

ИПОТЕКА

Георгий ЗАДОНСКИЙ

Ведущий научный сотрудник РАНХиГС при Президенте Российской Федерации, канд. физ.-мат. наук.
E-mail: gzadonsky@gmail.com

В 2015 г. предоставлено 691 943 ипотечных жилищных кредита (ИЖК) на сумму 1,15 трлн. руб., что свидетельствует о снижении по сравнению с 2014 г. количественного объема таких кредитов на 31,68%, а в денежном выражении — на 34,96%. Качество портфеля ИЖК ухудшилось: просроченная задолженность в процентах от остаточной задолженности увеличилась за 2015 г. относительно предыдущего года в рублях на 0,19 п.п. — до 1,04%, а в иностранной валюте — на 7,81 п.п. — до 20,37%. В 2015 г. средневзвешенная за год ставка по ИЖК в рублях выросла относительно 2014 г. на 0,88 п.п. — до 13,33% годовых, а средневзвешенная за год ставка в иностранной валюте повысилась на 0,57 п.п. — до 9,82% годовых.

Ключевые слова: ипотечные жилищные кредиты (ИЖК), задолженность по ИЖК, просроченная задолженность, средневзвешенная ставка по ИЖК, объем досрочно погашенных ИЖК, рефинансированные кредиты.

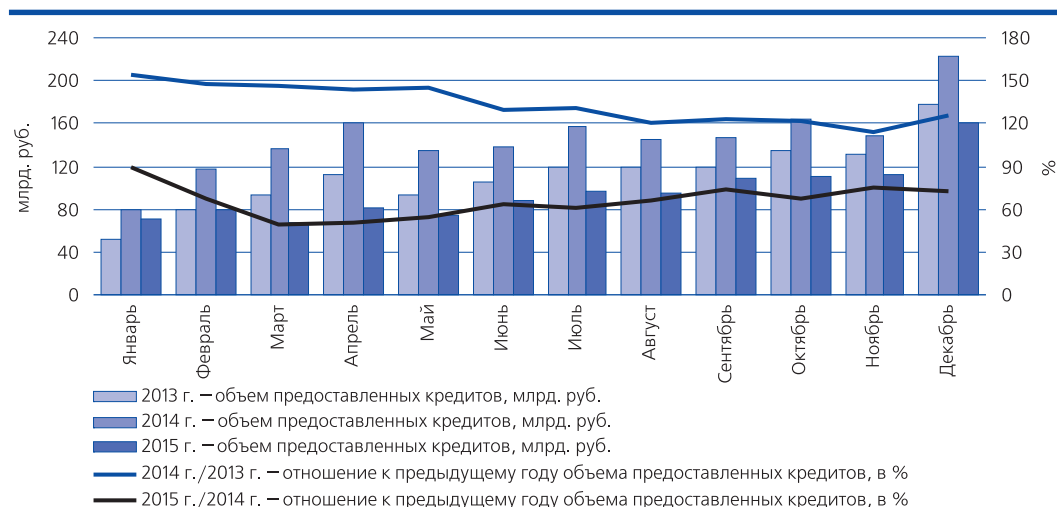
В 2015 г., по данным ЦБ РФ, было предоставлено 691 943 ИЖК на сумму 1,147 трлн. руб., что свидетельствует о сокращении по отношению к 2014 г. количественного объема таких кредитов на 31,68% и их объема в денежном выражении — на 34,96%. (В 2014 г. по сравнению с 2013 г. эти показатели были превышены на 22,76 и 30,30% соответственно.)

По данным ЦБ РФ, в декабре 2015 г. было выдано 97 696 ИЖК в рублях на сумму 161,22

млрд. руб. Темп роста выданных ИЖК в декабре 2015 г. к декабрю предыдущего года снизился до 74,98% по количеству кредитов и до 71,87% — в денежном выражении, что намного отличается от данных декабря 2014 г. по отношению к декабрю 2013 г.: тогда по количеству кредитов темп роста составил 123,29% и в денежном выражении — 126,01%. (См. рис. 1.)

Средняя за месяц величина ИЖК в рублях в 2015 г. составила 1,65 млн. руб., или на 4,59%

Рис. 1. Динамика предоставления ипотечных жилищных кредитов в рублях за месяц



Источник: по данным ЦБ РФ.

меньше, чем в 2014 г. Средняя величина ИЖК в иностранной валюте в 2015 г. достигла 41 млн. руб. (сумма таких ИЖК составила 3,77 млрд. руб. при их общем количестве в 91 кредит). В декабре 2015 г. было выдано всего 5 кредитов в иностранной валюте; средняя величина одного такого кредита составила 167 млн. руб. Если среднее значение ИЖК в рублях в 2015 г. варьировалось от наименьшего значения в 1,57 млн. руб. до наибольшего в 1,69 млн. руб., то средняя величина ИЖК в иностранной валюте показала в этот период стремительный рост от 16 до 167 млн. руб. (См. рис. 2.)

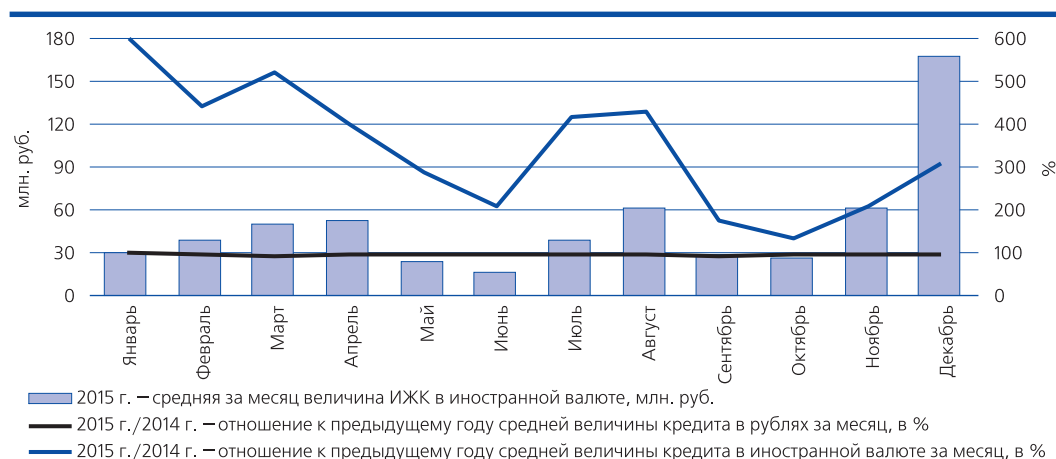
Задолженность по ИЖК на 1 января 2016 г. составила 3,92 трлн. руб. Просроченная задолженность по ИЖК достигла на начало текущего года 66,08 млрд. руб., или 1,69% от остаточной задолженности, что на 0,38 п.п. больше, чем на 1 января 2015 г. Доля просроченной задолженности в остаточной задолженности увеличилась на 1 января 2016 г. по сравнению с 1 января 2015 г. по ИЖК в рублях на 0,19 п.п. — до 1,04%, а по кредитам в иностранной валюте — на 7,81 п.п. — до 20,37%, что свидетельствует о снижении качества портфеля ИЖК и в рублях, и в иностранной валюте.

Доля задолженности по ИЖК без просроченных платежей в общей сумме задолженности по ИЖК на 1 января 2016 г. сократилась по сравнению с 1 января 2015 г. на 0,85 п.п. и составила 94,66%. Доля задолженности по дефолтным кредитам (с просроченными платежами свыше 180 дней) в общей сумме задолженности по ИЖК увеличилась за тот же период на 0,71 п.п. и составила 2,47%.

По данным ЦБ РФ, из шести групп кредитных организаций, ранжированных по величине активов (по убыванию), доля первой группы, состоящей из пяти кредитных организаций с наибольшими активами, в общем объеме предоставленных за 2015 г. ИЖК составила 79,81% в количественном и 77,11% — в денежном выражении, увеличившись относительно 2014 г. соответственно на 2,72 и 2,44 п.п.

Наименьшее значение средней величины ИЖК в рублях за 2015 г. (1,24 млн. руб., 23 121 кредит) было зафиксировано у пятой группы кредитных организаций, а наибольшее значение средней величины ИЖК в иностранной валюте (766 млн. руб., 9 кредитов) — у третьей группы. Наибольший рост средней величины ИЖК в иностранной валюте был отмечен у

Рис. 2. Динамика средней за месяц величины ипотечного жилищного кредита



Источник: по данным ЦБ РФ.

третьей и пятой групп — соответственно на 621,5 и 259,3%. Наибольшее снижение средней величины ИЖК в рублях имело место у пятой группы — 10,1%. (См. рис. 3.)

Средневзвешенная за 2015 г. ставка по ИЖК в рублях выросла относительно 2014 г. на 0,88 п.п. и составила 13,33% годовых, максимально увеличившись у пятой группы кредитных организаций — на 3,1 п.п. — до 15,7% годовых. По ИЖК в иностранной валюте средневзвешенная за год ставка выросла на 0,57 п.п. и составила 9,82% годовых. Средневзвешенные за 2015 г. ставки по кредитам в иностранной валюте за год снизились у четвертой (до 8,4% годовых), пятой (до 11,1% годовых) и у шестой (до 10,1% годовых) групп на 1,3, 0,2 и 0,7 п.п. соответственно.

Средневзвешенный за 2015 г. срок кредитования для ИЖК в рублях составил 14,7 года, а для кредитов в иностранной валюте — 4,0 года. По данным ЦБ РФ, в 2015 г. приобретение кредитными организациями прав требования по ИЖК увеличилось относительно 2014 г. на 9,3% и составило 115,84 млрд. руб. Приобретение прав требования по кредитам в

рублях выросло при этом на 12,4% и составило 81,16 млрд. руб., а по кредитам в иностранной валюте — на 2,6% и составило 34,682 млрд. руб. Наибольший объем приобретенных прав требования по ИЖК в 2015 г. в рублях имел место у третьей группы кредитных организаций, а в иностранной валюте — у шестой группы.

Государственная программа субсидирования процентных ставок по ИЖК для новостроек была разработана в начале 2015 г. с целью поддержки строительного сектора и предотвращения резкого роста ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках после роста ключевой ставки до 17% годовых и ставок по ипотечным кредитам — до 15–18% годовых. Всего с марта по декабрь 2015 г. по этой программе было выдано 210,6 тыс. кредитов на 374,5 млрд. руб., что составляет около 40% всех кредитов, выданных за этот период.

За 2007–2015 гг. объем ипотечных кредитов, выданных АО «АИЖК» для военнослужащих, составил 79,74 млрд. руб. В АИЖК доля военной ипотеки в общем портфеле составила более 14%. ■

Рис. 3. Динамика средней величины ипотечного жилищного кредита по шести группам кредитных организаций, ранжированных по величине активов (по убыванию)

