

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 первые 11 месяцев 2012 г. ипотечных жилищных кредитов превысил объем ИЖК, предоставленных за аналогичный период 2011 г., на 47.3% и составил 904.6 млрд. руб., несмотря на продолжающийся рост средневзвешенной ставки по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца. За ноябрь 2012 г. средневзвешенная ставка составила 12.5% годовых. В ноябре 2012 г. просроченная задолженность в процентах к остаточной задолженности по ИЖК в рублях сократилась до 1.38%, а по ИЖК в иностранной валюте — увеличилась до 15.35%.

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.

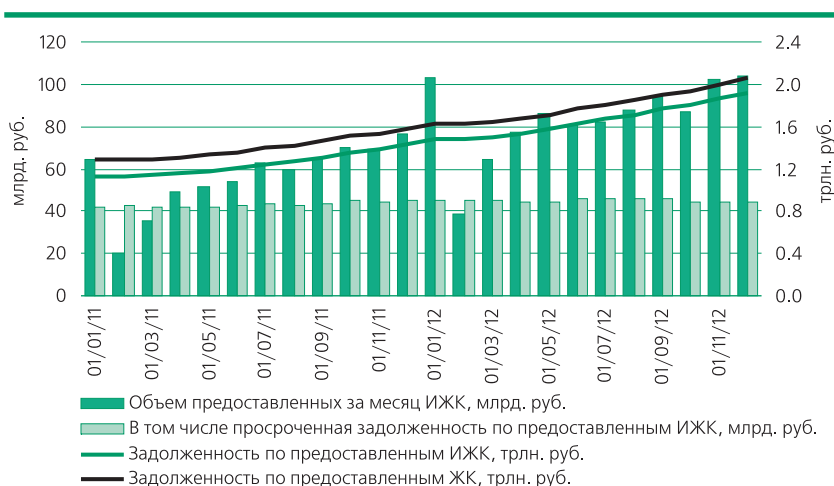
На 1 декабря 2012 г., по данным ЦБ РФ, с начала года предоставлено 611 487 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на сумму 904.6 млрд. руб. при задолженности, равной 1923.5 млрд. руб. С начала 2012 г. кредитов предоставлено на 36.1% больше по числу и на 47.3% — в денежном выражении, чем на 1 декабря 2011 г. Объем выданных жилищных кредитов (ЖК) на 1 декабря 2012 г. составил 943.5 млрд. руб., или 657 994 кредита, при задолженности в 2055.1 млрд. руб. За ноябрь 2012 г. выдано ИЖК на сумму 103.9 млрд. руб., что на 1.82% боль-

ше, чем в октябре. Просроченная задолженность по ИЖК на 01.12.2012 уменьшилась по сравнению с 01.11.2012 на 2.36% и составила 44.1 млрд. руб. При этом доля просроченной задолженности в остаточной задолженности по ИЖК уменьшилась за ноябрь 2012 г. по кредитам в рублях на 0.06 п.п. и составила 1.38% и увеличилась по кредитам в иностранной валюте на 0.19 п.п. — до 15.35%. Общая просроченная задолженность в процентах от общей остаточной задолженности сократилась за ноябрь 2012 г. на 0.1 п.п. и на 01.12.2012 составила 2.29%.

По данным ЦБ РФ, доля задолженности по ИЖК без просроченных платежей в общей сумме задолженности по ИЖК за ноябрь 2012 г. увеличилась на 0.09 п.п. и составила 94.87%. Доля задолженности по дефолтным кредитам (с просроченными платежами свыше 180 дней) в общей сумме задолженности по ИЖК уменьшилась на 0.19 п.п. и составила 2.46%.

Доля ИЖК в иностранной валюте в объеме выданных в ноябре 2012 г. кредитов составила 1.03%, что на 0.3 п.п. меньше, чем в октябре 2012 г. На 01.12.2012 доля таких кредитов в остаточной задолженности уменьшилась по сравнению с 01.11.2012 на 0.4 п.п. и составила 6.54%, а доля просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте в суммарной

Динамика предоставления жилищных кредитов



Источник: данные ЦБ РФ.

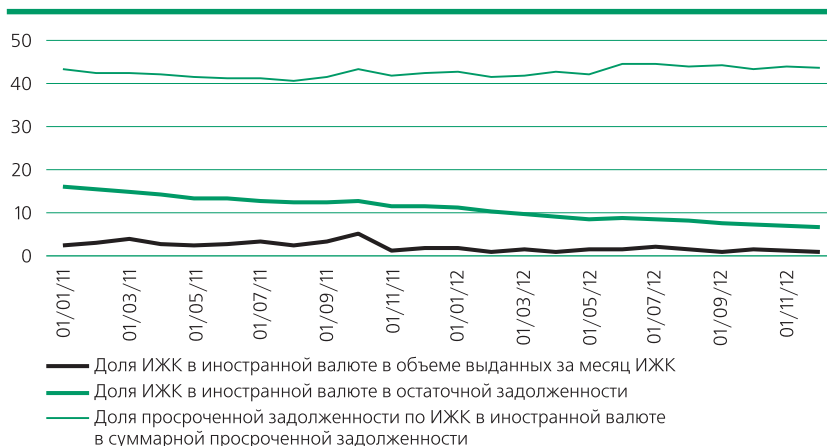
просроченной задолженности на 01.12.2012 составила 43.76%.

Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца, за ноябрь 2012 г. составила 12.5% годовых, на 0.1 п.п. превысив показатель за октябрь 2012 г. и на 1.1 п.п. – за ноябрь 2011 г. Средневзвешенная ставка по кредитам, рефинансированным ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК)¹, в ноябре 2012 г. составила 11.16% годовых, что на 0.56 п.п. выше минимальной ставки за сентябрь 2012 г. Средневзвешенная ставка по ЖК в рублях, выданным в течение месяца, составила в этот же период 12.6% годовых, увеличившись за месяц на 0.1 п.п., а за год – на 1.0 п.п. Средневзвешенная ставка по выданным с начала года ИЖК в рублях на 1 декабря 2012 г. составила, как и в предшествующие два месяца, 12.2% годовых, а по ИЖК в иностранной валюте, так же как и в предшествующие два месяца, 9.7% годовых.

В ноябре 2012 г. средневзвешенный срок кредитования по ИЖК, выданным в течение месяца, в рублях составил 15.12 года, а средневзвешенный срок кредитования по ЖК в рублях – 15.0 года. Средневзвешенный срок кредитования по выданным с начала года ИЖК в иностранной валюте на 1 декабря 2012 г. составил 11.6 года.

Жилищные кредиты включают наряду с ИЖК, т.е. с кредитами, имеющими залоговое обеспечение, также и ЖК, не имеющие залогового обеспечения (НЖК). Если просроченная задолженность по ИЖК в рублях в процентах от остаточной задолженности снижалась и на 1 декабря 2012 г. составила 1.38%, то соответствующее значение по НЖК в рублях росло и на 01.12.2012 составило 3.03%. Поскольку риски предоставления таких кредитов выше, чем риски ИЖК, то их средние величины ниже, чем средние величины ИЖК, и на 1 декабря 2012 г. средний НЖК в рублях составлял 62% от среднего ИЖК в рублях.

В 2012 г. ОАО «АИЖК» рефинансировало 45 489 ИЖК общей стоимостью 61.39 млрд. руб. Доля кредитов, рефинансированных АИЖК, в общем объеме предоставленных

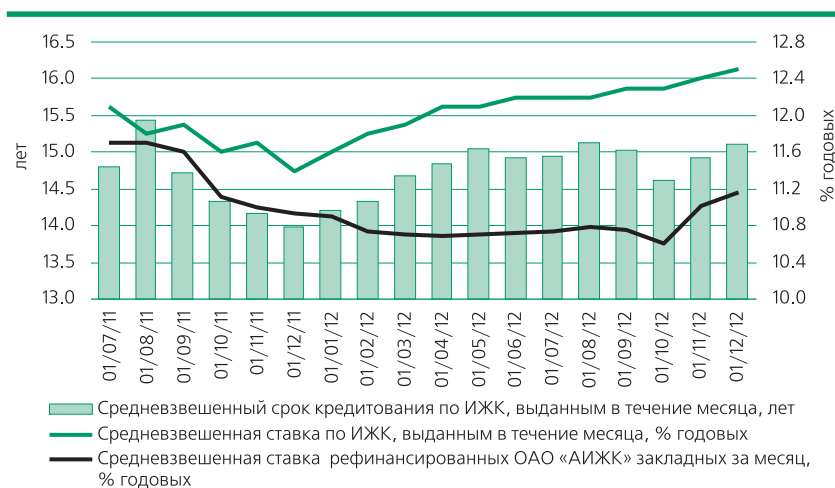


Источник: по данным ЦБ РФ.

ИЖК в рублях в январе-ноябре 2012 г. составила 6.1%, что на 1.3 п.п. меньше, чем за аналогичный период 2011 г. В общем объеме рефинансируемых Агентством кредитов социальные продукты составляют, по оценкам АИЖК, около 30%. АИЖК предполагает в 2013 г. рефинансировать более 25 млрд. руб. кредитов в рамках всех социальных программ. На «Военную ипотеку» уйдет порядка 15 млрд. руб., 6 млрд. руб. будет потрачено в рамках «Материнского капитала», в рамках программы «Молодые ученые» – около 1 млрд. руб. и по программе «Молодые учителя» – порядка 3 млрд. руб.

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

Средневзвешенные сроки и процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам в рублях, выданным в течение месяца



Источник: ЦБ РФ, ОАО «АИЖК».

¹ ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК) создано Правительством Российской Федерации в 1997 г. для обеспечения ликвидности российских коммерческих банков, предоставляющих долгосрочные жилищные кредиты населению, за счет покупки прав требований по таким кредитам на средства, привлекаемые путем размещения облигаций Агентства на фондовом рынке.

ЗАО «Ипотечный агент "НОМОС"»² завершило размещение облигаций с ипотечным покрытием классов «А» и «Б» общим объемом 5 млрд. руб. с датой полного погашения облигаций

7 ноября 2012 г. Федеральная служба по финансовым рынкам (ФСФР) России зарегистрировала выпуск и проспект этих жилищных облигаций с ипотечным покрытием 29 ноября 2012 г. ■

² Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент НОМОС» учреждено 15 ноября 2011 г. в качестве ипотечного агента в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ от 11 ноября 2003 г. «Об ипотечных ценных бумагах» в целях реализации сделки секьюритизации ипотечных кредитов Открытого акционерного общества Банк «НОМОС-БАНК».