

ИПОТЕКА В РФ

Г.Задонский

Во II кв. 2013 г. прекратился более чем годовой рост средневзвешенной за месяц процентной ставки по ИЖК в рублях: ставка за июнь составила 12,6% против наибольшего значения ставки в 12,9% за март 2013 г. Объем кредитов, предоставленных во II кв. 2013 г., составил 315,5 млрд руб., что на 26,63% превышает объем кредитов за II кв. 2012 г. Продолжается устойчивое снижение доли просроченной задолженности по ИЖК в рублях в остаточной задолженности (1,24% на 1 июля 2013 г. против 1,41% на 1 апреля 2013 г.) и рост соответствующей доли просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте (12,45% на 1 июля 2013 г. против 11,78% на 1 апреля 2013 г.). Доля задолженности по дефолтным ИЖК, с просроченными свыше 180 дней платежами, относительно общей задолженности по рублевым и валютным кредитам уменьшилась до 1,15%.

В 1-м полугодии 2013 г., по данным ЦБ РФ, кредитными организациями предоставлено 357311 жилищных кредитов (ЖК) на сумму 560,16 млрд руб. Из них во II кв. выдано 206106 ЖК на сумму 325,43 млрд руб. Ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) в 1-м полугодии выдано 336043 единицы объемом 542,50 млрд руб., из них во II кв. 2013 г. – 193639 кредитов объемом 315,51 млрд руб. Объем предоставленных во II кв. 2013 г. ИЖК на 26,63% превышает объем кредитов, предоставленных во II кв. 2012 г., в то время как объем ИЖК, предоставленных во II кв. 2012 г., превышал данные за II кв. 2011 г. на 48,16%. Доля ИЖК, предоставленных в 1-м полугодии в иностранной валюте, в стоимостном выражении от общего объема ИЖК составила 1,37%, против 1,48% за 1-е полугодие 2012 г. Величина остаточной задолженности по ИЖК на 1 июля 2013 г. составила 2,27 трлн руб., в том числе 2,15 трлн руб. – по кредитам в рублях (рис. 1). При этом доля задолженности по ИЖК в иностранной валюте от общей задолженности – 5,31%, что на 3,47 п.п. меньше, чем на 1 июля 2012 г.

На 1 июля 2013 г. на первичном рынке ЖК, по данным ЦБ РФ, работало 714 кредитных организаций, из которых ИЖК предоставляли 665 организаций и 129 кредитных организаций привлекали рефинансирование на вторичном рынке ипотечного кредитования. На 1 июля 2012 г. ЖК предоставляли 723 кредитных организации, ИЖК – 660 организаций, а рефинансирование на вторичном рынке привлекали 149 организаций.

По данным ЦБ РФ, просроченная задолженность по ИЖК составила на 1 июля 2013 г. 41,79 млрд руб. (26,75 млрд руб. – по кредитам в рублях и 15,04 млрд руб. – по кредитам в иностранной валюте). При этом просроченная задолженность по ИЖК в рублях на 1 июля 2013 г. по сравнению с просроченной задолженностью на



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 1. Динамика предоставления ипотечных жилищных кредитов



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 2. Динамика просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам на конец квартала

1 апреля 2013 г. в денежном выражении уменьшилась на 4,01%, а в процентах относительно остаточной задолженности (1,24%) уменьшилась на 0,17 п.п. Просроченная задолженность по ИЖК в иностранной валюте в те же сроки в денежном выражении увеличилась на 7,11%, а в процентах относительно остаточной задолженности (12,45%) выросла на 0,67 п.п. (рис. 2).

По данным ЦБ РФ, сумма задолженности по ИЖК без просроченных платежей на 1 июля 2013 г. увеличилась по сравнению с 1 июля 2012 г. на 596,75 млрд руб. и составила 96,32% от общей задолженности (рис. 3). За тот же срок задолженность по ИЖК с просроченными платежами от 1 до 30 дней увеличилась на 11,1 млрд руб. и составила 1,63% от общей задолженности, а по дефолтным ИЖК (по кредитам с просроченными свыше 180 дней платежами) снизилась на 25,45 млрд руб. и составила 1,15% от общей задолженности (рис. 3).

По данным ЦБ РФ, в 1-м полугодии 2013 г. средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях по кредитам, выданным в течение месяца, достигла наибольшего значения в 12,9% в марте, а затем снизилась до 12,6% в июне (рис. 4). Средневзвешенная ставка по выданным с начала года ИЖК в рублях за 1-е полугодие 2013 г. составила 12,7%.

По данным ЦБ РФ, в 1-м полугодии самая низкая средневзвешенная ставка на рынке ИЖК в рублях у группы кредитных организаций, занимающих с 21 по 50-е места по размеру активов, составила 12,2%, а самая высокая – 13,2% у мелких кредитных организаций, занимающих по размеру активов с 501 по 956-е места, в среднем по рынку ставка составляла 12,7%. Средневзвешенная ставка по ИЖК в иностранной валюте, выданным с начала года, за 1-е полугодие 2013 г. составила 9,8%, столько же, сколько и за 2012 г. в целом.

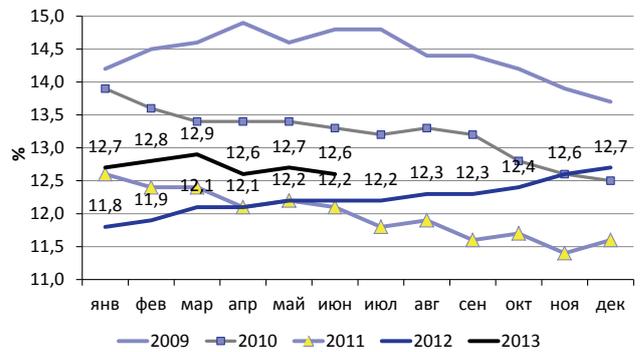
Средневзвешенный срок кредитования по ИЖК, выданным с начала года, на 1 июля 2013 г. уменьшился по сравнению с 1 апреля 2013 г. по кредитам в рублях на 1,05% до 14,88 лет, а по кредитам в иностранной валюте за тот же срок увеличился на 1,09% до 13,18 лет.

Средняя величина кредита по выданным в 1-м полугодии 2013 г. ИЖК в рублях увеличилась по сравнению с аналогичным периодом 2012 г. по всем регионам РФ. Как и за 1-е полугодие 2012 г., наименьшее значение кредита (1,182 млн руб.) – в Приволжском федеральном округе, а наибольшее (3,595 млн руб.) – у Москвы. Средневзвешенные за полгода ставки по ИЖК на 1 июля 2013 г. увеличились по сравнению с 1 июля прошлого года по всем федеральным округам и регионам с максимальным значением в 12,8% у ряда из них (рис. 5).



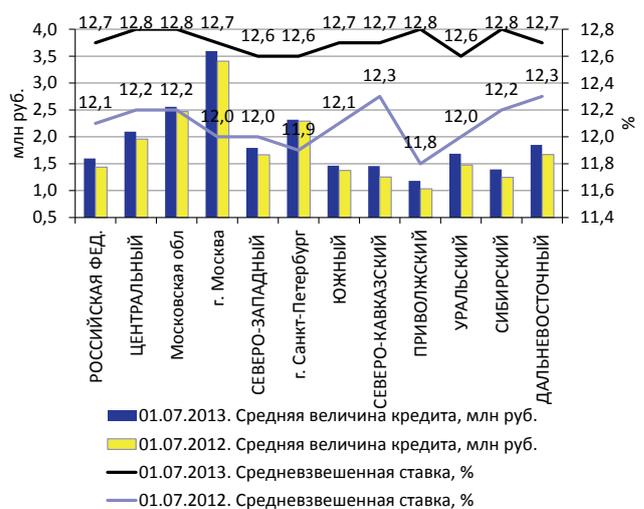
Источник: данные ЦБ РФ.

Рис. 3. Группировка задолженности по ИЖК по срокам задержки платежей на конец квартала



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 4. Средневзвешенная ставка по выданным в течение месяца ИЖК в рублях



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 5. Средневзвешенные данные по ипотечным жилищным кредитам в рублях, выданным с начала года по регионам

ХАРАКТЕРИСТИКА РЕФИНАНСИРОВАННЫХ АИЖК ЗАКЛАДНЫХ В РАЗРЕЗЕ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ОКРУГОВ В ИЮНЕ 2013 ГОДА*

	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Средний размер ипотечного кредита, тыс. руб.	1248	1367	1342	1234	1115	1147	1253	1252	1438
Средневзвешенная ставка по ипотеч. кредиту в рублях, %	11,61	11,79	11,26	12,15	12,82	11,66	11,89	11,04	12,04
Средневзвешенный срок по ипотечному кредиту, лет	17,3	17,2	16	18,2	16,9	17,4	18,3	17,5	15,9
Средний возраст заемщика, лет	34	36	36	33	35	34	33	34	34
Средний совокупный доход заемщика, тыс. руб. в месяц	29,5	33,2	34,7	29,1	23,1	25,3	30,3	30,2	38,3
Средняя площадь приобретаемого жилья, м ²	49,1	49,6	50,4	56,7	54	47,8	48,8	48,9	45,5
Средняя цена жилья, купленного по ипотеке, руб./м ²	45289	51454	52509	39713	32773	41999	43379	42398	60597

* Данные приведены по продуктам: «Стандарт», «Новостройка», «Молодые учителя – стандарт».

Источник: данные ОАО АИЖК.

За 1-е полугодие 2013 г. по рефинансированным Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) кредитам в рублях по Российской Федерации по продуктам «Стандарт», «Новостройка», «Молодые учителя – стандарт», «Молодые ученые» и «Военная ипотека» средневзвешенная ставка составила 11,35%, а средневзвешенный срок кредитования – 14,5 лет. За тот же период 2012 г. соответствующая ставка по стандартным продуктам и продукту «Военная ипотека» составила 10,5%, а средневзвешенный срок кредитования по стандартным продуктам – 16,5 лет. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам АИЖК за июнь 2013 г. составила 11,61% при среднем возрасте заемщика 34 года и среднем совокупном доходе заемщика 29,5 тыс. руб. в месяц (табл. 1). При этом наименьшую ставку кредитования (11,04%) имел Сибирский федеральный округ, а наименьшую стоимость квадратного метра жилья (32773 руб.) – Северо-Кавказский округ. Среднее значение первоначального взноса по Российской Федерации составило 40,5% от стоимости залога.

В 1-м полугодии 2013 г. АИЖК рефинансировало 15591 кредит на сумму 22,3 млрд руб., что на 22,07% меньше в количественном выражении и на 14,37% меньше в стоимостном выражении, чем за тот же срок 2012 г. При этом объем выкупленных АИЖК закладных составил 4,4% от ипотечного рынка. В 2013 г. Агентство осуществило выкуп ипотечных облигаций участников рынка объемом 10,71 млрд руб. и заключило контракты на выкуп стар-

ших выпусков облигаций с ипотечным покрытием на 32,68 млрд руб. с исполнением в период с ноября 2013 г. по декабрь 2014 г. АИЖК отрабатывает в настоящее время схемы взаимодействия на межбанковском рынке и типовую документацию взаимного кредитования банков под залог ипотечных закладных. Такие схемы позволят банкам–ипотечным кредиторам восполнить за счет межбанковского кредита под залог ипотек средства, израсходованные на ипотечное жилищное кредитование, расширить объемы ипотечного кредитования и накопить объем ипотечных обязательств, достаточный для секьюритизации ипотек. Предполагается, что в такой схеме ОАО АИЖК гарантирует выкуп залога в случае, если ипотечный банк не сможет расплатиться со своим банком-кредитором.

С 1 августа с.г. Агентство ввело специальный вычет из процентной ставки по ипотечным программам АИЖК в размере 0,5 п.п. для сотрудников социально ответственных компаний, которые предусматривают поддержку своих сотрудников при приобретении или строительстве жилья.

Социологическое исследование, проведенное весной 2013 г. ОАО АИЖК совместно с ООО «Международный институт маркетинговых и социальных исследований «ГФК Русь»», показало, что количество граждан, считающих себя потенциальными ипотечными заемщиками, выросло за полгода на 5 п.п. и составило 24% (13,1 млн домохозяйств), а 6% граждан, если им понадобится покупать жилье, обязательно обратятся к ипотеке. ●