

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

Во втором квартале 2013 г. прекратился более чем годичный рост средневзвешенной за месяц процентной ставки по ИЖК в рублях: ставка за июнь составила 12.6% годовых против ее наибольшего значения в 12.9% годовых за март 2013 г. Объем кредитов, предоставленных во втором квартале 2013 г., составил 315.5 млрд. руб., что на 26.63% превысило объем кредитов за аналогичный период предыдущего года. Продолжаются устойчивое снижение доли просроченной задолженности по ИЖК в рублях в остаточной задолженности (1.24% на 1 июля 2013 г. против 1.41% на 1 апреля 2013 г.) и рост соответствующей доли просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте (12.45% против 11.78%). Доля задолженности по дефолтным ИЖК (с просроченными свыше 180 дней платежами) относительно общей задолженности по рублевым и валютным кредитам уменьшилась до 1.15%.

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.

В первом полугодии 2013 г., по данным ЦБ РФ, кредитными организациями предоставлено 357 311 жилищных кредитов (ЖК) на сумму 560.16 млрд. руб. Из них во втором квартале выдано 206 106 ЖК на сумму 325.43 млрд. руб. Ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) в первом полугодии выдано 336 043 объемом 542.50 млрд. руб., из них во втором квартале – 193 639 объемом 315.51 млрд. руб.

Объем ИЖК, предоставленных во втором квартале 2013 г., на 26.63% превысил объем кредитов, выданных за аналогичный период 2012 г., тогда как объем ИЖК, предоставленных во втором квартале 2012 г., превысил соответствующий показатель за апрель-июнь 2011 г. на 48.16%. Доля ИЖК, предоставленных в первом полугодии текущего года в иностранной валюте, в стоимостном выражении от общего объема ИЖК составила 1.37% против 1.48% годом ранее. Величина остаточной задолженности по ИЖК на 1 июля 2013 г. составила 2.27 трлн. руб., в том числе 2.15 трлн. руб. – по кредитам в рублях. При этом доля задолженности по ИЖК в иностранной валюте от общей задолженности на указанную дату равнялась

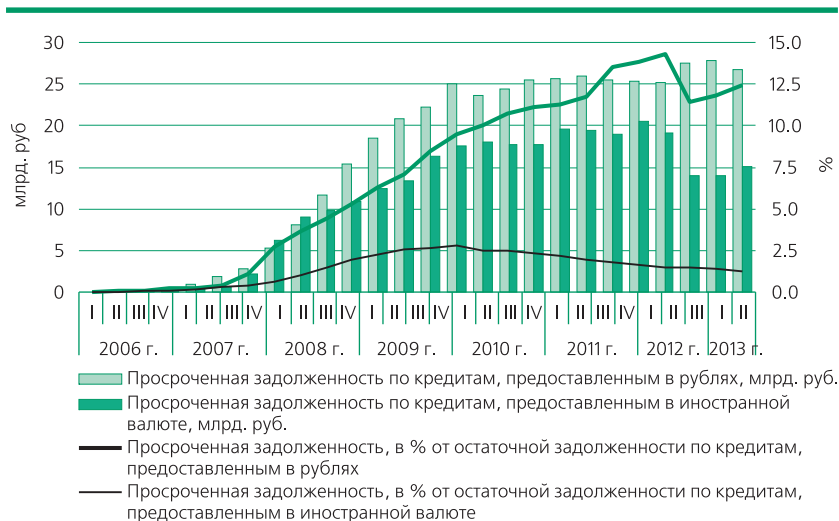
5.31% — на 3.47 п.п. меньше, чем на 1 июля 2012 г.

На 1 июля 2013 г. на первичном рынке ЖК, по данным ЦБ РФ, работало 714 кредитных организаций, из которых ИЖК предоставляли 665 организаций и 129 кредитных организаций привлекали рефинансирование на вторичном рынке ипотечного кредитования (на 1 июля

Динамика предоставления жилищных кредитов и задолженность по ним, млрд. руб.



Источник: по данным ЦБ РФ.



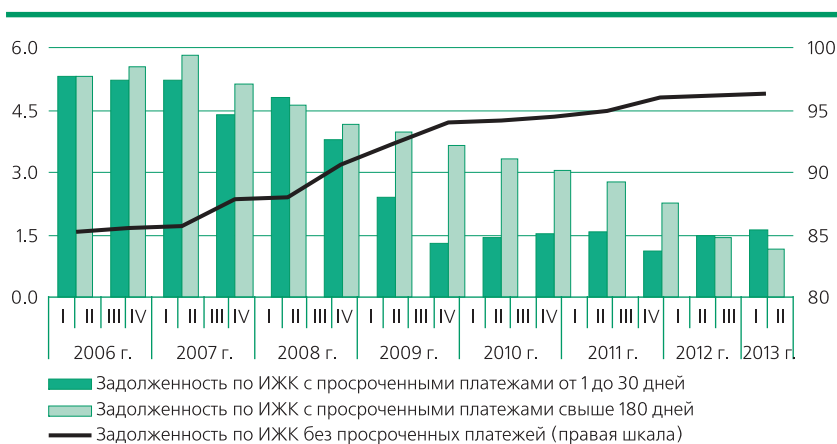
Источник: по данным ЦБ РФ.

Динамика просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам (на конец квартала)

2012 г. ЖК предоставляли 723 кредитные организации, ИЖК — 660 организаций, а рефинансирование на вторичном рынке привлекали 149 организаций).

По данным ЦБ РФ, просроченная задолженность по ИЖК на 01.07.2013 составила 41.79 млрд. руб. (26.75 млрд. руб. — по кредитам в рублях и 15.04 млрд. руб. — по кредитам в иностранной валюте). При этом просроченная задолженность по ИЖК в рублях на указанную дату по сравнению с 01.04.2013 в денежном выражении уменьшилась на 4.01%, а в процентах относительно остаточной задолженности (1.24%) — на 0.17 п.п. Просроченная задолженность по ИЖК в иностранной валюте в денежном выражении увеличилась за указанный период на 7.11%, а в процентах относи-

Группировка задолженности по ипотечным жилищным кредитам по срокам задержки платежей (на конец квартала), в % от общей суммы задолженности



Источник: данные ЦБ РФ.

тельно остаточной задолженности (12.45%) — на 0.67 п.п.

По данным ЦБ РФ, сумма задолженности по ИЖК без просроченных платежей на 01.07.2013 увеличилась по сравнению с 01.07.2012 на 596.75 млрд. руб. и составила 96.32% от общей задолженности. За тот же период задолженность по ИЖК с просроченными платежами от 1 до 30 дней увеличилась на 11.1 млрд. руб. и составила 1.63% от общей задолженности, а по дефолтным ИЖК (по кредитам с просроченными свыше 180 дней платежами) — сократилась на 25.45 млрд. руб. и составила 1.15% от общей задолженности.

Как следует из данных ЦБ РФ, в первом полугодии 2013 г. средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях по кредитам, выданным в течение месяца, наибольшего значения в 12.9% годовых достигла в марте, а затем снизилась, составив в июне 12.6%. Средневзвешенная ставка по выданным с начала года ИЖК в рублях за первое полугодие 2013 г. составила 12.7% годовых.

По данным ЦБ РФ, в первом полугодии 2013 г. самая низкая средневзвешенная ставка на рынке ИЖК в рублях была зафиксирована у группы кредитных организаций, занимающих по размеру активов с 21-го по 50-е место, и составила 12.2% годовых, а самая высокая — 13.2% годовых — у мелких кредитных организаций, занимающих по размеру активов с 501-го по 956-е место; в среднем по рынку ставка равнялась 12.7% годовых. Средневзвешенная ставка по ИЖК в иностранной валюте, выданным с начала года, за январь-июнь 2013 г. составила 9.8% годовых — столько же, сколько за 2012 г. в целом.

Средневзвешенный срок кредитования по ИЖК, выданным с начала года, на 1 июля 2013 г. уменьшился по сравнению с 1 апреля 2013 г. по кредитам в рублях на 1.05% — до 14.88 года, а по кредитам в иностранной валюте — увеличился на 1.09% — до 13.18 года.

Средняя величина кредита по ИЖК в рублях, выданным в первом полугодии 2013 г., увеличилась по сравнению с аналогичным периодом 2012 г. во всех регионах РФ. Как и в январе-июне 2012 г., наименьшее значение кредита (1.182 млн. руб.) было зарегистрировано в Приволжском федеральном округе, а наибольшее (3.595 млн. руб.) — в Москве. Средневзвешенные за первое полугодие ставки

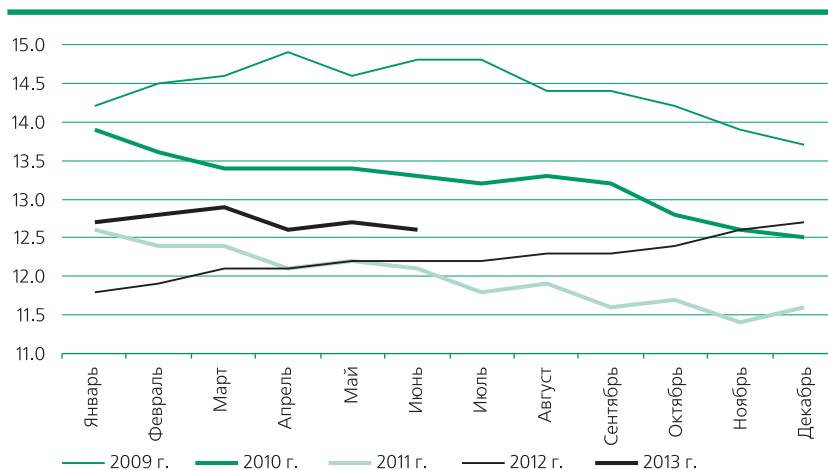
по ИЖК на 01.07.2013 увеличились по сравнению с 01.07.2012 во всех федеральных округах и регионах с максимальным значением в 12.8% годовых у ряда из них.

За первое полугодие 2013 г. по рефинансированным ОАО «АИЖК» кредитам в рублях в целом по РФ по продуктам «Стандарт», «Новостройка», «Молодые учителя – стандарт», «Молодые ученые» и «Военная ипотека» средневзвешенная ставка составила 11.35% годовых, а средневзвешенный срок кредитования – 14.5 года (за аналогичный период 2012 г. соответствующая ставка по «стандартным» продуктам и продукту «Военная ипотека» равнялась 10.5% годовых, а средневзвешенный срок кредитования по «стандартным» продуктам – 16.5 года).

Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам АИЖК за июнь 2013 г. составила 11.61% годовых при среднем возрасте заемщика 34 года и среднем совокупном доходе заемщика 29.5 тыс. руб. в месяц. При этом наименьшая ставка кредитования (11.04% годовых) была зафиксирована в Сибирском федеральном округе, а наименьшая стоимость квадратного метра жилья (32 773 руб.) – в Северо-Кавказском. Среднее значение первоначального взноса по Российской Федерации составило 40.5% от стоимости залога.

В первом полугодии 2013 г. АИЖК рефинансировало 15 591 кредит на сумму 22.3 млрд. руб., что на 22.07% меньше в количественном выражении и на 14.37% – в стоимостном, чем за аналогичный период 2012 г. При этом объем выкупленных АИЖК закладных составил 4.4% от объема ипотечного рынка. В 2013 г. Агентство осуществило выкуп ипотечных облигаций участников рынка на сумму 10.71 млрд. руб. и заключило контракты на выкуп старших выпусков облигаций с ипотечным покрытием на 32.68 млрд. руб. с исполнением в период с ноября 2013 г. по декабрь 2014 г.

В настоящее время АИЖК отработывает схемы взаимодействия на межбанковском рынке и типовую документацию взаимного кредитования банков под залог ипотечных закладных. Такие схемы позволят банкам – ипотечным кредиторам восполнить за счет межбанковского кредита под залог ипотек средства, израсходованные на ипотечное жилищное кредитование, расширить объемы ипотечного кредитования и накопить объем



Источник: по данным ЦБ РФ.

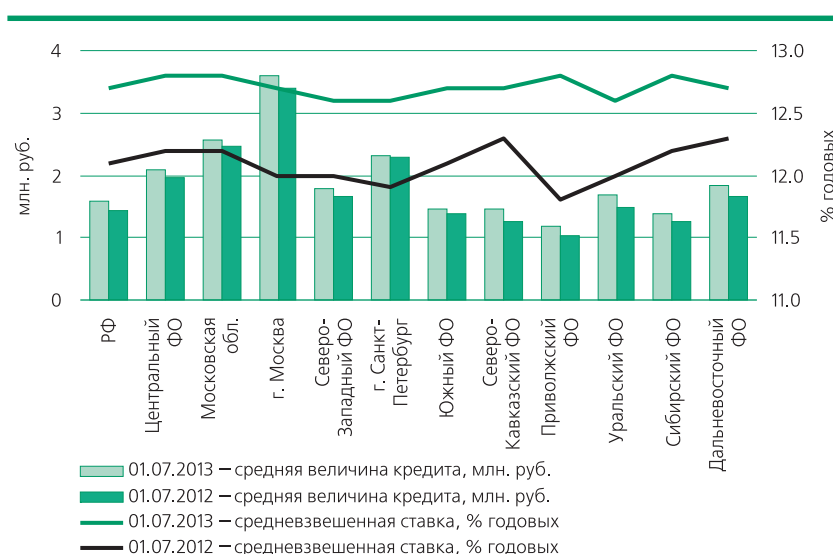
ипотечных обязательств, достаточный для секьюритизации ипотек. Предполагается, что при реализации таких схем АИЖК гарантирует выкуп залога в случае, если ипотечный банк не сможет расплатиться со своим банком-кредитором.

С 1 августа 2013 г. Агентство ввело специальный вычет из процентной ставки по ипотечным программам АИЖК в размере 0.5 п.п. для сотрудников социально ответственных компаний, которые предусматривают поддержку своих сотрудников при приобретении или строительстве ими жилья.

Социологическое исследование, проведенное весной 2013 г. ОАО «АИЖК» совместно

Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в рублях, выданным в течение месяца, в % годовых

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



Источник: по данным ЦБ РФ.

Показатели	РФ	Центральный ФО	Северо- Западный ФО	Южный ФО	Северо- Кавказский ФО	Приволжский ФО	Уральский ФО	Сибирский ФО	Дальневосточ- ный ФО
Средний размер ипотечного кредита, тыс. руб.	1248	1367	1342	1234	1115	1147	1253	1252	1438
Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту в рублях, % годовых	11.61	11.79	11.26	12.15	12.82	11.66	11.89	11.04	12.04
Средневзвешенный срок по ипотечному кредиту, лет	17,3	17,2	16	18,2	16,9	17,4	18,3	17,5	15,9
Средний возраст заемщика, лет	34	36	36	33	35	34	33	34	34
Средний совокупный доход заемщика, тыс. руб. в месяц	29,5	33,2	34,7	29,1	23,1	25,3	30,3	30,2	38,3
Средняя площадь приобретаемого жилья, м ²	49,1	49,6	50,4	56,7	54	47,8	48,8	48,9	45,5
Средняя цена жилья, купленного по ипотеке, руб./м ²	45 289	51 454	52 509	39 713	32 773	41 999	43 379	42 398	60 597

* – Данные приведены по продуктам: «Стандарт», «Новостройка», «Молодые учителя – стандарт».
 Источник: данные ОАО «АИЖК».

Характеристика закладных, рефинансированных ОАО «АИЖК» в июне 2013 г., в разрезе федеральных округов*

с ООО «Международный институт маркетинговых и социальных исследований "ГФК Русь"», показало, что количество граждан, считающих себя потенциальными ипотечными заемщика-

ми, выросло за полгода на 5 п.п. и составило 24% (13.1 млн. домохозяйств), а 6% граждан, если им понадобится покупать жилье, обязательно воспользуются ипотекой. ■