

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

Объем предоставленных за три первых квартала 2012 г. ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) (698.59 млрд. руб.) превышает объем кредитов, предоставленных за соответствующий период 2011 г., в 1.5 раза. При росте объемов кредитования снижение просроченной задолженности по ИЖК в рублях как в денежном выражении, так и в процентах от остаточной задолженности (1.5% на 1 октября 2012 г.) и увеличение доли просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте в задолженности в валюте (14.86% на 1 октября 2012 г.) свидетельствуют о продолжающемся улучшении качества рублевых ИЖК и о снижении качества ИЖК в иностранной валюте.

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.

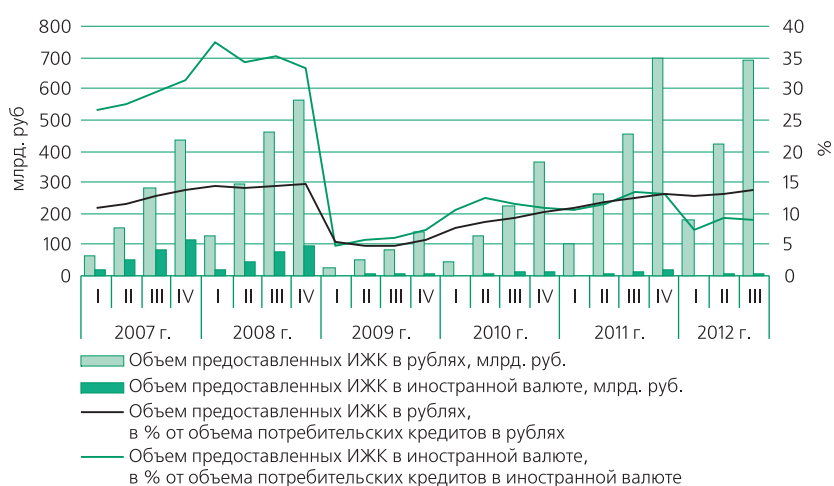
Динамика предоставления ипотечных жилищных кредитов физическим лицам за квартал (накопленным итогом)

По данным ЦБ РФ, за три первых квартала 2012 г. кредитными организациями предоставлено 514 403 жилищных кредита (ЖК) на сумму 729.214 млрд. руб., в том числе 475 823 ипотечных жилищных кредита (ИЖК) объемом 698.59 млрд. руб. Из них в рублях предоставлено 474 634 ИЖК на сумму 689.096 млрд. руб. и в иностранной валюте — 1189 кредитов на сумму 9.494 млрд. руб. На 1 октября 2012 г. объемы предоставленных в рублях ИЖК от

соответствующих объемов потребительских кредитов в рублях составили 13.64%, что на 1.25 п.п. больше, чем на 1 октября 2011 г., а для ИЖК в иностранной валюте — 8.84% от объемов потребительских кредитов в иностранной валюте, что на 4.75 п.п. меньше, чем на соответствующую дату 2011 г. Объем предоставленных за три первых квартала 2012 г. ИЖК в денежном выражении превышает объем кредитов, предоставленных за аналогичный период 2011 г., в 1.5 раза.

Остаточная задолженность по ИЖК на 1 октября 2012 г. составила 1.81 трлн. руб. (в первом квартале 2012 г. — 1.54 трлн. руб., в первом полугодии — 1.24 трлн. руб.), в том числе 1.68 трлн. руб. по кредитам в рублях. На конец третьего квартала 2012 г. остаточная задолженность по ИЖК в рублях выросла по сравнению с соответствующим периодом 2011 г. на 41.95%, в то время как просроченная задолженность уменьшилась за это же время на 1.63% и составила 25.17 млрд. руб., или 1.5% от остаточной задолженности. Остаточная задолженность по кредитам в иностранной валюте на 1 октября 2012 г. (129.07 млрд. руб.) уменьшилась по сравнению с концом третьего квартала на 25.67%.

Объем ИЖК, предоставленных в иностранной валюте, в процентах от общего объема



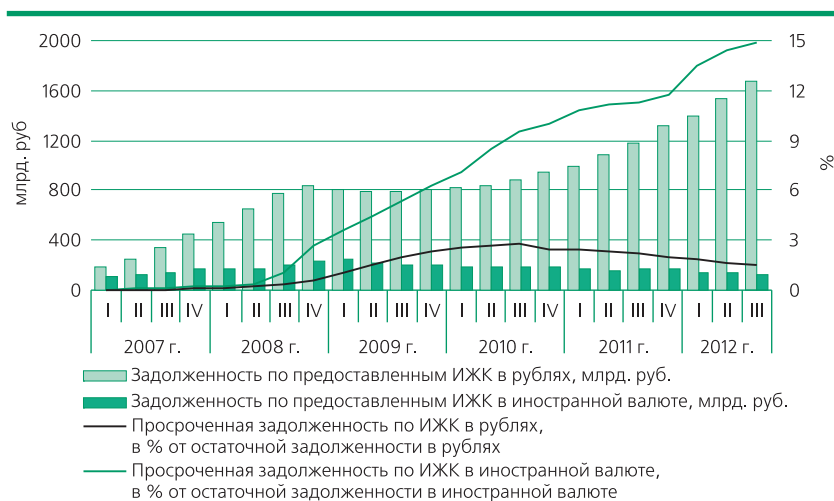
Источник: по данным ЦБ РФ.

предоставленных ИЖК составил на 1 октября 2012 г. 1.36% против 3.28% на 1 октября 2011 г. Доля задолженности по ИЖК в иностранной валюте в суммарной задолженности уменьшилась с 12.81% на 1 октября 2011 г. до 7.14% на 1 октября 2012 г. Просроченная задолженность за этот период сократилась на 2.05% и составила 19.179 млрд. руб., или 14.86% от остаточной задолженности по кредитам в иностранной валюте, что на 3.58 п.п. больше, чем за соответствующий период 2011 г. Таким образом, качество задолженности по ИЖК в рублях продолжает улучшаться, а по кредитам в иностранной валюте — падать.

Суммарная просроченная задолженность по ИЖК на 1 октября 2012 г. составила 44.345 млрд. руб., или 2.45% от остаточной задолженности, что на 0.88 п.п. меньше, чем на 1 октября 2011 г. По данным ЦБ РФ, задолженность по ИЖК с просроченными платежами от 1 дня и более в общей задолженности на конец третьего квартала 2012 г. снизилась по сравнению с соответствующим периодом 2011 г. на 2.54 п.п. и составила 5.08%. Доля задолженности по ИЖК с просроченными платежами свыше 180 дней (дефолтные кредиты) в общей задолженности уменьшилась за этот период на 1.23 п.п. и составила 2.76%.

В 2012 г. средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным с начала года, по Российской Федерации в целом увеличилась с 11.9 до 12.2% годовых, а по кредитам, выданным в течение месяца, — с 11.6 до 12.3% годовых. Эта тенденция характерна для всех регионов, кроме Дальневосточного федерального округа. Средняя величина кредита по Российской Федерации увеличилась с 1.34 до 1.45 млн. руб., причем она выросла во всех регионах, кроме Москвы. Однако средняя величина кредита в Москве (3.398 млн. руб.) по-прежнему существенно превышает эту величину в других регионах — в частности, превышает на 1 октября 2012 г. среднюю величину кредита по РФ в 2.3 раза. Наименьшие величины среднего кредита (1.056 млн. руб.) и средневзвешенной ставки (12.0% годовых) зафиксированы в Приволжском федеральном округе.

По данным ЦБ РФ, средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в рублях, выданным с начала года, на 1 октября 2012 г. составил 14.9 года и снизился по сравнению с первым кварталом (14.7 года) и первым полугодием (14.8



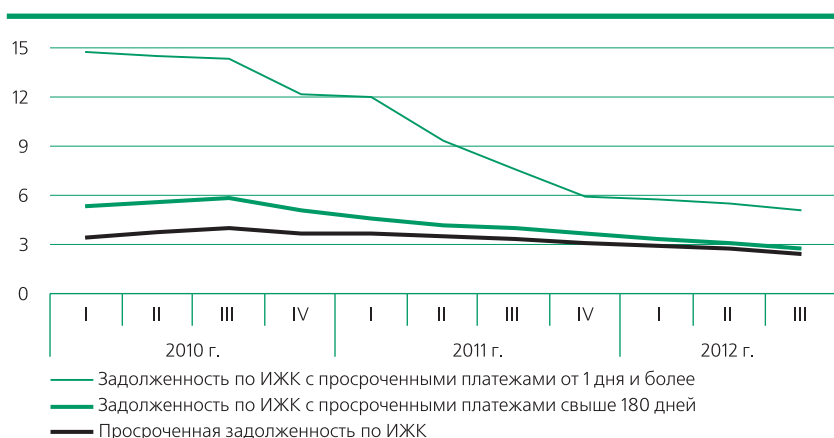
Источник: по данным ЦБ РФ.

года) 2012 г. Средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в иностранной валюте, выданным с начала года, на 1 октября 2012 г. составил 11.6 года (за первый квартал — 12.6 года и за первое полугодие — 12.8 года).

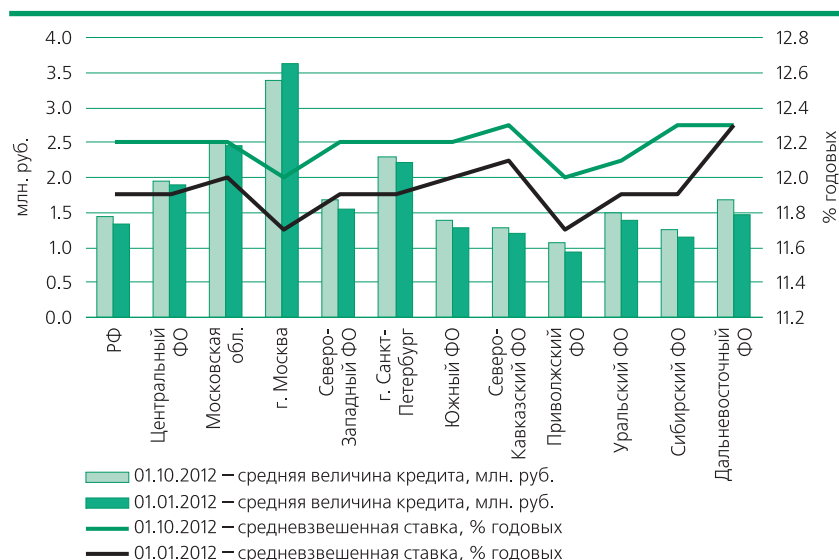
Объем досрочно погашенных заемщиками ИЖК, по данным ЦБ РФ, на 1 июля 2012 г. по РФ в целом в денежном выражении увеличился относительно 1 июля 2011 г. на 35.13%. За этот же период объем досрочно погашенных заемщиками ИЖК в объеме предоставленных ИЖК уменьшился на 4.10 п.п. и составил 25.3%. Рост объема досрочно погашенных заемщиками ИЖК в денежном выражении и сокращение относительного объема досрочно погашенных кредитов за указанный период характерны для всех регионов РФ, кроме Сибирского федерального округа, в котором объем досрочно

Динамика остаточной и просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам

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



Источник: по данным ЦБ РФ.



Источник: по данным ЦБ РФ.

Средневзвешенные данные по ипотечным жилищным кредитам в рублях, выданным с начала года

погашенных кредитов как в денежном выражении, так и в процентах от объема предоставленных кредитов вырос. Москва продолжает лидировать по относительному объему досрочно погашенных ИЖК, который на 1 июля 2012 г. составил для столицы 40.95%.

Объем взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества в денежном выражении на 1 июля 2012 г. по РФ в целом вырос относительно 1 июля 2011 г. на 16.7%. Увеличение данного показателя было зарегистрировано также во всех регионах РФ, кроме Приволжского и Сибирского федеральных округов. Объем взысканных с заемщиков средств в процентах от просроченной задолженности по Российской Федерации в целом на 1 июля 2012 г. составил 4.48%, что на 0.41 п.п. больше, чем на 1 июля 2011 г. Рост этого показателя характерен для всех регионов, кроме Южного и Сибирского федеральных округов.

В первом полугодии 2012 г. объем рефинансирования ИЖК с продажей пула кредитов

(прав требования по ИЖК) составил 30.71 млрд. руб., на 18.23% превысив показатель первого полугодия 2011 г. За указанный период доля рефинансированных кредитов в объеме предоставленных ИЖК уменьшилась на 2.35 п.п. и составила 7.15%.

В третьем квартале 2012 г. ОАО «АИЖК» выкупило по всем продуктам 12 390 закладных на сумму 17.13 млрд. руб., что на 16.03% больше, чем во втором квартале 2012 г. За январь – октябрь 2012 г. ОАО «АИЖК» выкупило 36 650 закладных на сумму 49.07 млрд. руб., которая меньше рекордного значения 2010 г. всего на 5.65 млрд. руб., что дает основания ожидать по итогам 2012 г. превышения рекордной цифры.

Комитет Госдумы по финансовому рынку рассмотрел ряд поправок к законопроекту, принятому в первом чтении, предлагающих сделать обязательным страхование ИЖК от имени кредитора в случае, если сумма займа превышает 70% стоимости приобретаемого жилья, законодательно ограничить предельный размер ипотечного кредита – не более 90% от стоимости приобретаемого жилья и не облагать полученную страховую выплату подоходным налогом.

Федеральная служба по финансовым рынкам России зарегистрировала выпуски облигаций с ипотечным покрытием трех серий ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-1» общим объемом 5.3 млрд. руб. и жилищные облигации ЗАО «Ипотечный агент ИТБ 1» (Инвесторбанк) с ипотечным покрытием класса «А» и класса «Б» общим объемом 3.3 млрд. руб.

В конце октября 2012 г. правительство Московской области и АИЖК подписали соглашение, по которому на строительство в течение 5 лет доходных домов для 3 тыс. семей в Подмоскovie будет направлено 15 млрд. руб. По программе АИЖК с лета 2012 г. в Нижегородской области строится арендный дом для сотрудников арзамасских предприятий ОПК. ■