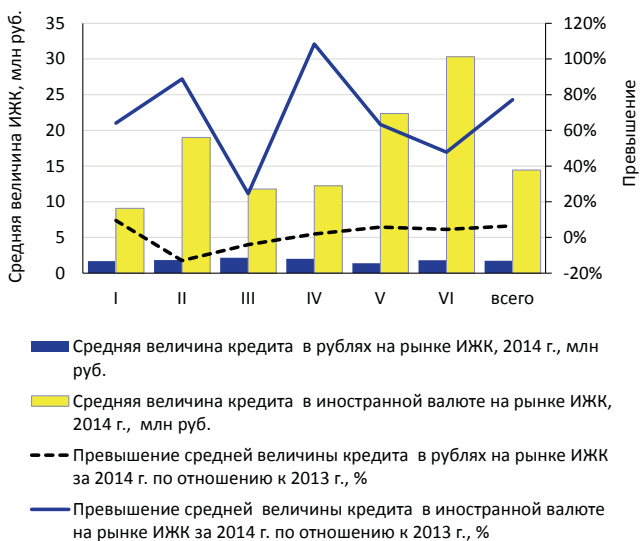
Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 3. Динамика предоставления ИЖК в иностранной валюте за месяц



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 4. Динамика средней за месяц величины ИЖК



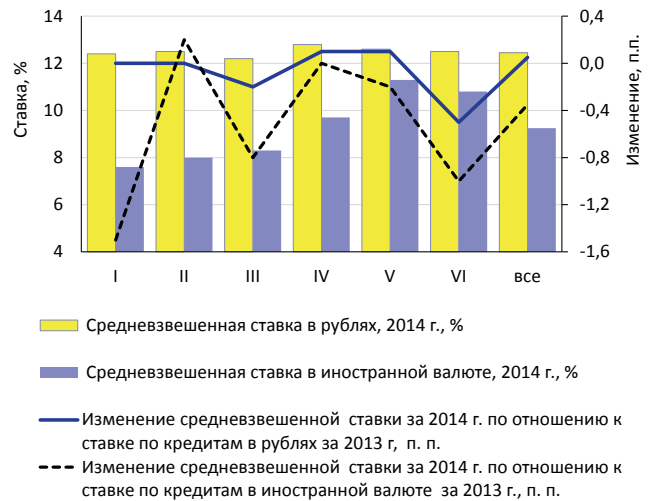
Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 5. Динамика средней величины ИЖК по 6 группам кредитных организаций, ранжированных по величине активов (по убыванию)

Если отклик на снижение курса рубля в конце 2014 г. проявился в увеличении среднемесячной ставки за декабрь по кредитам в рублях на 0,54 п.п. до 13,16%, то средневзвешенная за год ставка по кредитам в иностранной валюте в 2014 г. снизилась на 0,35 п.п. относительно 2013 г.

Средневзвешенный за 2014 г. срок кредитования для ИЖК в рублях составил 15 лет, а для кредитов в иностранной валюте – 12,2 года. По данным ЦБ РФ, в 2014 г. приобретение кредитными организациями прав требования по ИЖК увеличилось на 23,32% относительно 2013 г. и составило 106,32 млрд руб. Приобретение прав требования по кредитам в рублях увеличилось на 17,05% и составило 72,23 млрд руб., а по кредитам в иностранной валюте увеличилось на 39,26% и составило 33,80 млрд руб. Наибольший объем приобретенных прав требования по ИЖК в 2014 г. и в рублях, и в иностранной валюте, как и в 2013 г., имел место у кредитных организаций IV-й группы.

ОАО «АИЖК» рефинансировало в 2014 г. 32392 ИЖК на сумму 50,27 млрд руб., что составило 3,2% от количества ИЖК в рублях на ипотечном рынке и 2,87% от объема в денежном выражении. По оценке ОАО «АИЖК», итоговый объем выпуска ипотечных ценных бумаг составил в 2014 г. 230,81 млрд руб. против 140,27 млрд руб. в 2013 г. ●



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 6. Динамика средневзвешенной ставки ИЖК по 6 группам кредитных организаций, ранжированным по величине активов (по убыванию)