

ИПОТЕКА В РФ

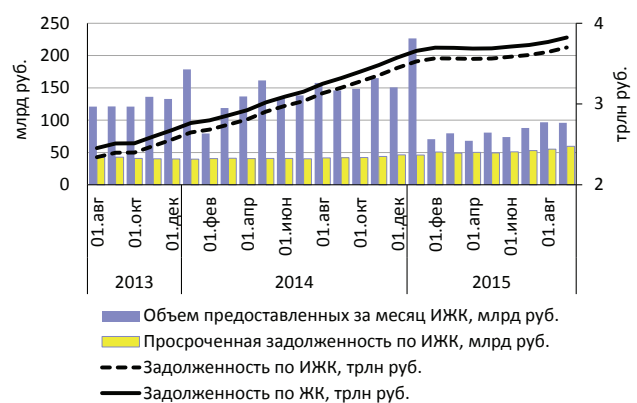
Г.Задонский

С начала года до 1 сентября 2015 г. предоставлено 396198 ИЖК на сумму 653,25 млрд руб. Это меньше объема кредитования за соответствующий период 2014 г. по количеству (на 36,24%) и в стоимостном выражении (на 39,14%), остаточная задолженность по ИЖК в 3,7 трлн руб. на 15,64% превысила задолженность на 1 сентября 2014 г. Задолженность по ИЖК без просроченных платежей на 1 сентября 2015 г. увеличилась до 3,47 трлн руб., в процентах от общей суммы задолженности уменьшилась на 0,3 п.п. и составила 93,73%. Средневзвешенная за месяц ставка по ИЖК в рублях с 1 апреля 2015 г. по 1 сентября уменьшилась на 0,75 п.п. и стала равной 13,78%.

На 1 сентября 2015 г. с начала года, по данным ЦБ РФ, предоставлено 406476 жилищных кредитов (ЖК) на сумму 665,79 млрд руб. Из них 396198 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на сумму 653,25 млрд руб., что меньше на 36,24% по количеству и на 39,14% в стоимостном выражении объема кредитов, предоставленных на 1 сентября 2014 г. За август 2015 г. остаточная задолженность по ЖК выросла на 1,45% до 3,82 трлн руб., а по ИЖК – на 1,52% до 3,7 трлн руб. Последняя на 15,64% превышает задолженность по ИЖК на 1 сентября 2014 г. Просроченная задолженность по ЖК на 1 сентября 2015 г. составила 64,05 млрд руб., а по ИЖК – 59,57 млрд руб. Просроченная задолженность по ИЖК за август 2015 г. выросла на 8,13% в стоимостном выражении, а в процентах от остаточной задолженности – на 0,1 п.п. и составила 1,61% (рис. 1).

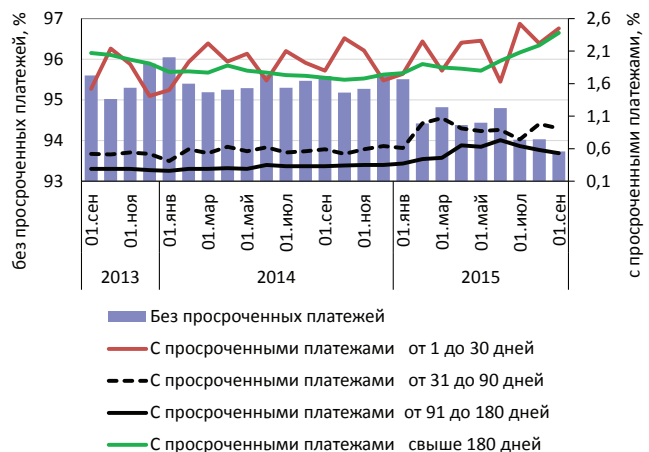
По данным ЦБ РФ, на 1 сентября 2015 г. задолженность по ИЖК со сроком задержки платежей более 180 дней (дефолтные кредиты) составила 88,09 млрд руб., или 2,38% от общей суммы задолженности (рис. 2), что больше на 0,69 п.п. относительно 1 сентября 2014 г. и на 0,19 п.п. относительно 1 августа 2015 г. На 1 сентября 2015 г. задолженность по ИЖК без просроченных платежей увеличилась до 3,47 трлн руб., а в процентах от общей суммы задолженности уменьшилась за август на 0,3 п.п. и составила 93,73% (рис. 2).

По количеству ИЖК, предоставленных с начала года накопленным итогом на тыс. человек населения, на 1 сентября 2015 г. 1, 2 и 3-е места соответственно у Уральского, Северо-Западного и Приволжского федеральных округов (табл. 1). В среднем по Российской Федерации на 1 сентября 2015 г. предоставлено 2,71 ИЖК на 1 тыс. человек населения, что почти в 1,5 раза меньше, чем на 1 сентября 2014 г. Среди субъектов Федерации наивысший показатель у Ямало-Ненецкого автономно-



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 1. Динамика предоставления ИЖК



Источник: данные ЦБ РФ.

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

го округа – 4,9 кредитов на 1 тыс. человек. Среди федеральных округов наибольший процент просроченной задолженности от остаточной задолженности у Центрального округа (2,79%), а среди субъектов Федерации (4,77%) – у Москвы.

Таблица 1

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РЕГИОНОВ ПО КОЛИЧЕСТВУ ИЖК НА 1 ТЫС. ЧЕЛОВЕК, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ С НАЧАЛА ГОДА НАКОПЛЕННЫМ ИТОГОМ

Федеральный округ	Количество, ед.	Объем, млн руб.	Задолженность, млн руб.	Просроченная задолженность в % от остаточной задолженности	Место региона по количеству ИЖК	Просроченная задолженность в % от остаточной задолженности	01.09.2015		01.09.2014	
							Количество ИЖК	Просроченная = задолженность в % от остаточной задолженности	Количество ИЖК	Просроченная = задолженность в % от остаточной задолженности
Уральский	3,63	5,99	38,08	1,06	I	VIII	II	VIII		
Северо-Западный	3,55	6,11	31,02	1,31	II	IV	III	V		
Приволжский	3,31	4,33	22,60	0,97	III	IX	I	VII		
Сибирский	2,85	4,04	26,30	1,23	IV	V	IV	VI		
Российская Федерация	2,75	4,47	25,30	1,61	V	II	V	III		
Дальневосточный	2,70	5,18	30,62	0,64	VI	X	VI	IX		
Центральный	2,38	5,05	28,43	2,79	VII	I	VII	I		
Южный	2,15	3,22	17,76	1,14	VIII	VII	VIII	IV		
Северо-Кавказский	0,98	1,49	8,07	1,60	IX	III	IX	II		
Крымский	0,03	0,07	0,11	1,22	X	VI	*	*		

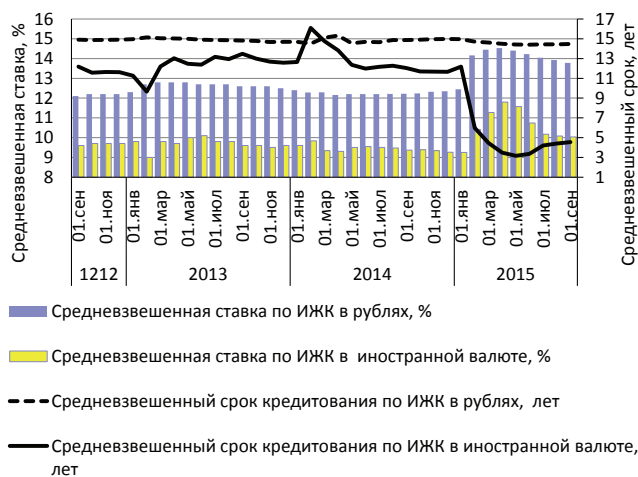
Источник: по данным ЦБ РФ.

По данным ЦБ РФ, средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, предоставленным с начала года, с 1 апреля 2015 г. по 1 сентября уменьшилась на 0,75 п.п. до 13,78% (рис. 3). Средневзвешенная ставка по ИЖК, предоставленным с начала года в иностранной валюте, с 1 апреля 2015 г. по 1 сентября снизилась на 1,76 п.п. и составила 10,04%.

Средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в рублях, предоставленным с начала года, на 1 сентября 2015 г. составил 14,48 лет. По кредитам в иностранной валюте средневзвешенный срок кредитования на 1 сентября 2015 г. составил 4,56 лет (рис. 3).

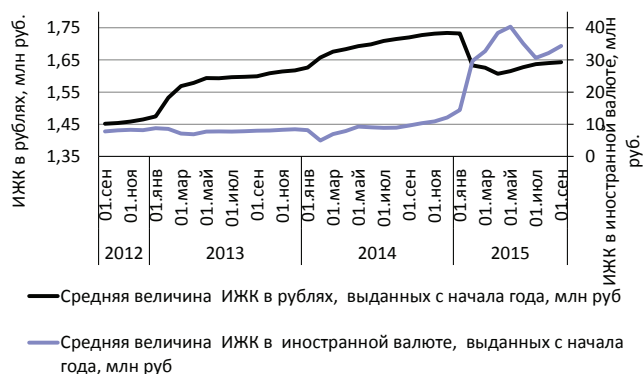
На 1 сентября 2015 г. средняя величина ИЖК, выданных с начала года в рублях, составила 1,643 млн руб., уменьшившись на 5,17%, а соответствующая величина в иностранной валюте увеличилась в 2,37 раза, составив 34,33 млн руб. (рис. 4).

Доля кредитов в иностранной валюте в объеме предоставленных с начала года ИЖК на 1 сентября 2015 г. составила 0,38% (рис. 5). Вследствие низкого объема кредитования в иностранной валюте продолжается снижение доли иностранной валюты в задолженности по ИЖК, которая на 1 сентября 2015 г. составила 3,58%. Наряду с этим, доля просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте в общей просроченной задолженности сохраняет высокий уровень и на 1 сентября 2015 г. составила 39,27% (рис. 5). Таким образом, доля просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте в общей просроченной задолженности в



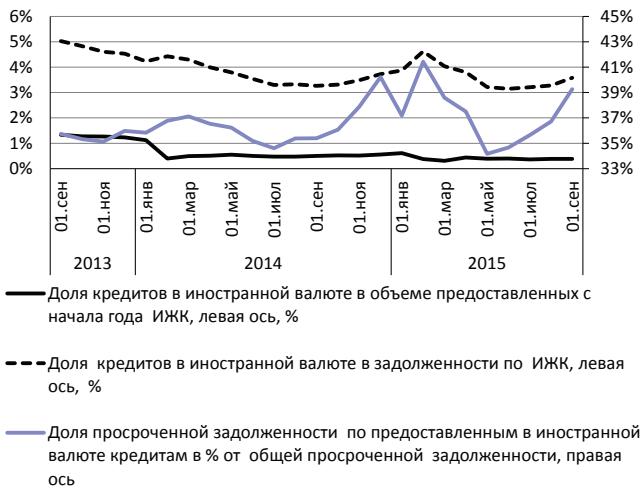
Источник: по данным ЦБ РФ.

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



Источник: по данным ЦБ РФ.

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



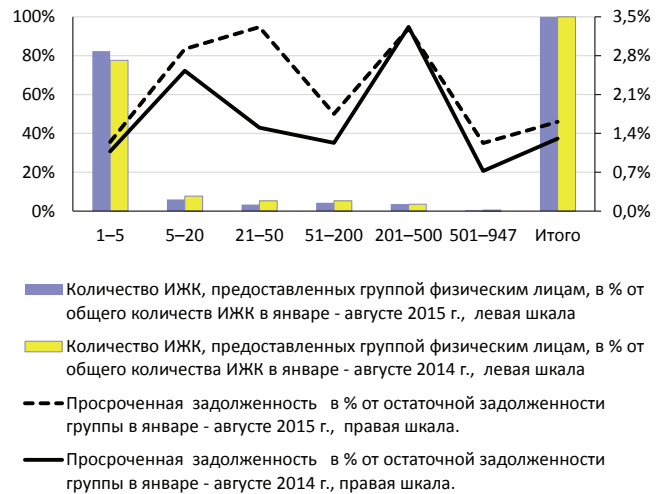
Источник: по данным ЦБ РФ.

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

10,97 раз превышает долю задолженности по ИЖК в иностранной валюте в общей задолженности.

В январе–августе 2015 г. доля 5-ти крупнейших банков (первая группа кредитных организаций), ранжированных по величине активов (по убыванию) в общем количестве ИЖК, предоставленных физическим лицам, увеличилась до 82,33% (рис. 6) против 77,63% за аналогичный период 2014 г.

Всего за январь–сентябрь 2015 г. было осуществлено 14 выпусков ипотечных ценных бумаг, совокупный объем эмиссий которых, по оценке ОАО



Источник: по данным ЦБ РФ.

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

«АИЖК», составил 63,58 млрд руб. При этом 12 сделок на сумму 57,1 млрд руб. были проведены с той или иной формой участия АО «АИЖК».

Специалисты ОАО «АИЖК» с Минстроем России и участниками рынка готовят ряд изменений в закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по усилению контроля за целевым использованием средств граждан и информационной открытости застройщика.