

ИПОТЕКА В РФ Г.Задонский

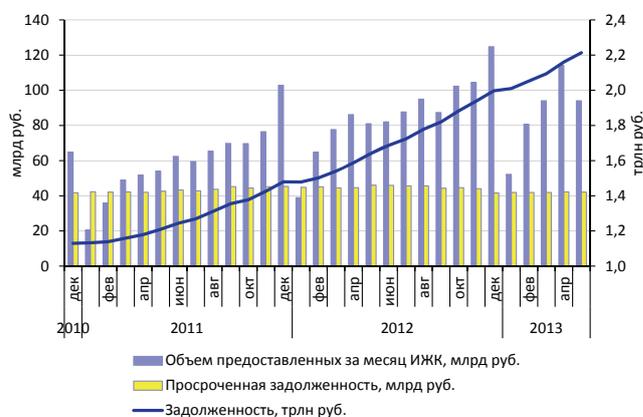
За первые 5 месяцев 2013 г. предоставлено 270108 ИЖК на сумму 435,071 млрд руб., что по сравнению с соответствующим периодом 2012 г. на 12,41% больше по количеству кредитов и на 24,86% больше в денежном выражении. Остаточная задолженность по ИЖК на 1 июня 2013 г. выросла на 34,91% по сравнению с 1 июня 2012 г. и составила 2,214 трлн руб. В 2013 г. доля просроченной задолженности в остаточной задолженности по ИЖК в рублях снизилась, составив на 1 июня 2013 г. 1,32%, а по кредитам в иностранной валюте за этот же период увеличилась до 12,15%. В мае 2013 г. процентные ставки по ИЖК прибавили по сравнению с апрелем по 0,1 п.п., при этом средневзвешенная за месяц ставка по кредитам в рублях составила 12,7%, а средневзвешенная ставка по кредитам, выданным с начала года в иностранной валюте, – 10,1%.

По данным ЦБ РФ, за январь–май 2013 г. предоставлено 270108 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на сумму 435,071 млрд руб., что по сравнению с соответствующим периодом 2012 г. на 12,41% больше по количеству кредитов и на 24,86% больше в денежном выражении. В мае 2013 г. выдано 58622 ИЖК на сумму 94,063 млрд руб. (рис. 1). На 1 июня 2013 г. остаточная задолженность по ИЖК выросла на 34,91% по сравнению с 1 июня 2012 г. и составила 2,214 трлн руб. (рис. 1).

Объем выданных за первые 5 месяцев 2013 г. необеспеченных жилищных кредитов (НЖК как разница между объемами ЖК и ИЖК), составил 3,08% от объема выданных за этот срок ЖК в денежном выражении (рис. 2) и 5,88% в количественном, что меньше по сравнению с соответствующим периодом 2012 г. на 0,95 п.п. в денежном выражении и на 1,24 п.п. – в количественном. Остаточная задолженность по НЖК на 1 июня 2013 г. составила 111,932 млрд руб., или 4,81% от задолженности по ЖК, что меньше на 2,88 п.п. по сравнению с данными на 1 июня 2012 г. (рис. 2).

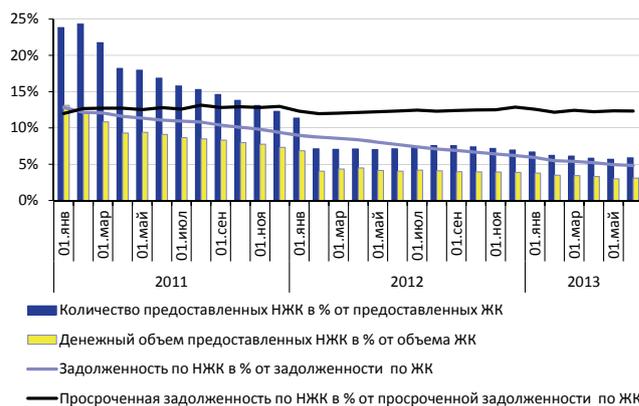
В 2013 г. превышение просроченной задолженности по НЖК в процентах от просроченной задолженности по ЖК в целом над соответствующей долей остаточной задолженности по НЖК в задолженности по ЖК в целом продолжает увеличиваться (рис. 2). Последнее свидетельствует о продолжающемся снижении качества НЖК относительно качества залоговых, ипотечных ЖК. Следствием этого является также уменьшение доли объема НЖК в объеме предоставленных ЖК (рис. 2).

Просроченная задолженность (рис. 1) по ИЖК на 1 июня 2013 г. (42,029 млрд руб.) на 3,996 млрд руб., или на 8,68%, меньше просроченной задолженности на 1 июня 2012 г., а по сравнению с 1 мая 2013 г. меньше на 0,13 млрд руб., или на 0,31%.



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 1. Динамика выдачи ипотечных жилищных кредитов



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 2. Динамика необеспеченного жилищного кредитования относительно жилищного кредитования в целом

Доля просроченной задолженности в остаточной задолженности по ИЖК на 1 июня 2013 г. составила 1,90%, что на 0,91 п.п. меньше, чем на 1 июня 2012 г. В 2013 г. доля просроченной задолженности по ИЖК в рублях продолжает снижаться, составив

ГРУППИРОВКА ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ИЖК ПО СРОКАМ ЗАДЕРЖКИ ПЛАТЕЖЕЙ ЗА 2013 Г.

2013 г.	Общая сумма задолженности по ИЖК млн руб.	В том числе							
		без просроченных платежей млн руб. %*		с просроченными платежами					
				от 1 до 90 дней млн руб. %*		от 91 до 180 дней млн руб. %*		свыше 180 дней млн руб. %*	
01.январь	1 997 204	1 915 917	95,93	30 957	1,55	5 193	0,26	45 137	2,26
01.февраль	2 010 608	1 928 374	95,91	47 048	2,34	5 228	0,26	29 958	1,49
01.март	2 052 696	1 965 046	95,73	53 165	2,59	5 542	0,27	28 943	1,41
01.апрель	2 094 420	2 014 622	96,19	43 983	2,10	5 655	0,27	30 160	1,44
01.май	2 160 883	2 073 583	95,96	55 103	2,55	6 050	0,28	26 147	1,21
01.июнь	2 213 574	2 124 366	95,97	55 340	2,50	7 748	0,35	26 120	1,18

* % от общей суммы задолженности.

Источник: данные ЦБ РФ.

на 1 июня 2013 г. 1,32%, а по кредитам в иностранной валюте продолжает расти, достигнув на эту же дату 12,15%.

По данным ЦБ РФ, в мае 2013 г. по сравнению с апрелем доля задолженности без просроченных платежей в общей задолженности по ИЖК практически не изменилась, составив 95,97%, при этом продолжилось снижение доли задолженности по ИЖК с просроченными платежами свыше 180 дней (дефолтные кредиты), в общей задолженности до 1,18% (табл. 1).

Лидером среди федеральных округов по количеству предоставленных на тысячу человек ИЖК, как и в I кв. 2012 г., остался Уральский федеральный округ (табл. 2). Лидирующие позиции сохранили и Ненецкий автономный округ, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Республика Татарстан, однако на первое место вышел Ямало-Ненецкий округ. Лидеры, по-прежнему, при более высоком количестве предоставляемых на тысячу человек населения ипотечных кредитов, имеют более низкую долю просроченной задолженности в остаточной задолженности. Регионы с высокими денежными объемами ИЖК, такие как Москва, Московская область, Санкт-Петербург, напротив, при более низком количестве кредитов на тысячу человек имеют более высокое значение доли просроченной задолженности в остаточной задолженности (табл. 2).

По доле просроченной задолженности в общей задолженности на 1 апреля 2013 г. первое место у Чеченской Республики – 9,72% против 11,97% на 1 апреля 2012 г., затем следует Северная Осетия – 6,53% против 13,75%, Москва – 4,92% против 6,04%, Московская область – 4,38% против 5,88%, Центральный федеральный округ – 3,57% против 4,72%.

По данным ЦБ РФ, объем выданных с начала года в иностранной валюте ИЖК (5,96 млрд руб.)

в процентах от общего объема ИЖК в мае 2013 г. уменьшился на 0,07 п.п. до 1,37% по сравнению с апрелем 2013 г., а доля задолженности по ИЖК в иностранной валюте (117,831 млрд руб.) в общей задолженности на 1 июня 2013 г. сократилась на 0,18 п.п. до 5,32%. За январь–май 2013 г. объем ИЖК в иностранной валюте увеличился относительно аналогичного периода 2012 г. на 18,28% по количеству кредитов и на 25,89% – в денежном выражении.

В мае 2013 г. средневзвешенный срок кредитования по выданным в течение месяца ИЖК в рублях составил 14,63 года, что на 1,9% ниже, чем в апреле. По ИЖК в иностранной валюте, выданным с начала года, средневзвешенный срок кредитования на 1 июня 2013 г. составил 12,38 лет, сократившись на 0,73% по отношению к 1 мая 2013 г.

Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца, в мае 2013 г. прибавила, по сравнению с апрелем, 0,1 п.п. и составила 12,7%. Средневзвешенная ставка по ИЖК, выданным с начала года в иностранной валюте, также прибавила за месяц 0,1 п.п. и составила 10,1%.

В январе–мае 2013 г. ОАО АИЖК рефинансировало 12667 закладных на сумму 18,286 млрд руб., что на 20,69% меньше по количеству закладных и на 11,61% меньше в денежном выражении, чем за соответствующий период 2012 г. Объем «Военной ипотеки» составил 6,108 млрд руб., а «Материнского капитала» – 1,599 млрд руб. В мае 2013 г. АИЖК рефинансировано 2263 закладных на сумму 3,309 млрд руб., что на 42,78% меньше по количеству закладных и на 36,25% меньше в денежном выражении, чем в мае 2012 г.

В I квартале 2013 г. доля ипотеки на жилищном рынке составила 22,7%, что на 3,9 п.п. больше чем в I квартале 2012 г.

Поправки, принятые в третьем чтении в ст. 220 части второй Налогового кодекса Россий-

Таблица 2

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РЕГИОНОВ ПО КОЛИЧЕСТВУ ИЖК, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ НА ТЫСЯЧУ ЧЕЛОВЕК

Регион	Место региона в 2013; в 2012 гг.	I кв. 2013 г.					I кв. 2012 г.
		количество ИЖК, ед.	объем предоставленных ИЖК, млн руб.	задолженность по ИЖК, млн руб.	просроченная задолженность, млн руб.	просроченная задолженность в % от остаточной	количество ИЖК, ед.
Ямало-Ненецкий а.о.	1;3	1,927	4,495	51,090	0,098	0,19	1,895
Ненецкий а.о.	2;1	1,901	4,177	57,260	0,070	0,12	2,176
Тюменская обл.	3;4	1,826	3,906	46,247	0,194	0,42	1,804
Ханты-Мансийский а.о.	4;2	1,757	4,340	59,053	0,144	0,24	1,980
Респ. Татарстан	5;5	1,683	1,728	12,470	0,071	0,57	1,524
Удмуртская Респ.	6;6	1,601	1,610	13,373	0,159	1,19	1,465
Магаданская обл.	7;23	1,597	2,887	19,052	0,007	0,03	1,119
Респ. Коми	8;20	1,556	2,377	18,315	0,038	0,21	1,138
Ульяновская обл.	9;11	1,533	1,634	12,823	0,070	0,54	1,318
Новосибирская обл.	10;13	1,459	2,140	20,511	0,330	1,61	1,281
Чувашская Респ.	11;17	1,448	1,768	14,529	0,125	0,86	1,197
Челябинская обл.	12;10	1,440	1,660	15,332	0,356	2,32	1,328
Томская обл.	13;7	1,411	1,939	20,131	0,189	0,94	1,400
Уральский Ф.О.	14;9	1,396	2,306	24,645	0,246	1,00	1,350
Приволжский Ф.О.	22;21	1,237	1,455	12,117	0,162	1,34	1,131
Сибирский Ф.О.	27;29	1,126	1,549	15,855	0,232	1,46	1,042
Северо-Западный Ф.О.	31;45	1,093	1,930	16,733	0,253	1,51	0,887
г. Санкт-Петербург	39;51	1,032	2,331	21,572	0,437	2,03	0,829
Российская Федерация	43;44	0,994	1,585	14,626	0,293	2,00	0,889
Московская обл.	48;55	0,967	2,450	23,660	1,036	4,38	0,792
Дальневосточный Ф.О.	56;39	0,915	1,656	16,261	0,086	0,53	0,928
Центральный Ф.О.	64;61	0,853	1,807	16,324	0,583	3,57	0,740
Южный Ф.О.	78;76	0,714	1,036	9,188	0,162	1,76	0,547
г. Москва	81;75	0,647	2,373	22,302	1,097	4,92	0,573
Северо-Кавказский Ф.О.	88;85	0,349	0,506	4,120	0,090	2,18	0,309

Источник: по данным ЦБ РФ.

ской Федерации, ограничили налоговый вычет на банковские проценты на ИЖК суммой в 3 млн руб. Данный налоговый вычет может быть предоставлен только в отношении одного объекта недвижимости, что позволит заемщику вернуть не более 390 тыс. руб. с выплаченных процентов.

В случае приобретения недвижимости поправки сохраняют максимальную величину налогового вычета в сумме 2 млн руб., однако позволяют использовать его в последующих сделках, пока вычет не будет использован полностью, т.е. покупателю не вернется 260 тыс. руб.

В 2012 г., по данным Федеральной налоговой службы, на имущественные налоговые вычеты, вклю-

чая ипотеку, заявлены права на 576,55 млрд руб., сумма возврата по которым составляет 75 млрд руб.

Агентства Standard&Poor's Ratings Services и Moody's одновременно присвоили выпуску облигаций ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» класса «А1» и «А2» международные рейтинги на уровне суверенного рейтинга Российской Федерации.

Материнский капитал при формировании бюджета России на 2014–2016 гг. размещен в разделе «Условно утвержденные расходы», т.е. расходы, которые предполагаются, но от которых, в крайнем случае, можно будет отказаться. В бюджете планируется ежегодное увеличение расходов на материнский капитал на 140 млрд руб. ●