

ИПОТЕКА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Г.Задонский

За три квартала 2015 г. Предоставлено 461232 ИЖК на сумму 761,8 млрд руб., что ниже объема кредитов за соответствующий период 2014 г. в денежном выражении на 38% и на 35% по количеству кредитов. На 1 октября 2015 г. доля ИЖК в рублях от объема потребительских кредитов составила 18,73%, что ниже на 0,65 п.п. соответствующей доли на 1 октября 2014 г. Просроченная задолженность по ИЖК в рублях в процентах от остаточной задолженности на ту же дату увеличилась на 0,17 п.п. до 1,02%. Средневзвешенная ставка по Российской Федерации по ИЖК в рублях, выданным в сентябре 2015 г., составила 13,12% против максимального значения в 14,71% за февраль 2015 г.

По данным ЦБ РФ за три квартала 2015 г. кредитными организациями предоставлен 473571 жилищный кредит (ЖК) на сумму 776,7 млрд руб., в том числе 461232 ипотечных жилищных кредита (ИЖК) объемом 761,8 млрд руб. Из них в рублях предоставлено 461154 ИЖК на сумму 759,1 млрд руб. и в иностранной валюте – 78 кредитов на сумму 2,7 млрд руб. На 1 октября 2015 г. объем предоставленных ИЖК в процентах от объема потребительских кредитов составил в рублях 18,73%, что на 0,61 п.п. меньше, чем на 1 октября 2014 г., а в иностранной валюте – 3,81%, что на 1,65 п.п. меньше, чем на 1 октября 2014 г. (рис. 1). Объем предоставленных за три квартала 2015 г. ИЖК меньше по сравнению с соответствующим периодом 2014 г. в денежном выражении на 38% и по количеству кредитов на 35%.

Остаточная задолженность по ИЖК на 1 октября 2015 г. составила 3,7 трлн руб., в том числе 3,6 трлн руб. по кредитам в рублях (рис. 2). На конец III кв. 2015 г. остаточная задолженность по ИЖК в рублях выросла на 14,04%, а просроченная задолженность выросла на 36,93% по сравнению с соответствующим периодом 2014 г. Просроченная задолженность в рублях составила 36,9 млрд руб. или 1,02% от остаточной задолженности (рис. 2), что на 0,17 п.п. больше, чем на 1 октября 2014 г.

Остаточная задолженность по кредитам в иностранной валюте на 1 октября 2015 г. (129,2 млрд руб.) увеличилась на 18,99% по сравнению с соответствующей датой 2014 г. Объем ИЖК, предоставленных в иностранной валюте, в процентах от общего объема предоставленных ИЖК



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 1. Динамика предоставления ИЖК физическим лицам накопленным итогом

снизился на 1 октября 2015 г. до 0,35% против 0,52% на 1 октября 2014 г. Доля задолженности по ИЖК в иностранной валюте в суммарной задолженности увеличилась с 3,31% на 1 октября 2014 г. до 3,45% на 1 октября 2015 г., при этом доля просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте в суммарной просроченной задолженности на эту же дату увеличилась на 3,09 п.п. до 39,15%. По величине просроченная задолженность на 1 октября 2015 г. увеличилась на 56,20% и составила 23,755 млрд руб. или 18,39% от остаточной задолженности по кредитам в иностранной валюте, что на 4,38 п.п. больше, чем на 1 октября 2014г. (рис. 2).

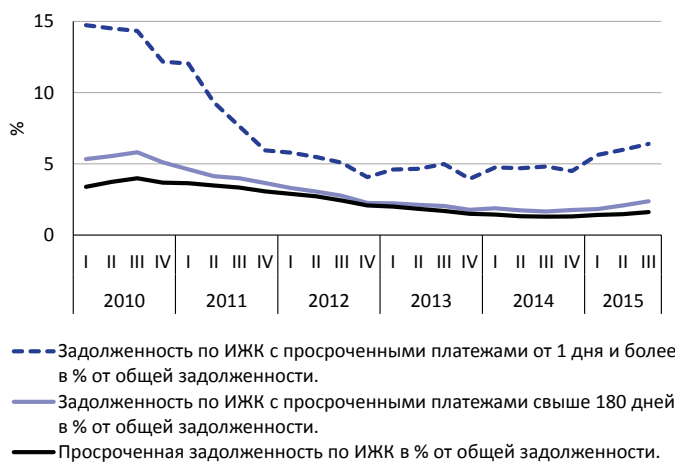
Суммарная просроченная задолженность по ИЖК на 1 октября 2015 г. составила 60,7 млрд руб. или 1,62% от остаточной задолженности, что на 0,33 п.п. больше, чем на 1 октября 2014 г. (рис. 3). По данным ЦБ РФ, задолженность по ИЖК с просроченными платежами от 1 дня и более в процентах от общей задолженности на конец III кв. 2015 г. повысилась на 1,58 п.п. по сравнению с соответствующим периодом 2014 г. и составила 6,4%, т.е. задолженность по ИЖК без просроченных платежей составила 93,6% от общей задолженности. Задолженность по ИЖК с просроченными платежами свыше 180 дней (дефолтные кредиты) в процентах от общей задолженности повысилась за этот же период на 0,72 п.п. и составила 2,38%. На 1 октября 2015 г. разница между задолженностью по ИЖК с просроченными платежами свыше 180 дней в процентах от общей задолженности и просроченной задолженностью по ИЖК в процентах от общей задолженности уменьшилась на 0,76 п.п. против минимальной разницы в 0,37 п.п. на 1 октября 2014 г. (рис. 3).

На 1 октября 2015 г. средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным с начала года, по Российской Федерации в целом составила 13,68%, что на 1,44 п.п. больше, чем за тот же период 2014 г. Повышение ставки относительно 2014 г. имело место по всем федеральным округам (рис. 4). Средневзвешенная ставка по Российской Федерации по кредитам в рублях, выданным в сентябре, составила 13,12% против максимального значения в 14,71% за февраль 2015 г. Средняя величина кредита в рублях за три квартала 2015 г. по Российской Федерации



Источник: по данным ЦБ РФ.

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



Источник: по данным ЦБ РФ.

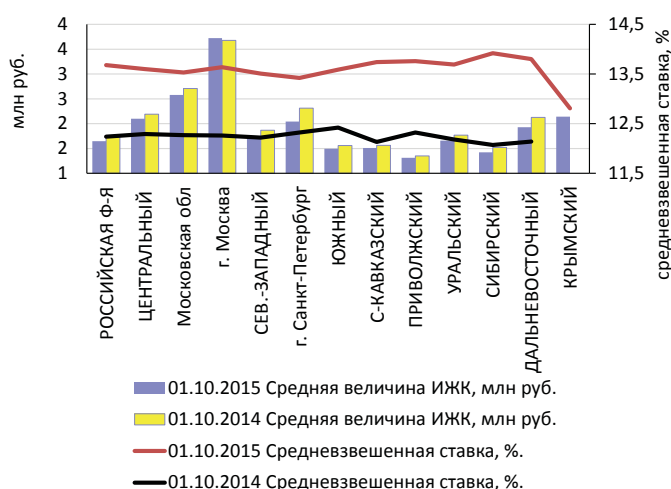
Рис. 3. Динамика задолженности с просроченными платежами на конец квартала

уменьшилась на 4,66% по сравнению с соответствующим периодом 2014 г. и составила 1,65 млн руб. Снижение средней величины кредита в рублях имело место во всех федеральных округах, кроме Москвы (рис. 4). Средняя величина кредита в Москве (3,72 млн руб.), по-прежнему, существенно превышает эту величину в других регионах. В частности, на 1 октября 2015 г. превышает среднюю величину кредита по РФ в 2,26 раза. Наименьшее значение среднего кредита (1,31 млн руб.) имеет Приволжский федеральный округ (рис. 4).

По данным ЦБ РФ, средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в рублях, выданным с начала года, на 1 октября 2015 г. составил 14,53 лет, а средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в иностранной валюте – 4,6 года.

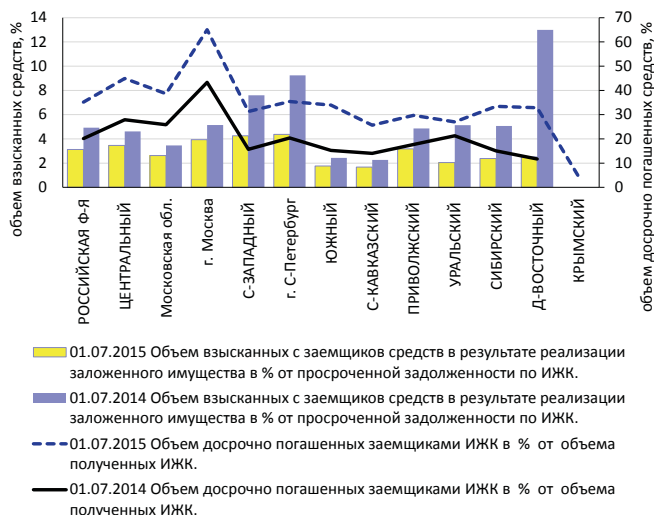
Объем досрочно погашенных заемщиками ИЖК по данным ЦБ РФ на 1 июля 2015 г. по РФ в целом в денежном выражении составил 162,6 млрд руб. увеличившись на 4,76% относительно 1 июля 2014 г. В те же сроки объем досрочно погашенных заемщиками ИЖК в процентах от объема предоставленных ИЖК составил 35,17% увеличившись на 15,07 п.п. (рис. 5). Изменение относительного объема досрочно погашенных кредитов в эти же сроки одинаково направленно для федеральных округов РФ. Москва продолжает лидировать по относительному объему досрочно погашенных ИЖК, который на 1 июля 2015 г. составил на 65,07%, что больше на 21,75 п.п., чем на 1 июля 2014 г. (рис. 5).

Объем взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества в денежном выражении на 1 июля 2015 г. по РФ в целом уменьшился на 16,62% относительно 1 июля 2014 г. Объем взысканных с заемщиков средств в процентах от просроченной задолженности по Российской Федерации в целом на 1 июля 2015 г. составил 3,12%, что на 1,81 п.п. меньше, чем на 1 июля 2014 г. На 1 июля 2015 г. наибольшее значение этот показатель имел для С.-Петербурга (4,37%), и наименьшее (1,68%) – у Северо-Кавказского федерального округа (рис. 5).



Источник: по данным ЦБ РФ.

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



Источник: по данным ЦБ РФ.

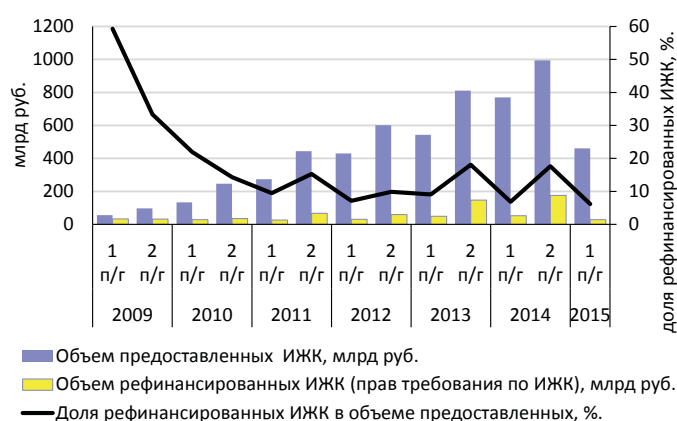
Рис. 5. Динамика досрочного погашения ИЖК и объема взысканных с заемщика средств в результате реализации заложенного имущества по регионам

В 1-м полугодии 2015 г. объем рефинансирования ИЖК с продажей пула кредитов (прав требования по ИЖК) без формирования дополнительных финансовых инструментов и с дальнейшей эмиссией ипотечных ценных бумаг составил 28,5 млрд руб., что на 46% меньше, чем в 1-м полугодии 2014 г., а доля рефинансированных кредитов в объеме предоставленных ИЖК уменьшилась на 0,67 п.п. и составила 6,19% (рис. 6).

7 ноября 2015 г. принято Постановление правительства Российской Федерации от № 1207 «О внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2008 г. № 234», которое направлено на обеспечение жилищного и иного строительства на земельных участках, находящихся в федеральной собственности, и находящимися в полномочии Фонда РЖС. Общая площадь земельных участков, предоставленных для жилищного строительства с 2008 г., составила 17123 га, из которых 13517 га (78,9%) предоставил Фонд содействия развитию жилищного строительства.

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию и Группа ВТБ подписали соглашение о финансировании строительства жилья эконом-класса, на основе которого Агентство предоставило банкам Группы ВТБ 5 млрд руб. на кредитование застройщиков в рамках утвержденной Правительством Российской Федерации программы «Жилье для российской семьи».

Правительство Российской Федерации одобрило законопроект по упрощению процедуры выпуска ипотечных ценных бумаг. ●



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