

ИПОТЕКА В РФ

Григорий ЗАДОНСКИЙ

Объем предоставленных за три первых квартала 2011 г. ипотечных жилищных кредитов превышает объем кредитов, предоставленных за соответствующий период 2010 г., в два раза. Продолжаются снижение доли просроченной задолженности по ИЖК в рублях в остаточной задолженности и рост соответствующего показателя для ИЖК в иностранной валюте. ОАО «АИЖК» планирует в 2012 г. общий объем рефинансирования ипотечных активов в 65.9 млрд. руб.

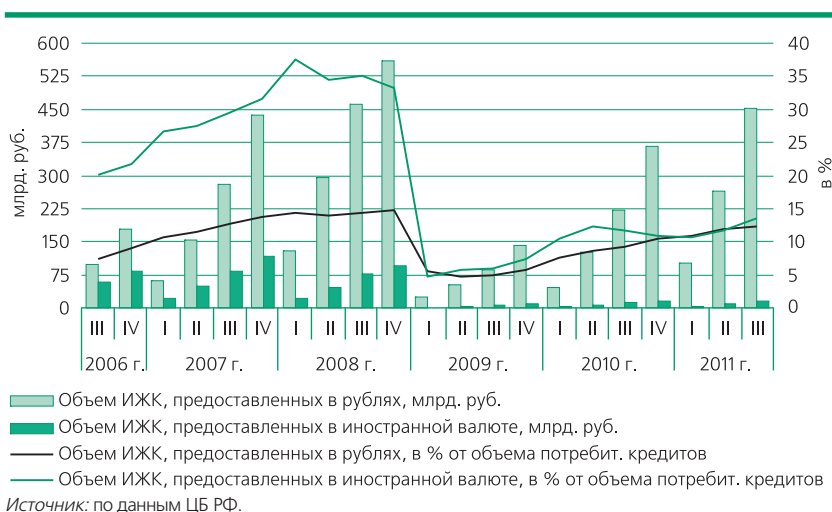
По данным ЦБ РФ, за три первых квартала 2011 г. кредитными организациями предоставлено 393 581 жилищный кредитов (ЖК) на сумму 508.424 млрд. руб., в том числе 339 330 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) объемом 467.302 млрд. руб. Из них в рублях предоставлено 33 738 ИЖК на сумму 452.352 млрд. руб. и в иностранной валюте — 2292 кредита на сумму 14.95 млрд. руб. В 2011 г. объемы ИЖК в рублях и в иностранной валюте относительно соответствующих объемов потребительских кредитов (в рублях — 3.65 трлн. руб. и в иностранной валюте — 110.0 млрд. руб.) растут близкими темпами, опережая рост потребительских кредитов. На 1 октября 2011 г. они составили 12.39% в рублях и 13.59% в иностранной валюте. Объем предоставленных за три квартала 2011 г. ИЖК в денежном выражении превышает объем кредитов, предоставленных за соответствующий период 2010 г., в два раза и в 5.1 раза — объем кредитов, предоставленных за три первых квартала 2009 г.

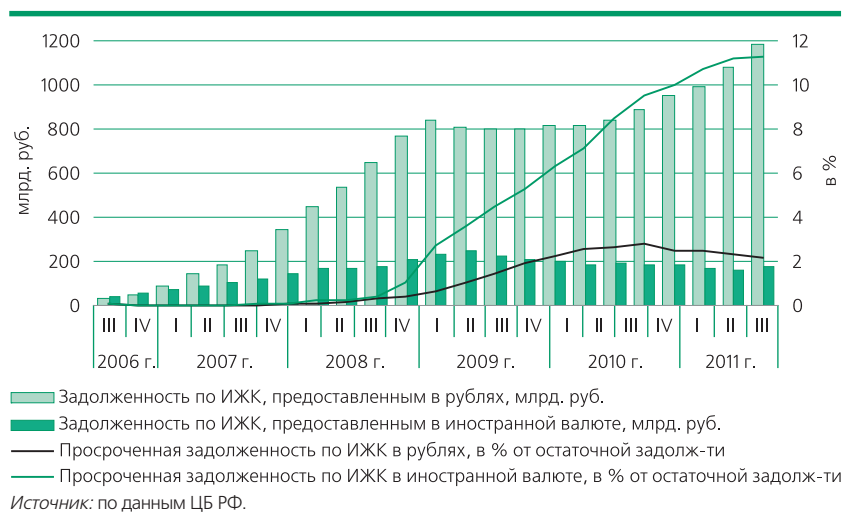
Остаточная задолженность по ИЖК на 1 октября 2011 г. составила 1.354 трлн. руб. (в первом квартале 2011 г. — 1.158 трлн. руб., за первое полугодие — 1.242 трлн. руб.), в том числе 1.181 трлн. руб. — по кредитам в рублях. На конец третьего квартала 2011 г. остаточная задолженность по ипотечным жилищным кредитам в рублях выросла по сравнению с соответствующим периодом 2010 г. на 33.62%,

в то время как просроченная задолженность увеличилась за это же время только на 2.23% и составила 25.583 млрд. руб., или 2.17% от остаточной задолженности, что на 0.66 п.п. меньше, чем за соответствующий период 2010 г. Остаточная задолженность по кредитам в иностранной валюте на 1 октября 2011 г. (173.25 млрд. руб.) уменьшилась по сравнению с концом третьего квартала 2010 г. на 6.56%, а просроченная задолженность за этот же период выросла на 11.02% и составила 19.58 млрд. руб., или 11.30% от остаточной задолженности по кредитам в иностранной валюте, что на 1.79 п.п. больше, чем за соответствующий период 2010 г. Таким образом, «качество» задолженности по ИЖК в рублях растет, а по кредитам в иностранной валюте — падает.

Суммарная просроченная задолженность по ИЖК на 1 октября 2011 г. составила 45.164 млрд. руб., или 3.33% от остаточной задолженности, что на 0.65 п.п. меньше, чем на 1 октября 2010 г. По данным ЦБ РФ, задолженность по ИЖК с просроченными платежами от 1 дня и более относительно общей задолженности на конец третьего квартала 2011 г.

Динамика объема кредитов (накопленным итогом), предоставленных физическим лицам





Динамика остаточной и просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам

по сравнению с соответствующей датой 2010 г. снизилась на 6.71 п.п. и составила 7.62%. Доля задолженности по ИЖК с просроченными платежами свыше 180 дней (дефолтные кредиты) в процентах от общей задолженности сократилась за этот же период на 1.82 п.п. и составила 3.99%.

Доля ИЖК в иностранной валюте в суммарном объеме предоставленных за три первых квартала 2011 г. ипотечных кредитов в денежном выражении по сравнению с соответствующим периодом 2010 г. снизилась с 4.75 до 3.20%. Доля задолженности по ИЖК в иностранной валюте в суммарной задолженности сократилась с 17.33% на 1 октября 2010 г. до 12.79% на 1 октября 2011 г., при этом доля просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте в суммарной просроченной задолженности за этот же период увеличилась на 2.01 п.п. — до 43.36%.

Динамика просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам, в % от общей задолженности



Источник: по данным ЦБ РФ.

Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным с первого по третий квартал текущего года, по Российской Федерации в целом снизилась с 12.4 до 12.1% годовых. Эта тенденция характерна для всех регионов. Снижается также средняя величина кредита по Российской Федерации — с 1.362 млн. руб. за первый квартал до 1.342 млн. руб. на конец третьего квартала 2011 г. Однако по регионам средняя величина кредита изменяется разнонаправленно. Наиболее заметный рост средней величины кредита за рассматриваемый период зафиксирован в Москве, так же как и наибольшее значение среднего ИЖК в рублях, которое на 1 октября 2011 г. составило в столице 3.685 млн. руб., что в 2.7 раза превышает среднее значение по Российской Федерации. Наименьшее значение как величины среднего кредита (0.945 млн. руб.), так и средневзвешенной ставки (11.9% годовых) имело место в Приволжском федеральном округе.

По данным ЦБ РФ, средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в рублях, выданным с начала года, на 1 октября 2011 г. снизился по сравнению с первым кварталом (16.2 года) и с первым полугодием 2011 г. (15.7 года) и составил 15.3 года. Средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в иностранной валюте, выданным с начала года, на 1 октября 2011 г. составил 12.9 года, за первый квартал — 12.2 года и за первое полугодие — 13.2 года.

Объем ИЖК по Российской Федерации в целом, досрочно погашенных заемщиками, в процентах от остаточной задолженности на 1 июля 2011 г. составил 6.47%, превысив на 1.21 п.п. соответствующую величину на 1 июля 2010 г. Увеличение объема досрочно погашенных кредитов на ту же дату характерно для всех регионов РФ, кроме Москвы. В Москве объем досрочно погашенных кредитов в процентах от остаточной задолженности на 1 июля 2011 г. был на 0.38 п.п. меньше, чем на 1 июля 2010 г.

Объем взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества относительно просроченной задолженности по Российской Федерации в целом на 1 июля текущего года составил 4.07%, что на 2.32 п.п. меньше, чем на 1 июля 2010 г. Превышение этого значения на ту же дату было зафиксировано только в Дальневосточном федеральном округе — на 2.07 п.п. и в Москве — на 0.04 п.п.

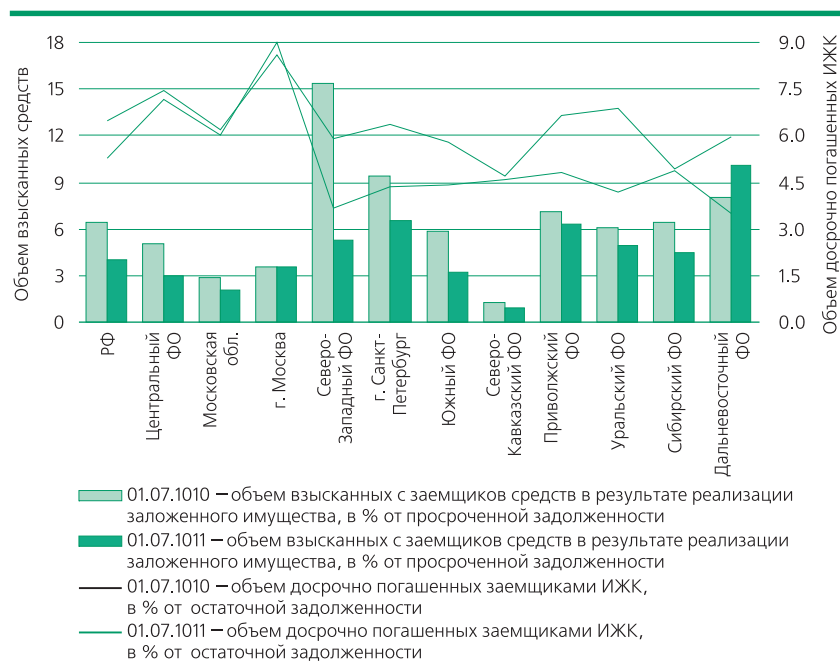
В третьем квартале 2011 г. ОАО «АИЖК» выкупило по всем продуктам 9240 закладных на сумму 11.84 млрд. руб., что на 7.0% меньше, чем за второй квартал. За январь–октябрь 2011 г. ОАО «АИЖК» выкупило 30 929 закладных на сумму 39.006 млрд. руб., которая меньше рекордного значения 2010 г. на 15.71 млрд. руб., или на 28.71%.

В соответствии с принятым Госдумой РФ Законом «О залоге» в случае, если заемщик предоставил кредитной организации квартиру в счет долга, задолженность будет считаться погашенной независимо от стоимости жилья в данный момент.

Нотариус, занимающийся частной практикой и удостоверяющий договоры ипотеки, в соответствии с Законом «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка обращения взыскания на заложенное имущество», принятым Госдумой в третьем чтении, обязан заключить договор гражданской ответственности на сумму не менее 5 млн. руб. Законом вводится процедура, позволяющая нотариусу представлять интересы сторон сделки по ипотеке при регистрации соответствующего договора в органе регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Сокращен срок государственной регистрации ипотеки земельных участков, зданий и сооружений до 15 рабочих дней при сохранении пятидневной регистрации ипотеки жилых помещений.

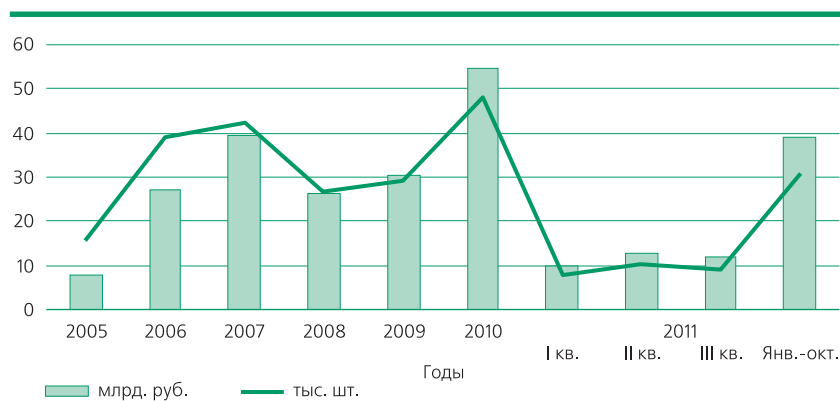
По базовому сценарию бизнес-плана, утвержденного Наблюдательным советом ОАО «АИЖК» в ноябре 2011 г., общий объем рефинансирования Агентством ипотечных активов в 2012 г. планируется в размере 65.9 млрд. руб., что на 20.4% больше показателя рефинансирования за 2010 г. ■

Динамика досрочного погашения ипотечных жилищных кредитов и объема взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества по регионам РФ



Источник: по данным ЦБ РФ.

Выкуп закладных ОАО «АИЖК» по всем продуктам



Источник: данные ОАО «АИЖК».