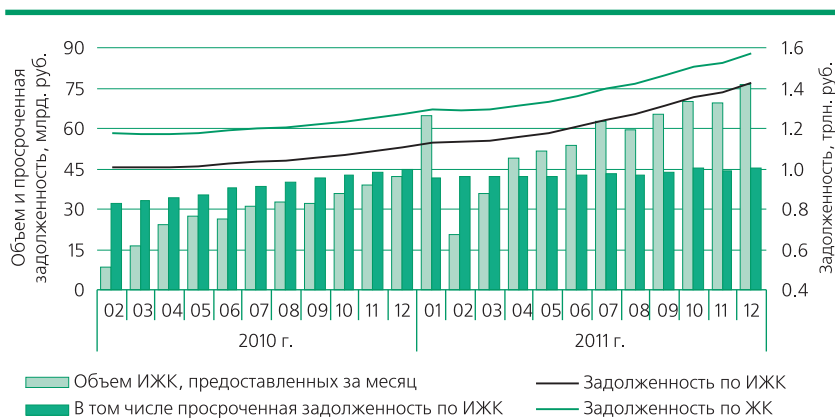


ИПОТЕКА В РФ

Григорий ЗАДОНСКИЙ

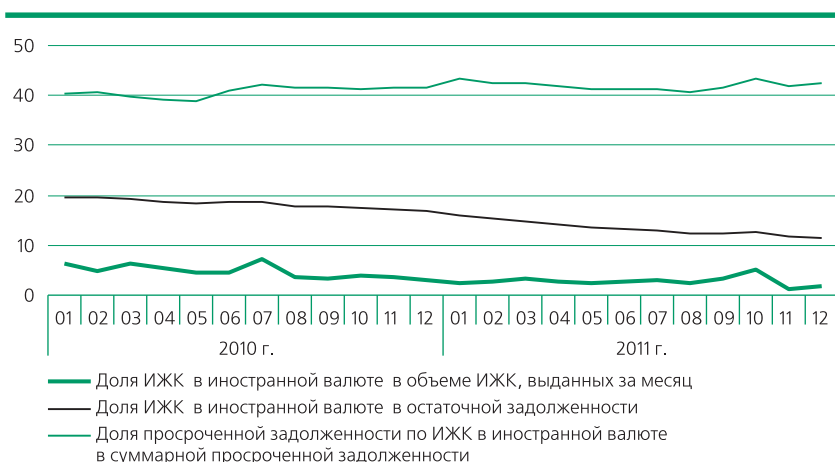


Источник: данные ЦБ РФ.

Динамика предоставления ипотечных жилищных кредитов

Объем ипотечных жилищных кредитов, предоставленных за январь-ноябрь 2011 г., составил 613.4 млрд. руб., что превысило предварительные прогнозы на весь год. Продолжается снижение средневзвешенной ставки по ИЖК, выданным в течение месяца, в рублях – за ноябрь 2011 г. эта ставка составила 11.4% годовых. В ноябре 2011 г. просроченная задолженность в процентах к остаточной задолженности по ИЖК в рублях снижалась, а по ИЖК в иностранной валюте – росла.

Динамика соотношения «рубли/иностранная валюта» в основных показателях предоставленных ипотечных жилищных кредитов, в %



Источник: по данным ЦБ РФ.

На 1 декабря 2011 г., по данным ЦБ РФ, с начала года было предоставлено 449 210 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на сумму 613.4 млрд. руб. при задолженности в 1425.2 млрд. руб. По сравнению с данными на 1 декабря 2010 г. кредитов предоставлено в 1.79 раза больше по их числу и в 1.95 раза – по их объему в денежном выражении. Объем выданных жилищных кредитов (ЖК) на 1 декабря 2011 г. составил 662.3 млрд. руб., или 512 66 кредитов при задолженности в 1573.5 млрд. руб. За ноябрь 2011 г. выдано ИЖК на сумму 76.4 млрд. руб., что на 9.63% больше, чем в октябре. Просроченная задолженность по ИЖК на 1 декабря 2011 г. по сравнению с 1 ноября увеличилась на 1.78% и составила 45.158 млрд. руб. При этом доля просроченной задолженности в остаточной задолженности по ИЖК уменьшилась за ноябрь 2011 г. по кредитам в рублях до 2.06% и увеличилась по кредитам в иностранной валюте до 11.72%. Общая просроченная задолженность в процентах от общей остаточной задолженности уменьшилась за ноябрь 2011 г. на 0.05 п.п. и на 1 декабря составила 3.17%.

По данным ЦБ РФ, доля задолженности по ИЖК без просроченных платежей в общей сумме задолженности по ИЖК за ноябрь 2011 г. увеличилась на 0.44 п.п. и составила 92.91%. Доля задолженности по дефолтным кредитам (с просроченными платежами свыше 180 дней) в общей сумме задолженности по ИЖК понизилась на 0.05 п.п.

Доля ИЖК в иностранной валюте в общем объеме выданных в ноябре 2011 г. кредитов составила 1.9%. На 1 декабря 2011 г. доля таких кредитов в остаточной задолженности составила 11.46%, а доля просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте в суммарной просроченной задолженности – 42.41%.

Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца, за ноябрь 2011 г.

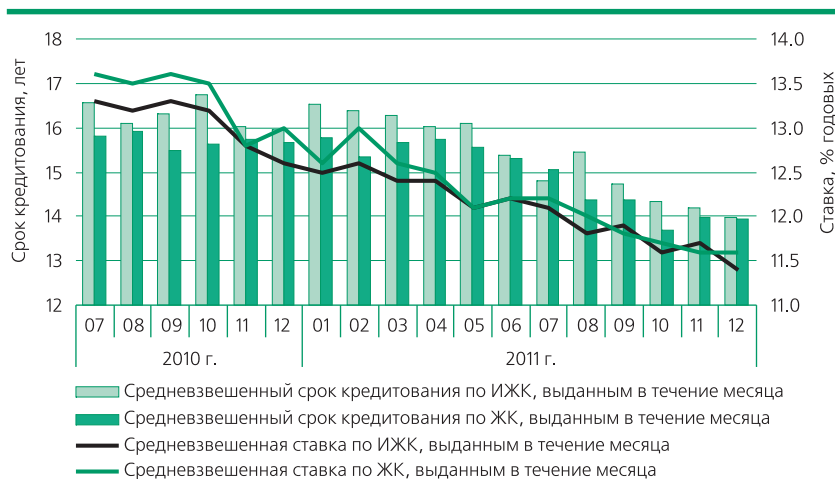
составила 11.4% годовых, что было на 0.3 п.п. меньше, чем за октябрь, а средневзвешенная ставка по ЖК в рублях, выданным в течение месяца, осталась неизменной по отношению к октябрю и составила 11.6% годовых. Средневзвешенная ставка по кредитам, рефинансированным ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК), в ноябре 2011 г. составила 10.94% годовых, что на 0.06 п.п. было меньше ставки за октябрь 2011 г. Средневзвешенная ставка по ИЖК в иностранной валюте, выданным с начала года, составила 9.5% годовых, что на 0.1 п.п. превысило соответствующее значение на 1 ноября 2011 г.

В 2011 г. средневзвешенный срок кредитования по ИЖК, выданным в течение месяца, в рублях устойчиво сокращался и в ноябре составил 13.98 года. Средневзвешенный срок кредитования по ЖК в рублях в прошедшем году также уменьшился — до 13.94 года. Средневзвешенный срок кредитования по выданным с начала года ИЖК в иностранной валюте на 1 декабря 2011 г. составил 12.98 года

Жилищные кредиты наряду с ИЖК, т.е. с кредитами, имеющими залоговое обеспечение, включают также и ЖК, не имеющие залогового обеспечения. Если общая просроченная задолженность по ИЖК на 1 декабря 2011 г. составила 3.17% от общей остаточной задолженности, то по ЖК без залогового обеспечения — 4.53%. Поскольку риски предоставления таких кредитов выше, чем риски по предоставлению ИЖК, то их средние величины ниже, чем средние величины ИЖК. В 2011 г. доля ЖК без залогового обеспечения снижалась как по количеству кредитов, так и по их объему в денежном выражении.

На 1 декабря 2011 г. АИЖК рефинансировало 35 122 ипотечных кредита общей стоимостью на дату рефинансирования в 44.641 млрд. руб. Доля ипотечных кредитов, рефинансированных АИЖК, в общем количестве ипотечных кредитов, предоставленных в ноябре 2011 г., составила 7.4%.

В декабре 2011 г. АИЖК разместило обеспеченные государственными гарантиями Российской Федерации неконвертируемые документарные купонные облигации на предъявителя серии А23 с обязательным централизованным хранением на сумму 14 млрд. руб. Ставка первого купона по облигациям установлена в размере 7.94% годовых.



Источник: ЦБ РФ.

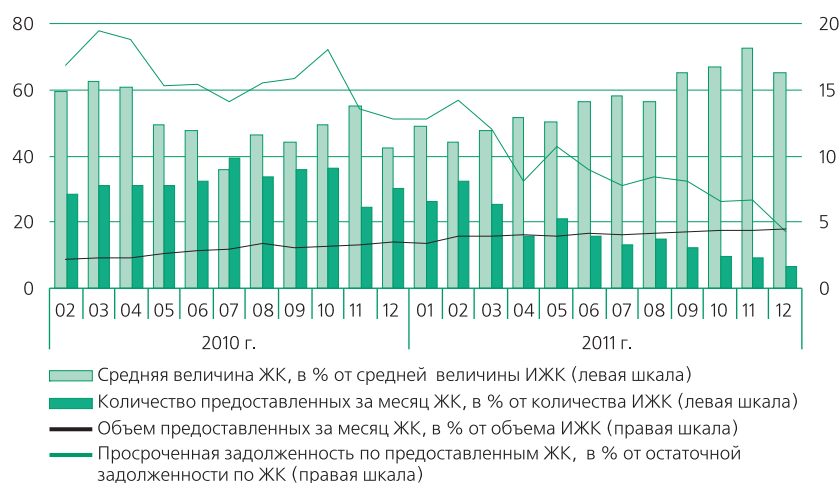
Федеральная служба по финансовым рынкам (ФСФР) России зарегистрировала отчет об итогах выпуска неконвертируемых процентных документарных облигаций с ипотечным покрытием банка «Возрождение» на общую сумму 4.07 млрд. руб. Ставка первого купона облигаций класса «А» на сумму 2.931 млрд. руб. составила 8.95% годовых.

С 1 января 2012 г. Федеральным законом от 21.11.2011 г. № 330 ФЗ продолжено действие льготы на компенсацию организацией работнику части процентов по ипотечному кредиту, вследствие которой компенсация учитывается в расходах на оплату труда и не облагается НДФЛ.

Дополнением ст. 99 Федерального закона № 389 «Об исполнительном производстве» судебные приставы получили возможность

Средневзвешенные данные по жилищным кредитам в рублях, выданным в течение месяца

Динамика предоставления жилищных кредитов без залогового обеспечения



Источник: по данным ЦБ РФ.

с 1 января 2012 г. удерживать 100% заработной платы со счетов должника-неплательщика, за исключением лишь суммы последнего пе-

риодического платежа. Эксперты сомневаются в законности данной поправки и не исключают ее обжалование в Конституционном суде. ■