

ИПОТЕКА

Георгий ЗАДОНСКИЙ

За пять первых месяцев 2015 г. сокращение объема ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) по сравнению с соответствующим временным отрезком 2014 г. составило 38,34% по количеству предоставленных кредитов и 40,96% — в стоимостном выражении. За этот период предоставлено 228 230 ИЖК на сумму 372,754 млрд. руб. Остаточная задолженность по ИЖК на 1 июня 2015 г. выросла по сравнению с 1 июня 2014 г. на 20,51% и составила 3,586 трлн. руб.

В 2015 г. доля просроченной задолженности в остаточной задолженности повысилась к 1 июня по ИЖК в рублях до 0,96%, а по кредитам в иностранной валюте — до 15,63%. Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца, в мае 2015 г. составила 13,46% годовых, снизившись по сравнению с максимальным значением в феврале текущего года на 1,25 п.п. В 2015 г. общее количество предоставленных ИЖК в иностранной валюте составило 42 кредита.

По данным ЦБ РФ, за пять первых месяцев 2015 г. предоставлено 228 230 ипотечных жилищных кредитов на сумму 372,754 млрд. руб., что по сравнению с соответствующим периодом 2014 г. оказалось на 38,34% меньше по количеству кредитов и на 40,96% — в денежном выражении.

В мае 2015 г. выдано 43 775 ИЖК на сумму 73,765 млрд. руб., что меньше относительно аналогичного периода предыдущего года по количеству на 44,09% и на 45,37% — в денежном выражении. На 1 июня 2015 г. остаточная задолженность по ИЖК выросла по сравнению с 1 июня 2014 г. на 20,51% и составила 3,586 трлн. руб. (См. рис. 1.)

По данным ЦБ РФ, объем предоставленных с начала года ИЖК в иностранной валюте (1,475 млрд. руб.) на 1 июня 2015 г. составил 0,4% от общего объема ИЖК, что на 0,1 п.п. меньше, чем на соответствующую дату 2014 г. Доля задолженности по ИЖК в иностранной валюте (112,942 млрд. руб.) в общей задолжен-

Рис. 1. Динамика предоставления ипотечных жилищных кредитов и задолженности по ним, млрд. руб.



Источник: по данным ЦБ РФ.

ности сократилась за указанный период на 0,39 п.п. — до 3,15%. За пять первых месяцев 2015 г. объем ИЖК, предоставленных в иностранной валюте, составил относительно соответствующего временного интервала 2014 г. 11,97% по количеству кредитов и 46,33% — в денежном выражении.

За январь-май 2015 г. выдано 6335 необеспеченных жилищных кредитов (НЖК), или 32,94% от количества НЖК, предоставленных за аналогичный период 2014 г. В стоимостном выражении объем выданных за этот период НЖК (8,671 млрд. руб.) составил 42,92% от объема НЖК, выданных за январь-май 2014 г. За пять первых месяцев 2015 г. количество НЖК составило 2,70% от количества выданных ЖК и 2,27% — от объема выданных за тот же период ЖК в стоимостном выражении. (См. рис. 2.)

Остаточная задолженность по НЖК на 1 июня 2015 г. составила 124,635 млрд. руб., или 3,36% от задолженности по ЖК, что меньше на 0,39 п.п. по сравнению с данными на 1 июня 2014 г. В мае 2015 г. относительно предыдущего месяца доля просроченной задолженности по НЖК в просроченной задолженности по ЖК

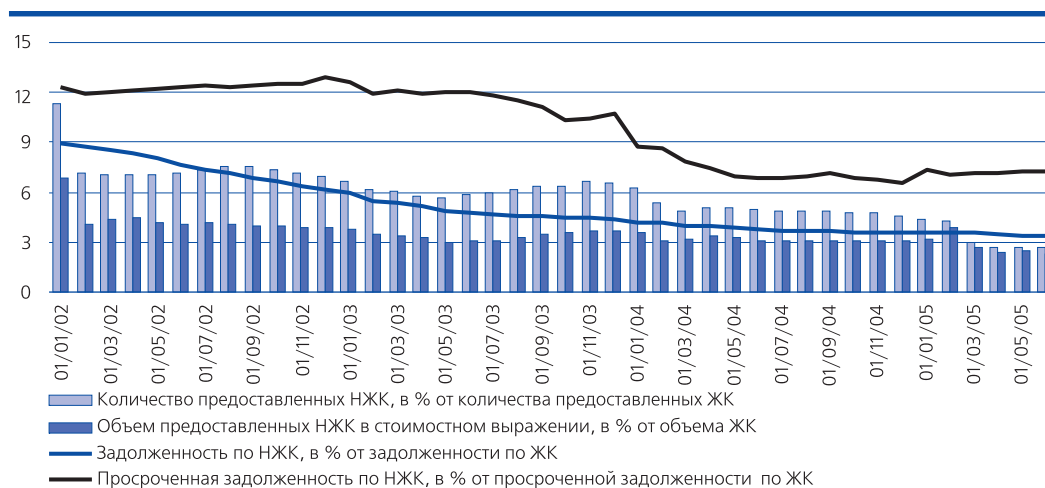
в целом осталась неизменной и составила 7,27%. (См. рис. 2.)

Просроченная задолженность по ИЖК на 1 июня 2015 г. (50,934 млрд. руб.) на 10,263 млрд. руб., или на 25,23%, превысила значение показателя на 1 июня 2014 г. Доля просроченной задолженности в остаточной задолженности по ИЖК на 1 июня 2015 г. составила 1,42% — на 0,05 п.п. больше, чем годом ранее.

На 1 июня 2015 г. по сравнению с той же датой предыдущего года, по данным ЦБ РФ, доля задолженности без просроченных платежей в общей задолженности по ИЖК увеличилась на 0,81 п.п., составив 94,80%; при этом доля задолженности по ИЖК с просроченными платежами свыше 180 дней (дефолтные кредиты) в общей задолженности составила на 1 июня 2015 г. 1,95% против 1,77% на аналогичную дату предыдущего года (См. табл. 1.)

В распределении федеральных округов по количеству предоставленных на 1 тыс. человек ИЖК в январе-мае 2015 г. первое место занял Северо-Западный федеральный округ, где на 1000 человек пришлось 2,13 ИЖК на сумму 3,6 млн. руб. — по сравнению с анало-

Рис. 2. Динамика предоставления необеспеченных жилищных кредитов относительно жилищных кредитов в целом, в %



гичным периодом 2014 г. это составляет 69,25% по количеству и 63,75% — по объему ИЖК. Доля просроченных платежей в остаточной задолженности оказалась наименьшей в Дальневосточном федеральном округе (0,56%), а наибольшая (2,49%) — в Центральном. (См. табл. 2.)

Среди регионов первое место по количеству и объему ИЖК на 1 тыс. человек населения занимает Архангельская область (2,61 ед. и 3,89 млн. руб.), что составляет 79,17% по количеству и 76,77% по объему от соответствующих показателей января–мая 2014 г. (См. табл. 3.)

В мае 2015 г. средневзвешенный срок кредитования по выданным в течение месяца

ИЖК в рублях составил 14,3 года, что на 0,59% превысило значение показателя за предыдущий месяц. По ИЖК в иностранной валюте, выданным с начала года, средневзвешенный срок кредитования на 1 июня 2015 г. составил 3,4 года, по отношению к 1 июня 2014 г. уменьшившись в 3,6 раза.

Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца, в мае 2015 г. снизилась по сравнению с максимальным значением, зафиксированным в феврале текущего года, до 13,46% годовых — на 1,25 п.п., а по сравнению с предыдущим месяцем — на 0,59 п.п. Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным с начала года, на 1 июня составила 14,22% годовых. Средневзвешенная ставка

Таблица 1
Группировка задолженности по ипотечным жилищным кредитам по срокам задержки платежей в 2014 и 2015 гг.

Дата	Общая сумма задолженности по ИЖК, 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	млн. руб.	в % от общей суммы задолженности
01.01.14	2648 859	2544 229	96,05	50 593	1,91	6887	0,26	47 150	1,78
01.02.14	2682 513	2559 117	95,4	67 600	2,52	7779	0,29	48 017	1,79
01.03.14	2746 088	2614 001	95,19	75 517	2,75	7964	0,29	48 606	1,77
01.04.14	2809 819	2676 353	95,25	72 212	2,57	8429	0,3	52 825	1,88
01.05.14	2905 295	2768 456	95,29	76 119	2,62	8425	0,29	52 295	1,8
01.06.14	2976 065	2845 416	95,61	67 557	2,27	10 416	0,35	52 676	1,77
01.07.14	3036 731	2894 006	95,3	80 169	2,64	10 021	0,33	52 535	1,73
01.08.14	3132 713	2990 801	95,47	77 691	2,48	10 338	0,33	53 883	1,72
01.09.14	3200 790	3059 635	95,59	76 499	2,39	10 563	0,33	54 093	1,69
01.10.14	3278 091	3120 087	95,18	92 442	2,82	11 146	0,34	54 416	1,66
01.11.14	3356 655	3197 886	95,27	90 629	2,7	11 748	0,35	56 392	1,68
01.12.14	3449 437	3298 352	95,62	78 992	2,29	12 073	0,35	60 020	1,74
01.01.15	3528 379	3369 955	95,51	83 270	2,36	13 055	0,37	62 099	1,76
01.02.15	3566 643	3367 625	94,42	115 559	3,24	15 693	0,44	67 766	1,90
01.03.15	3564 417	3379 780	94,82	102 299	2,87	16 396	0,46	65 942	1,85
01.04.15	3559 016	3358 999	94,38	111 753	3,14	23 134	0,65	65 130	1,83
01.05.15	3562 733	3364 645	94,44	111 514	3,13	22 445	0,63	64 129	1,80
01.06.15	3586 275	3399 789	94,80	90 374	2,52	26 180	0,73	69 932	1,95

Источник: данные ЦБ РФ.

по ИЖК в иностранной валюте, выданным с начала года, снизилась за май на 0,83 п.п. и составила 10,74% годовых.

13 июля 2015 г. Президентом РФ подписан Федеральный закон «О содействии развитию

и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривающий создание на базе ОАО «АИЖК» единого института раз-

Таблица 2
Распределение федеральных округов по количеству и объему ипотечных жилищных кредитов, предоставленных на 1 тыс. человек

Федеральный округ	01.06.2014		01.06.2015		Задолженность по ИЖК, млн. руб.	в том числе просроченная, в % к остаточной
	Количество, ед.	Объем, млн. руб.	Количество, ед.	Объем, млн. руб.		
Северо-Западный	3,08	5,64	2,13	3,60	29,96	1,10
Приволжский	3,16	4,17	1,93	2,48	22,20	0,83
Уральский	3,01	5,25	1,92	3,06	36,78	0,92
Сибирский	2,95	4,40	1,58	2,20	25,59	1,09
Российская Федерация	2,58	4,40	1,56	2,55	24,55	1,42
Дальневосточный	2,19	4,56	1,46	2,78	29,53	0,56
Центральный	2,35	5,11	1,43	3,03	27,46	2,49
Южный	2,00	3,05	1,24	1,88	17,23	1,12
Северо-Кавказский	0,81	1,22	0,56	0,85	7,78	1,40
Крымский	0,00	0,00	0,01	0,02	0,06	0,79

Источник: по данным ЦБ РФ.

Таблица 3
Распределение регионов РФ по количеству и объему ипотечных жилищных кредитов, предоставленных на 1 тыс. человек*

Регион	01.06.2014		01.06.2015		Задолженность по ИЖК, млн. руб.	в том числе просроченная, в % к остаточной
	Количество, ед.	Объем, млн. руб.	Количество, ед.	Объем, млн. руб.		
Архангельская обл.	3,30	5,07	2,61	3,89	31,11	0,46
Магаданская обл.	3,38	7,58	2,59	5,50	41,47	0,11
Республика Татарстан	3,66	4,69	2,56	3,10	22,45	0,63
Удмуртская Республика	4,00	4,56	2,49	2,84	25,18	0,54
Тюменская обл.	3,79	8,44	2,45	4,97	66,35	0,44
Ульяновская обл.	4,00	4,76	2,43	2,69	25,37	0,51
Республика Коми	4,42	7,48	2,42	3,71	35,75	0,33
Вологодская обл.	3,81	4,85	2,41	2,90	27,26	0,83
Мурманская обл.	3,31	5,47	2,39	3,92	25,88	0,46
г. Санкт-Петербург	3,06	6,95	2,24	4,46	36,48	1,58
Чувашская Республика	3,99	5,27	2,20	2,79	27,53	0,43
Московская обл.	2,73	7,16	2,15	5,65	43,35	2,34

* – 12 регионов с наибольшим количеством ИЖК на 1 тыс. человек.

Источник: по данным ЦБ РФ.

вития в жилищной сфере. Новый институт будет наделен управленческими функциями в отношении Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, некоммерческих организаций, созданных единым институтом развития, дочерних хозяйственных обществ, в том числе обществ, являющихся кредитными организациями.

ОАО «АИЖК» подписало соглашения с Газпромбанком и с банком ВТБ 24 о сотрудниче-

стве в рамках государственной программы помощи ипотечным заемщикам. К программе присоединились также банк «ДельтаКредит», «Абсолют Банк», Ханты-Мансийский банк «Открытие», Банк «ЗЕНИТ», «ЛОКО-Банк», «ФОРА-БАНК».

По оценкам ОАО «АИЖК», за январь–июнь 2015 г. 11 originаторов реализовали сделки секьюритизации ИЖК на сумму 47 058 827 тыс. руб. ■