



Рынок ипотеки – один из наиболее перспективных на сегодняшний день. Даже негативные макроэкономические тенденции последних месяцев пошли ему на пользу. При этом рост показывает рублевая ипотека, в то время как валютный сегмент постепенно сжимается.

Участники рынка

По данным ЦБ РФ, в 2013 году рынок ипотечного жилищного кредитования характеризовался снижением числа кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты. Так, на 1 января 2014 года количество участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования по сравнению с началом 2013 года уменьшилось на 9 кредитных организаций и составило 658, из которых 571 предоставляла в минувшем году ипотечные жилищные кредиты, а остальные лишь осуществляли обслуживание ранее выданных займов. Ипотеку в рублях предоставляли 174 кредитные организации, в иностранной валюте – 7 банков.

Львиная доля банков, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, расположена на территории Центрального федерального округа (ЦФО) – 363, причем 312 из них – в Москве. На втором месте по данному показателю – Приволжский федеральный округ (92 банка). Наименьшее количество кредитных организаций, работающих с ипотекой, оказалось в Северо-Кавказском федеральном округе – 9.

Объемы рынка

Рынок ипотеки продолжает расти. В 2013 году кредитными организациями было выдано 825 039 ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 1353,9 млрд рублей, что

составляет 15,4% от общего объема кредитов, выданных физлицам. Средний размер предоставленных кредитов увеличился до 1,64 млн рублей против 1,49 млн рублей в 2012 году. Количество предоставленных в 2013 году ипотечных жилищных кредитов увеличилось по сравнению с 2012 годом на 19,3%. Объем кредитов увеличился на 31,2%. В 2013 году наибольший удельный вес выданных ипотечных жилищных кредитов приходился на заемщиков ЦФО – 29,8% от общего объема.

Другой тенденцией является продолжающийся рост доли ипотечных жилищных кредитов, предоставленных в рублях. В 2013 году было выдано кредитов: в рублях – 823 175 на общую сумму 1338,7 млрд рублей; в иностранной валюте – 1864 на общую сумму в рублевом эквиваленте 15,2 млрд рублей. Доля рублевых кредитов в общем объеме ипотеки по сравнению с 2012 годом увеличилась на 0,3 процентного пункта, достигнув 98,9%. Кредиты в валюте предоставлялись в основном заемщикам Москвы и Московской области (76,0% от всего объема выданных в иностранной валюте кредитов).

Задолженность

Задолженность по рублевым ипотечным жилищным кредитам продолжила расти, в то время как по валютным кредитам она снижалась. По данным ЦБ, величина задолженности по ипотечным жилищным кредитам в рублях в целом по Российской Федерации по состоянию на 1 января 2014 года по сравнению с 1 января 2013 года увеличилась на 35,3% и составила 2536,9 млрд рублей, в иностранной валюте – уменьшилась на 8,8%, до 112,0 млрд рублей (в рублевом эквиваленте).

Рынок характеризовался дальнейшим снижением доли просроченной задолженности в общей сумме задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в рублях, и увеличением доли просрочки по ипотеке в валюте. В 2013 году удельный вес просроченной задолженности в общей сумме задолженности по рублевой ипотеке снизился на 0,5 процентного пункта, до 1,0%, а по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным в иностранной валюте, увеличился на 1,3 процентного пункта, достигнув 12,7%. В денежном выражении величина просрочки по ипотеке в рублях по состоянию на 1 января 2014 года по сравнению с 1 января 2013 года снизилась на 7,6% и составила 25,4 млрд рублей, а в иностранной валюте возросла на 1,3%, до 14,2 млрд рублей (в рублевом эквиваленте).

Сроки и ставки

Средний срок предоставления банками ипотеки в рублях изменился незначительно по сравнению с 2012 годом и составил 14,7 года, в иностранной валюте – увеличился на 17 месяцев и составил 12,7 года.

Средневзвешенные процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам в 2013 году существенно не изменились (по кредитам в рублях ставка увеличилась на 0,1 процентного пункта, а по кредитам в иностранной валюте – снизилась на 0,2 процентного пункта) и составили 12,4% и 9,6% соответственно.

В минувшем году вдвое вырос объем рефинансирования ипотеки. Так, в 2013 году 152 кредитные организации рефинансировали ипотечные кредиты (права требования по ипотечным жилищным кредитам) путем продажи их другим организациям на сумму 196,2 млрд рублей, тогда как в 2012 году такие операции произвели 177 кредитных организаций на сумму 90,2 млрд рублей. Если в 2012 году доля рефинансированных ипотечных жилищных кредитов составляла в общем объеме 8,7%, то в 2013 году – 14,5%.

Среди основных источников рефинансирования ипотечных жилищных кредитов путем их продажи другим организациям выделяются специализированные организации – резиденты: в 2013 году на них приходилось 92,3% от общего объема рефинансируемой ипотеки. В 2013 году по сравнению с 2012 годом доля операций, совершенных специализированными организациями – резидентами, возросла на 15,4 процентного пункта, при этом объем рефинансированных ими кредитов увеличился в 2,6 раза, до 181,1 млрд рублей. Рефинансирование в 2013 году осуществлялось в основном на внутреннем финансовом рынке.

I квартал 2014 года

По оценкам Национальной службы взыскания, рост ипотечного портфеля банков в I квартале составил 5,7% вместо 4,6% в том же квартале 2013 года. На 1 марта 2014 года объем задолженности по ипотечным займам составил 2,7 трлн рублей, увеличившись с начала года на 3,6%. Причина – резкое обесценение рубля, события на Украине и неопределенность дальнейшей экономической обстановки.

Наряду с общим приростом портфеля жилищных кредитов начала расти просроченная задолженность в абсолютном выражении (до января 2014 года она падала), сейчас ее объем составляет 40,9 млрд рублей. Впрочем, по мнению ряда экспертов, рост просрочки носит технический характер.

Также в I квартале 2014 года некоторые банки отметили рост спроса на программы рефинансирования валютной ипотеки.

Портфель ипотечных кредитов в Сбербанке увеличился с начала текущего года на 8%, или на 100 млрд рублей, – до 1,5 трлн рублей. Таким образом, на долю госбанка теперь приходится более половины рынка – на начало марта совокупный ипотечный портфель составлял 2,75 трлн рублей. В I квартале объемы ипотечного кредитования Сбербанка достигли 172,4 млрд рублей, увеличившись в годовом выражении на 87%. При этом количество выданных кредитов выросло на 66% – до 114 тыс. Стоит также отметить, что в апреле Сбербанк отказался от выдачи ипотечных кредитов в валюте.

Подробнее читайте в свежем выпуске журнала [«Банковские новые продукты»](#).

Источник: [Википедия страхования](#), 05.05.14