

ИПОТЕКА В РФ

Григорий ЗАДОНСКИЙ,

ведущий научный сотрудник Центра макроэкономических исследований Института прикладных экономических исследований Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации.

Окончил МВТУ им. Баумана.

Тел.: +7-910-480-32-94, e-mail: gzadonsky@gmail.com

За январь–август 2012 г. предоставлено ипотечных жилищных кредитов на сумму 611.561 млрд. руб., в 1.54 раза превышающую объем кредитования за соответствующий период 2011 г. На 1 сентября 2012 г. остаточная задолженность по ИЖК в 1.765 трлн. руб. на 34.52% превысила задолженность на 1 сентября 2011 г. Сохраняется положительная тенденция снижения доли просроченной задолженности по ИЖК в рублях в остаточной задолженности и доли объема дефолтных ИЖК в общей задолженности. Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях за август 2012 г. выросла на 0.1 п.п. и стала равной 12.3% годовых против 11.4% годовых на 1 декабря 2011 г.

Ключевые слова: ипотечные жилищные кредиты (ИЖК), количество кредитов и объем в денежном выражении ИЖК, задолженность по ИЖК, просроченная задолженность, средневзвешенная за месяц ставка по ИЖК, общая задолженность по ИЖК без просроченных платежей и с просроченными платежами, объем досрочно погашенных заемщиками ИЖК, объем взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества, рефинансированные кредиты.

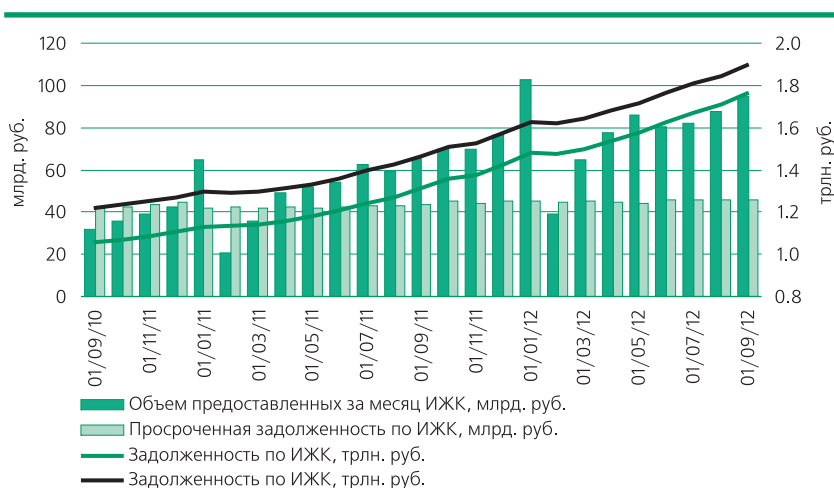
На 1 сентября 2012 г., по данным ЦБ РФ, предоставлено 452 184 жилищных кредита (ЖК) на сумму 638.597 млрд. руб. Из них 417 492 – ипотечные жилищные кредиты (ИЖК) на сумму 611.561 млрд. руб., что в 1.54 раза превышает в стоимостном выражении объем кредитов, предоставленных на 1 сентября 2011 г. За август 2012 г. остаточная задолженность по ЖК выросла на 2.94% – до 1.9 трлн. руб., а по ИЖК – на 3.17% – до 1.765 трлн. руб. Последняя на 34.52% превышает задолженность по ИЖК

на 1 сентября 2011 г. Просроченная задолженность по ЖК на 1 сентября 2012 г. составила 52.088 млрд. руб., а по ИЖК – 45.628 млрд. руб.

Задолженность по ИЖК со сроком задержки платежей более 180 дней (дефолтные кредиты), по данным ЦБ РФ, на 1 сентября 2012 г. составила 49.591 млрд. руб., или 2.81% от общей суммы задолженности, что на 0.14 п.п. меньше относительно 1 августа 2012 г. В августе 2012 г. задолженность без просроченных платежей увеличилась в стоимостном выражении до 1.67 трлн. руб., а в процентах от общей суммы задолженности – на 0.29 п.п. и составила 94.56%. За тот же период просроченная задолженность по ИЖК увеличилась на 0.06% в стоимостном выражении, а в процентах от остаточной задолженности – уменьшилась с 2.67 до 2.59%.

По количеству ИЖК, предоставленных с начала года накопленным итогом на 1 тыс. человек населения, на 1 сентября 2012 г. первые места, как и на 1 сентября 2011 г., принадлежали Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам, Тюменской области, Ненецкому автономному округу и Республике Татарстан. Просроченная задолженность у этих регионов также существенно меньше, чем среднее значение по Российской Федерации, –

Динамика жилищного кредитования



Источник: по данным ЦБ РФ.

Дата	Общая сумма задолженности, млн. руб.	В том числе задолженность							
		без просроченных платежей		с просроченными платежами					
		млн. руб.	в % от общей суммы задолженности	от 1 до 90 дней		от 91 до 180 дней		свыше 180 дней	
млн. руб.	в % от общей суммы задолженности			млн. руб.	в % от общей суммы задолженности	млн. руб.	в % от общей суммы задолженности		
01.01	1478 982	1391 130	94.06	27 805.00	1.88	5916	0.4	54 131	3.66
01.02	1477 318	1377 599	93.25	40 331.00	2.73	6648	0.45	52 740	3.57
01.03	1499 730	1398 649	93.26	42 142.00	2.81	5969	0.38	53 240	3.55
01.04	1538 333	1449 417	94.22	32 151.00	2.09	5846	0.38	50 919	3.31
01.05	1574 311	1489 140	94.59	28 338.00	1.80	5668	0.36	51 165	3.25
01.06	1627 360	1527 115	93.84	39 382.00	2.42	5533	0.34	55 330	3.40
01.07	1673 047	1581 364	94.52	35 469.00	2.12	5019	0.3	51 195	3.06
01.08	1710 519	1612 506	94.27	42 250.00	2.47	5303	0.31	50 460	2.95
01.09	1764 809	1668 804	94.56	41 120.00	2.33	5294	0.3	49 591	2.81

Источник: данные ЦБ РФ.

2.59% от остаточной задолженности. Среди федеральных округов первое место по количеству кредитов на 1 тыс. человек по-прежнему занимает Уральский федеральный округ.

По данным ЦБ РФ, на протяжении летних месяцев 2012 г. средневзвешенные ставки по ИЖК, предоставленным с начала года как в рублях, так и в иностранной валюте, сохраняли неизменное значение: в 12.1% годовых по кредитам в рублях и 9.6% годовых по кредитам в иностранной валюте. Наряду с этим средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях за август увеличилась на 0.1 п.п. и стала равной 12.3% годовых. Средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в рублях, предоставленным с начала года, в 2012 г. увеличивался и на 1 сентября составил 14.9 года. По кредитам в иностранной валюте средневзвешенный срок кредитования вырос в августе на 1.95% и составил 12.2 года.

В 2012 г. средняя величина ИЖК в рублях, выданных с начала года, увеличивается и на 01.09.2012 составила 1.449 млн. руб. (рост относительно 01.01.2012 на 8.14%). Соответствующая величина в иностранной валюте в течение года варьировалась и на ту же дату составила 7.732 млн. руб.

Доля кредитов в иностранной валюте в объеме предоставленных за месяц ИЖК на 01.09.2012 снизилась до минимума и составила 0.82%. Такой низкий объем кредитования в иностранной валюте приводит к устойчивому уменьшению доли иностранной валюты в задолженности по ИЖК, которая на 1 сентября 2012 г. составила 7.72%. Наряду с этим доля

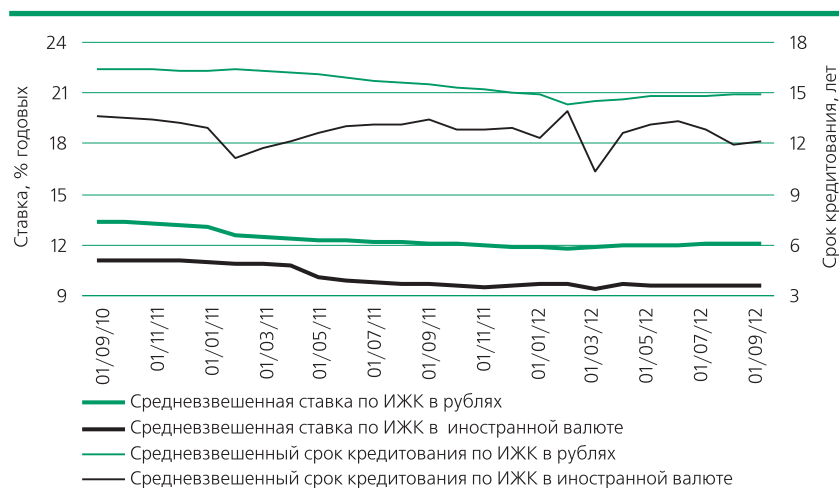
просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте в общей просроченной задолженности в течение года даже несколько выросла и на 01.09.2012 составила 44.28%, что на 1.52 п.п. больше, чем на 01.01.2012. Последнее свидетельствует о том, что основной объ-

Группировка ипотечных жилищных кредитов по срокам задержки платежей в 2012 г.

Распределение регионов по количеству ипотечных жилищных кредитов, предоставленных на 1 тыс. человек (накопленным итогом на 01.09.2012)

Регион	Количество ИЖК, ед.	Просроченная задолженность, в % от остаточной задолженности
Российская Федерация	2,918	2,59
Субъекты Федерации		
Ханты-Мансийский авт. округ	6,681	0,30
Ямало-Ненецкий авт. округ	6,525	0,22
Тюменская обл.	5,961	0,53
Ненецкий авт. округ	5,797	0,05
Республика Татарстан	5,249	0,76
Удмуртская Республика	4,991	1,69
Томская обл.	4,372	1,32
Челябинская обл.	4,345	3,26
Вологодская обл.	4,292	1,29
г. Санкт-Петербург	2,717	2,65
Московская обл.	2,472	5,42
г. Москва	1,715	5,95
Федеральные округа		
Уральский	4,341	1,32
Приволжский	3,741	1,78
Сибирский	3,518	2,05
Дальневосточный	3,071	0,72
Северо-Западный	2,925	2,05
Центральный	2,330	4,43
Южный	1,935	2,28
Северо-Кавказский	1,018	3,27

Источник: по данным ЦБ РФ.



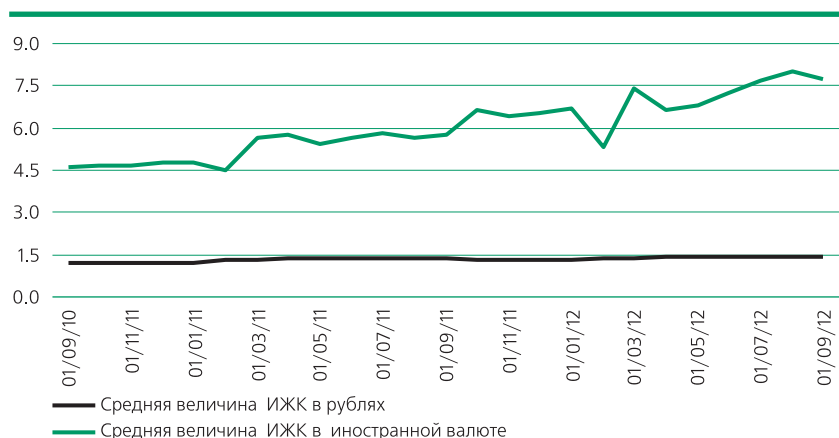
Источник: по данным ЦБ РФ.

Динамика средневзвешенных ставок и сроков кредитования по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным с начала года

ем просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте составляют долги по ранее выданным кредитам.

В январе–августе 2012 г. доля пяти крупнейших банков (первая группа кредитных организаций, ранжированных по величине активов – по убыванию) в общем количестве ИЖК, предоставленных физическим лицам, снизилась до 58.95% против 68.83% за аналогичный период 2011 г. По сравнению с соответствующим периодом 2011 г. просроченная задолженность в процентах от остаточной задолженности у первой группы банков в январе–августе 2012 г. уменьшилась с 3.21 до 2.28%, что ниже среднего значения в 2.59% по всем группам кредитных организаций. Наименее качественные ИЖК – у второй группы банков, просроченная задолженность у которой (3.95%) превышает среднее значение по всем группам.

Динамика средней величины ипотечных жилищных кредитов, выданных с начала года, млн. руб.



Источник: по данным ЦБ РФ.

С января по август 2012 г. ОАО «АИЖК» рефинансировало 32 387 ИЖК на сумму 43.25 млрд. руб., что превышает объем рефинансированных кредитов за аналогичный период 2011 г. на 26.2%. На 01.10.2012 доля стандартного продукта в общем объеме выкупленных ипотек составила 53.42%, превысив на 6.93 п.п. минимальное значение за 2011 г.

В сентябре 2012 г. доля ипотечных кредитов, рефинансированных АИЖК, в общем количестве предоставленных ипотечных кредитов составила 6.12%, что на 0.74 п.п. меньше, чем в августе 2012 г.

Наблюдательный совет ОАО «АИЖК» одобрил размещение неконвертируемых документарных купонных облигаций АИЖК на предъявителя серий А28-А30 на 15 млрд. руб. со сроками погашения от 15.01.2029 до 01.03.2033. Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2012 год и на плановый период 2013 и 2014 годов» и распоряжением Правительства РФ от 17 сентября 2012 г. № 1710-р по облигациям серий А28-А30 предусмотрено предоставление государственных гарантий Российской Федерации на сумму 15 млрд. руб.

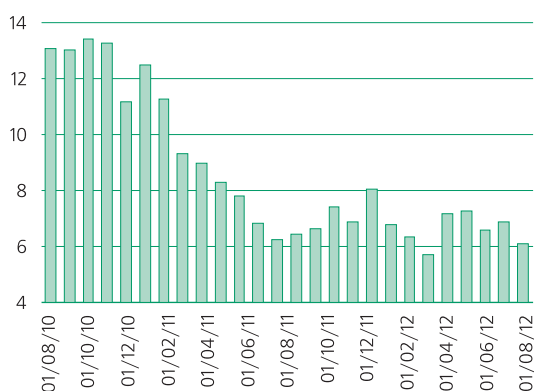
Международное рейтинговое агентство Standard&Poor's повысило краткосрочный кредитный рейтинг ОАО «АИЖК» с «А–3» до «А–2». Одновременно АИЖК был подтвержден долгосрочный кредитный рейтинг «BBB» и рейтинг по национальной шкале «ruAAA». Прогноз по рейтингам – «стабильный».

Госстрой и ОАО «АИЖК» представили правительству РФ новую федеральную программу обеспечения доступности жилья. Согласно программе в рамках государственно-частного партнерства определенные категории населения смогут приобретать жилье по цене ниже рыночной стоимости за счет законодательно обеспеченной возможности предоставлять землю застройщикам бесплатно, оказывать государственное содействие обеспечению таких участков инфраструктурой и предоставлять долгосрочное финансирование проектов через АИЖК и Внешэкономбанк.

В Госдуме предполагается рассмотреть во втором чтении поправки к ГК РФ, вводящие обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью и удорожающие для физических лиц такие сделки, включая ипотеку, на 1–2% от стоимости сделки. Эти поправки возвращают законодательство к вопросу,

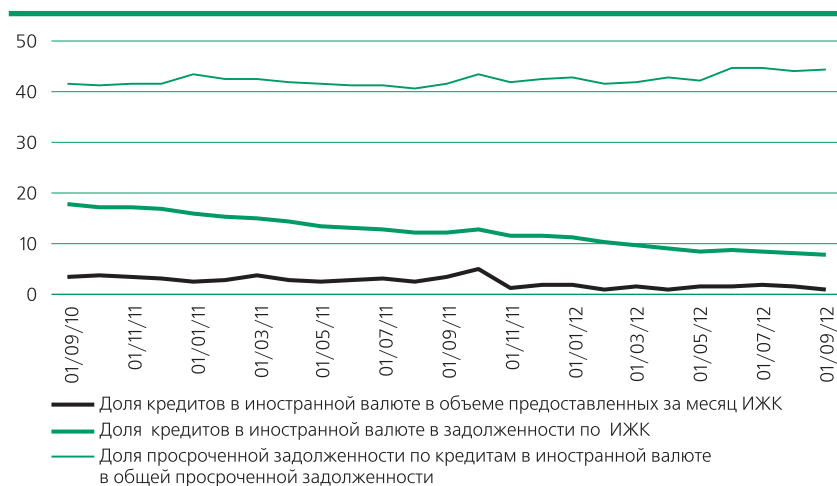
решенному ГК РФ в 1994 г., — о гарантиях права собственности на недвижимость. Согласно нормам ГК РФ в России создана законодательно обеспеченная система государственной регистрации прав на недвижимое имущество, действующая с 2000 г., благодаря которой были исключены нормы обязательного нотариального удостоверения сделок. ■

Доля ипотечных кредитов, рефинансированных ОАО «АИЖК», в общем количестве предоставленных ипотечных кредитов, в %



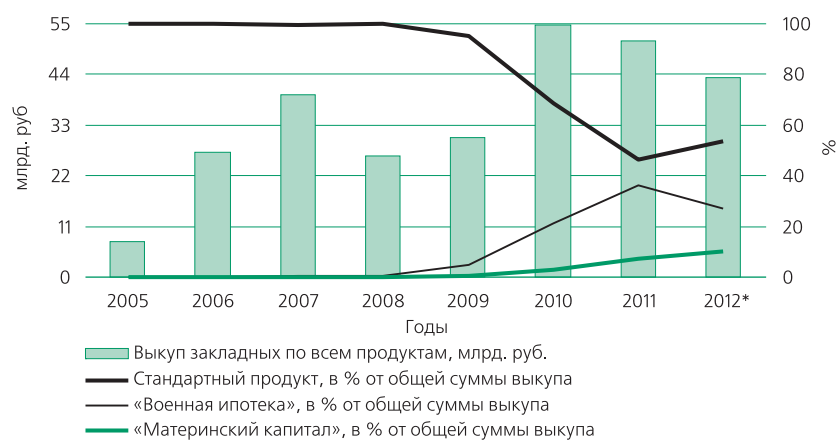
Источник: данные ОАО «АИЖК».

Динамика соотношения рублевых и валютных ипотечных жилищных кредитов, в %



Источник: по данным ЦБ РФ.

Динамика выкупа закладных ОАО «АИЖК»



* — Январь — сентябрь.

Источник: по данным ОАО «АИЖК».