

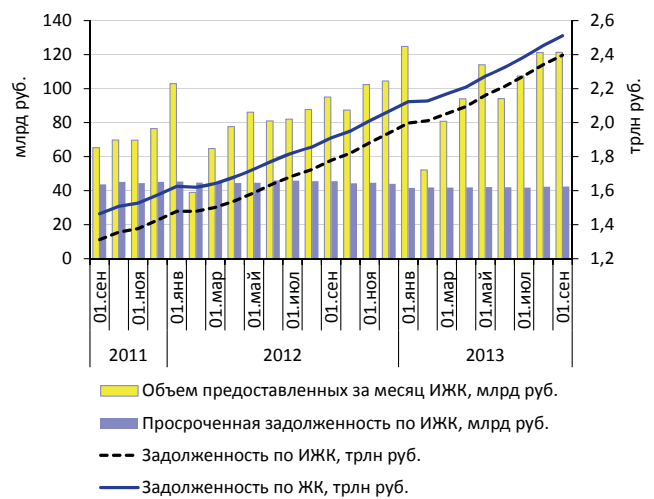
ИПОТЕКА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Г. Задонский

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).

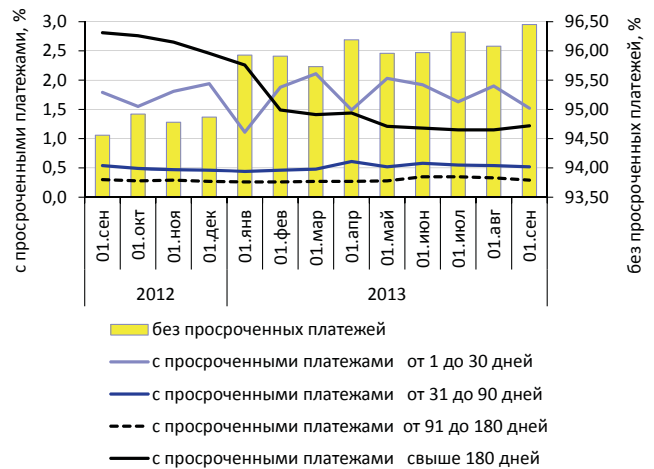
Задолженность по ИЖК со сроком задержки платежей более 180 дней (дефолтные кредиты) составила по данным ЦБ РФ (рис. 2) на 1 сентября 2013 г. 29,24 млрд руб. или 1,22% от общей суммы задолженности, что меньше на 1,59 п.п. относительно 1 сентября 2012 г. и больше на 0,07 п.п. относительно 1 августа 2013 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.

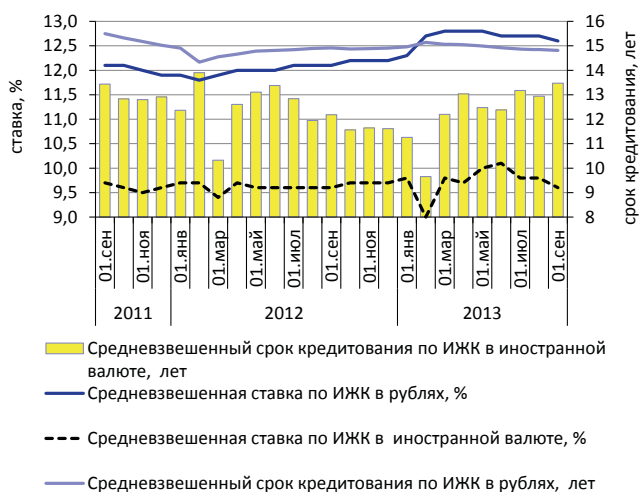
По данным ЦБ РФ, средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, предоставленным с начала года, на 1 сентября 2013 г. снизилась на 0,1 п.п. относительно 12,7% в мае, июне и июле 2013 г. (рис. 3). Средневзвешенная ставка по ИЖК, выданным в рублях за месяц, уменьшилась за август 2013 г. на 0,1 п.п. и составила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

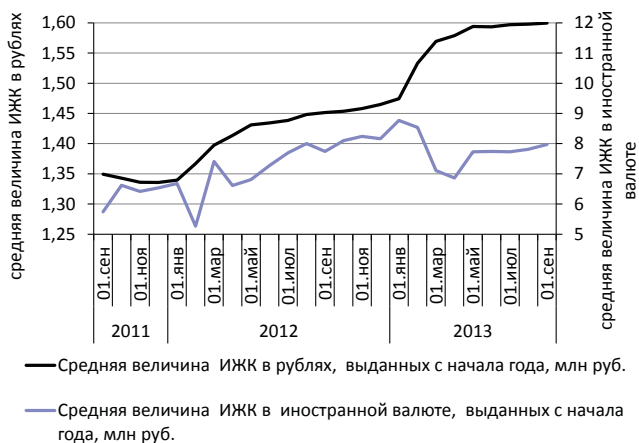
В 2013 г. средняя величина ИЖК в рублях, выданных с начала года, увеличивается до 1,6 млн руб. на 1 сентября (рис. 4), прибавив, по сравнению с 1 сентября 2012 г. 10,22%. Соответствующая величина в иностранной валюте в те же сроки варьировала и, начиная с марта 2013 г., выросла на 16,13%, составив на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

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



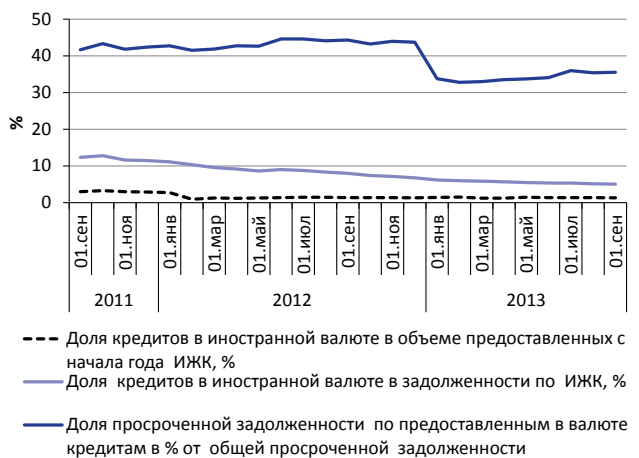
Источник: по данным ЦБ РФ.

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

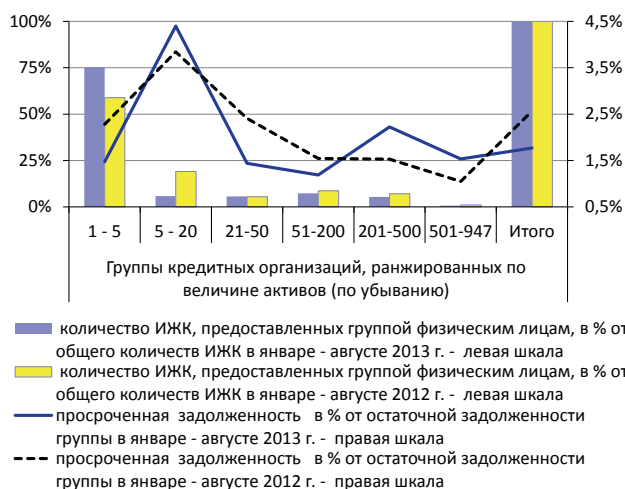


Источник: по данным ЦБ РФ.

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

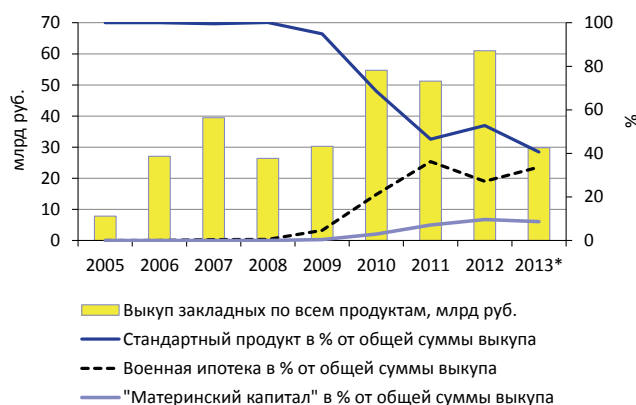
снижение объема вновь предоставленных группой кредитов при росте общего объема кредитования за рассматриваемый период.

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%.

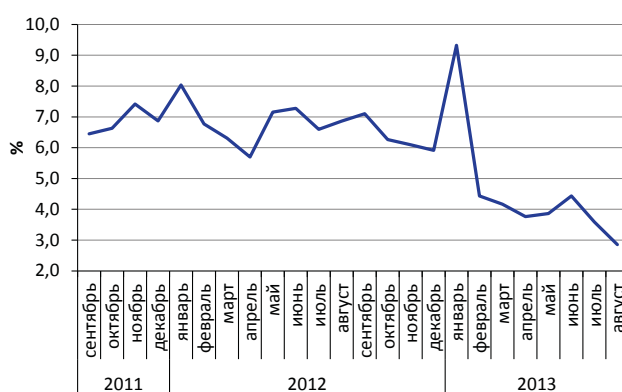
Британские банки начали реализацию предложенной правительством страны схемы ипотечного кредитования, при которой первоначальный взнос составляет 5% стоимости жилья, если стоимость не превышает 600 тыс. фунтов. Планируется в рамках программы объемом в 12 млрд фунтов



*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. ●