

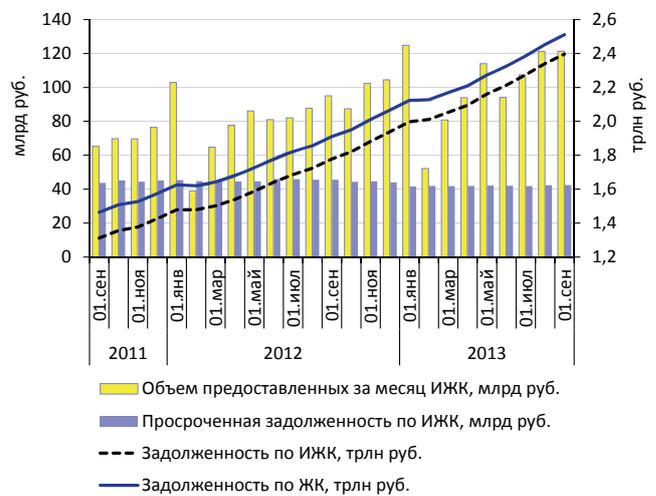
## ИПОТЕКА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Г. Задонский

В январе–августе 2013 г. по данным ЦБ РФ предоставлено ипотечных жилищных кредитов на сумму 784,924 млрд руб. в 1,28 раза превышающую объем кредитования за соответствующий период 2012 г. На 1 сентября 2013 г. остаточная задолженность по ИЖК в 2,4 трлн руб. на 34,76% превысила задолженность на 1 сентября 2012 г. Сохраняется положительная тенденция снижения доли просроченной задолженности по ИЖК в рублях в остаточной задолженности (1,77% на 1 сентября 2013 г.) и рост объема и доли задолженности по ИЖК без просроченных платежей (96,45% на 1 сентября 2013 г.) в общей задолженности. Средневзвешенная за месяц ставка по ИЖК в рублях за август 2013 г. снизилась на 0,1 п.п. и стала равной 12,4% против 12,9% на 1 апреля 2013 г.

На 1 сентября 2013 г., по данным ЦБ РФ, с начала года предоставлено 518399 жилищных кредитов (ЖК) на сумму 813,399 млрд руб. Из них 485430 – ипотечные жилищные кредиты (ИЖК) на сумму 784,924 млрд руб., что на 28,02% превышает в стоимостном выражении объем кредитов, предоставленных на 1 сентября 2012 г. За август 2013 г. остаточная задолженность по ЖК выросла на 2,35%, до 2,51 трлн руб., а по ИЖК – на 2,37%, до 2,4 трлн руб. Последняя на 34,76% превышает задолженность по ИЖК на 1 сентября 2012 г. Просроченная задолженность по ЖК составила на 1 сентября 2013 г. 47,932 млрд руб., а по ИЖК – 42,448 млрд руб. (рис. 1).

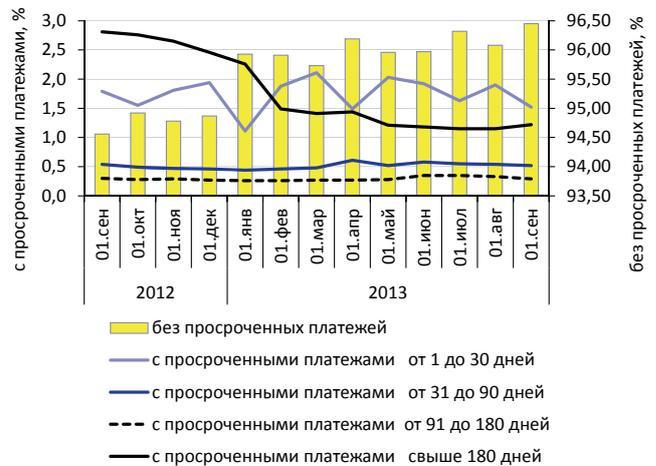
Задолженность по ИЖК со сроком задержки платежей более 180 дней (дефолтные кредиты) составила по данным ЦБ РФ (рис. 2) на 1 сентября 2013 г. 29,24 млрд руб. или 1,22% от общей суммы задолженности, что меньше на 1,59 п.п. относительно 1 сентября 2012 г. и больше на 0,07 п.п. относительно 1 августа 2013 г. За август 2013 г. задолженность по ИЖК без просроченных платежей увеличилась в стоимостном выражении до 2,312 трлн руб., а в процентах от общей суммы задолженности увеличилась на 0,37 п.п. и составила 96,45%, (рис. 2). Просроченная задолженность по ИЖК за август 2013 г. выросла (рис. 1) на 0,33% в стоимостном выражении, а в процентах от остаточной задолженности уменьшилась на 0,04 п.п. и составила 1,77%.

По количеству ИЖК, предоставленных с начала года накопленным итогом на тысячу человек населения, на 1 сентября 2013 г. первые места, как и на 1 сентября 2012 г., принадлежат Ямало-Ненецкому, Ханты-Мансийскому автономным округам и Тюменской области (табл. 1). Просроченная задолженность у этих регионов также существенно ниже, чем среднее значение по Российской Федерации. Среди федеральных округов первое место по коли-



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 1. Динамика предоставления ипотечных жилищных кредитов



Источник: данные ЦБ РФ.

Рис. 2. Группировка задолженности по ИЖК по срокам задержки платежей в 2013 г. в процентах к общей сумме задолженности

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РЕГИОНОВ ПО КОЛИЧЕСТВУ ИЖК НА ТЫСЯЧУ ЧЕЛОВЕК, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ С НАЧАЛА ГОДА НАКОПЛЕННЫМ ИТОГОМ**

| Регион                | Количество ИЖК на тыс. чел. | Просроченная задолженность в % от остаточной задолженности | Место региона по            |  | Место региона по            |  | Место региона по            |  |
|-----------------------|-----------------------------|--|-----------------------------|--|-----------------------------|--|-----------------------------|--|
|                       |                             |  | количеству ИЖК на тыс. чел. | просроч. задолженности в % от остаточ. задолж. | количеству ИЖК на тыс. чел. | просроч. задолженности в % от остаточ. задолж. | количеству ИЖК на тыс. чел. | просроч. задолженности в % от остаточ. задолж. |
|                       |                             |  |                             |  |                             |  |                             |  |
| Ямало-Ненецкий а.о.   | 6,732                       | 0,15   | 1                           | 6  | 2                           | 8  | 2                           | 9  |
| Ханты-Мансийский а.о. | 6,156                       | 0,22   | 2                           | 9  | 1                           | 11   | 1                           | 8  |
| Тюменская обл.        | 6,116                       | 0,36   | 3                           | 16   | 3                           | 17   | 3                           | 18   |
| Удмуртская Респ.      | 5,699                       | 0,97   | 4                           | 55   | 6                           | 59   | 19                          | 64   |
| Респ. Коми            | 5,334                       | 0,26   | 5                           | 11   | 11                          | 12   | 11                          | 14   |
| Новосибирская обл.    | 5,251                       | 1,35   | 6                           | 70   | 13                          | 67   | 20                          | 65   |
| Респ. Татарстан       | 5,168                       | 0,47   | 7                           | 24   | 5                           | 32   | 4                           | 33   |
| Ульяновская обл.      | 5,146                       | 0,52   | 8                           | 30   | 16                          | 19   | 13                          | 24   |
| Магаданская обл.      | 5,120                       | 0,03   | 9                           | 2  | 17                          | 5  | 24                          | 6  |
| Пермский край         | 5,085                       | 2,31   | 10                          | 83   | 15                          | 80   | 16                          | 78   |
| Вологодская обл.      | 4,953                       | 0,97   | 11                          | 54   | 10                          | 52   | 17                          | 57   |
| Челябинская обл.      | 4,948                       | 1,93   | 12                          | 80   | 8                           | 81   | 9                           | 76   |
| Ненецкий а.о.         | 4,931                       | 0,12   | 13                          | 4  | 4                           | 3  | 5                           | 3  |
| Чувашская Респ.       | 4,833                       | 0,64   | 14                          | 35   | 18                          | 46   | 15                          | 45   |
| Уральский             | 4,731                       | 0,88   | 15                          | 51   | 9                           | 55   | 7                           | 44   |
| Приволжский           | 4,232                       | 1,12   | 21                          | 61   | 23                          | 61   | 22                          | 62   |
| Сибирский             | 4,050                       | 1,19   | 25                          | 64   | 26                          | 65   | 25                          | 68   |
| Северо-Западный       | 3,536                       | 1,29   | 37                          | 69   | 43                          | 66   | 45                          | 60   |
| Российская Федерация  | 3,386                       | 1,77   | 41                          | 78   | 44                          | 73   | 39                          | 74   |
| г. Санкт-Петербург    | 3,255                       | 1,77   | 46                          | 77   | 51                          | 75   | 50                          | 67   |
| Московская обл.       | 3,232                       | 4,06   | 47                          | 90   | 59                          | 89   | 59                          | 88   |
| Дальневосточный       | 3,126                       | 0,50   | 56                          | 28   | 38                          | 29   | 33                          | 34   |
| Центральный           | 2,846                       | 3,30   | 64                          | 88   | 68                          | 87   | 65                          | 85   |
| Южный                 | 2,469                       | 1,57   | 79                          | 75   | 76                          | 68   | 73                          | 72   |
| г. Москва             | 2,086                       | 4,68   | 82                          | 91   | 83                          | 90   | 78                          | 90   |
| Северо-Кавказский     | 1,172                       | 1,54   | 89                          | 74   | 87                          | 82   | 87                          | 81   |

Источник: по данным ЦБ РФ.

честву кредитов на тысячу человек, по-прежнему, занимает Уральский – общее 15 место против 9 в 2012 г., сохраняя второе место по уровню просроченной задолженности (общее 51 место) после Дальневосточного округа. Центральный федеральный округ занимает по количеству предоставленных кредитов 64 место и 88 по просроченной задолженности, а Москва – 82 и 91 соответственно.

По данным ЦБ РФ, средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, предоставленным с начала года, на 1 сентября 2013 г. снизилась на 0,1 п.п. относительно 12,7% в мае, июне и июле 2013 г. (рис. 3). Средневзвешенная ставка по ИЖК, выданным в рублях за месяц, уменьшилась за август 2013 г. на 0,1 п.п. и составила 12,4%, продолжая снижение от мартовского максимума в 12,9%. За август 2013 г. средневзвешенная ставка по ИЖК, предоставленным с на-

чала года в иностранной валюте, также снизилась на 0,2 п.п. и составила 9,6%.

Средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в рублях, предоставленным с начала года, уменьшается в 2013г. и на 1 сентября составил 14,8 лет. По кредитам в иностранной валюте средневзвешенный срок кредитования в августе 2013 г. прибавил полгода и составил 13,5 лет (рис. 3).

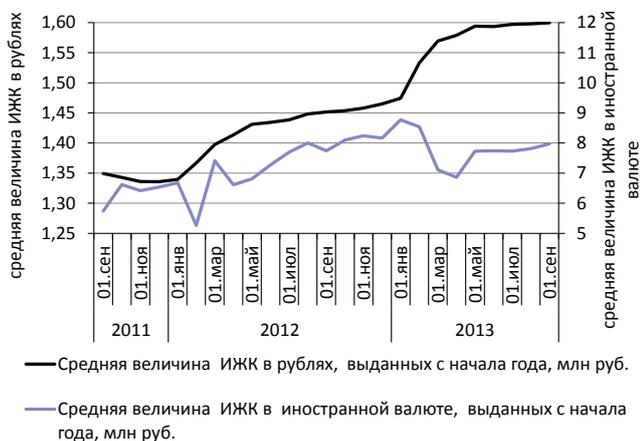
В 2013 г. средняя величина ИЖК в рублях, выданных с начала года, увеличивается до 1,6 млн руб. на 1 сентября (рис. 4), прибавив, по сравнению с 1 сентября 2012 г. 10,22%. Соответствующая величина в иностранной валюте в те же сроки варьировала и, начиная с марта 2013 г., выросла на 16,13%, составив на 1 сентября 2013 г. 7,973 млн руб.

Доля кредитов в иностранной валюте в объеме предоставленных с начала года ИЖК в 2013 г. на



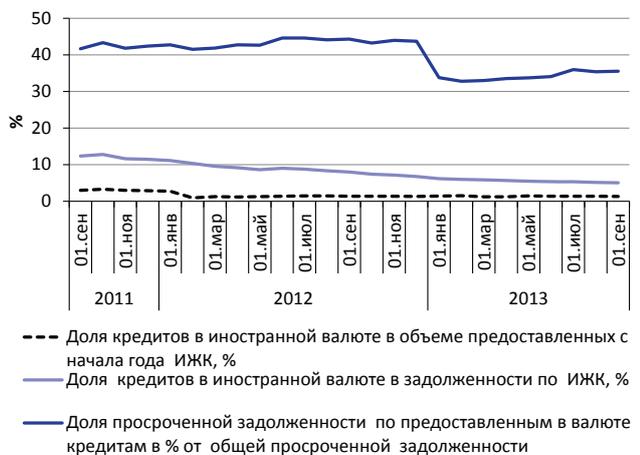
Источник: по данным ЦБ РФ.

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

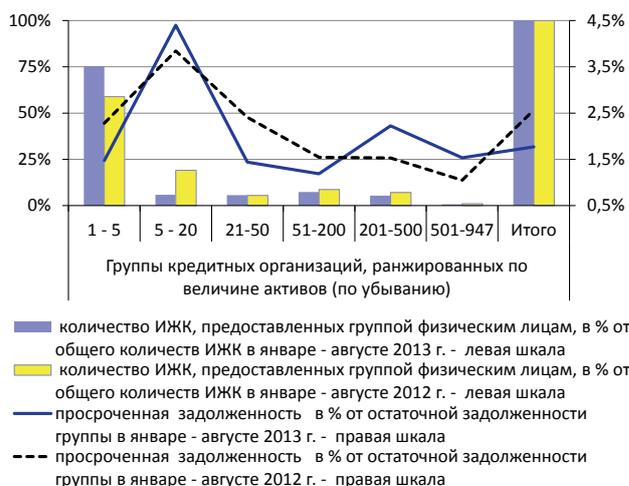


Источник: по данным ЦБ РФ.

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

1 сентября составила 1,33% (рис. 5). Низкий объем кредитования в иностранной валюте приводит к устойчивому снижению доли иностранной валюты в задолженности по ИЖК, которая на 1 сентября 2013 г. составила 5,02%. Наряду с этим доля просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте в общей просроченной задолженности не только не снизилась, а даже несколько выросла в 2013 г. и на 1 сентября составила 35,51%, что на 2,7 п.п. больше минимального значения на 1 февраля 2013 г. (рис.5). Таким образом, доля просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте в общей просроченной задолженности в 7 раз превышает долю задолженности по ИЖК в иностранной валюте в общей задолженности.

В январе–августе 2013 г. доля пяти крупнейших банков (первая группа кредитных организаций, ранжированных по величине активов (по убыванию)) в общем количестве ИЖК, предоставленных физическим лицам, увеличилась до 75,3% (рис. 6) против 58,92% за аналогичный период 2012 г. Для сравнения: на 1 сентября 2011 г. эта доля составляла 68,83%. Просроченная задолженность в процентах от остаточной задолженности первой группы в январе–августе 2013 г. снизилась по сравнению с соответствующим периодом 2012 г. с 2,28% до 1,47%, что ниже среднего значения в 1,77% по всем группам (среднее по РФ). Среднее по всем группам значение относительно предшествующего года снизилось на 0,79 п.п. Наименее качественный портфель ИЖК у второй группы, доля просроченной задолженности которой 4,4% существенно превышает среднее значение по всем группам (рис. 6). Одной из причин такого ухудшения может быть



Источник: по данным ЦБ РФ

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

снижение объема вновь предоставленных группой кредитов при росте общего объема кредитования за рассматриваемый период.

С января по сентябрь 2013 г. ОАО АИЖК рефинансировало 22821 ИЖК на сумму 29,827 млрд руб. (рис. 7), что ниже объема рефинансированных кредитов за тот же период 2012 г. на 30,66%. На 1 октября 2013 г. доля стандартного продукта в общем объеме выкупленных ипотек составила 40,65%, что на 12,62 п.п. меньше соответствующего значения за 2012 г.; доля военной ипотеки составила 33,68% против 8,68% «материнской ипотеки».

Доля ипотечных кредитов, рефинансированных АИЖК в августе 2013 г. в общем количестве предоставленных ипотечных кредитов, составила 2,86%, что на 4,01 п.п. меньше чем в августе 2012 г. (рис. 8).

Вследствие снижения рисков секьюритизации, обеспеченного принятием поправок в ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» в декабре 2012 года, международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service повысило кредитный рейтинг старших классов пяти выпусков облигаций с ипотечным покрытием АИЖК (класса «А»), выпущенных ЗАО «Ипотечный агент АИЖК – 2010-1», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» и ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1». В перечне решений по итогам заседания 11 октября 2013 г. президиума Совета при президенте РФ по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике ОАО АИЖК поручено расширить практику реализации специальных ипотечных программ для семей, имеющих трех и более детей. АИЖК планирует в декабре осуществить выпуск облигаций, обеспеченных ипотечными портфелями нескольких партнеров, объемом около 3 миллиарда рублей, доля АИЖК в выпуске составит порядка 50%.

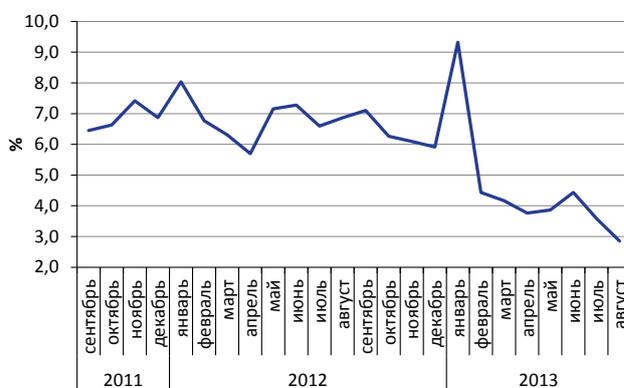
Британские банки начали реализацию предложенной правительством страны схемы ипотечного кредитования, при которой первоначальный взнос составляет 5% стоимости жилья, если стоимость не превышает 600 тыс. фунтов. Планируется в рамках программы объемом в 12 млрд фунтов



\*январь–сентябрь 2013 г.

Источник: по данным ОАО АИЖК.

Рис. 7. Динамика выкупа закладных ОАО АИЖК



Источник: данные ОАО АИЖК.

Рис. 8. Доля ипотечных кредитов, рефинансированных АИЖК, в общем количестве предоставленных за месяц ипотечных кредитов

стерлингов в течение трех лет выдать 180 тысяч ипотечных кредитов. Федеральное агентство по финансированию жилищного строительства США сообщило, что в целях секьюритизации ипотечных кредитов и консолидации некоторых функций, которые сейчас дублируются ипотечными государственными компаниями Fannie Mae и Freddie Mac, создана новая компания Common Securitization Solutions. ●