

<http://b2blogger.com/pressroom/169646.pdf>

В конце 2013 г. объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам составит 42-43 млрд рублей

20 Август, 2013 - [Национальная служба взыскания](#) | 

[Недвижимость](#) [Строительство](#) [Финансы и Банки](#)

 [НСВ](#) [Национальная служба взыскания](#) [кредит](#) [ипотека](#) [задолженность](#) [взыскание](#)
[просроченная](#) [должники](#) [кредитование](#)

В первом полугодии 2013 г. объем проблемной задолженности в сегменте жилищного и ипотечного кредитования демонстрировал незначительные темпы роста, в то время как доля проблемной задолженности продолжала снижаться, как в 2012 г.

- Доля просроченной задолженности в общем жилищном ипотечном портфеле по состоянию на 01.07.2013 г. составила 1,8%. По итогам 2012 г. данный показатель составлял 1,9% и 2,5% на 01.07.2012 г.
- Объем просроченной задолженности по состоянию на 01.07.2013 г. составил 41,8 млрд. рублей, увеличившись с начала года на 100 млн. руб. или 0,2%.

Наряду с крайне незначительным увеличением объема просроченной задолженности за первые 6 месяцев 2013 г. доля просроченной задолженности по отношению к общему портфелю продолжает снижаться, что обусловлено:

- Усилением динамики выдачи ипотечных кредитов в 2013 г.

За первое полугодие 2013 г. объем ипотечных кредитов вырос на 13%, практически сравнявшись по темпам роста с сегментом потребительских кредитов за аналогичный период (14%). В первом полугодии 2012 г. темпы роста ипотечного портфеля, отставая на 10 процентных пунктов составляли 11% при 21% доли сегмента потребительского кредитования.

Старший вице-президент [Национальной службы взыскания](#) Сергей Шпетер: «По итогам 6 мес. 2013 г. рынок ипотечного кредитования демонстрирует увеличение темпов роста, что сказывается на снижении доли просроченной задолженности в общем жилищном ипотечном портфеле. Это объясняется тем, что темпы роста выдачи ипотечных кредитов превышают рост просроченной задолженности».

- Спецификой ипотечного кредита.

Большое влияние на низкие темпы образования просроченной задолженности в сегменте жилищного ипотечного кредитования оказывает специфика кредита. Ипотечный кредит, в силу своих размеров и условий, не является результатом спонтанного решения заемщика, как это часто бывает в сфере потребительского кредитования. Ипотека – это большой «инфраструктурный» проект для домохозяйства или индивидуального заемщика – растянутый на годы. Просроченный ипотечный кредит - это, как правило, результат действительно серьезного ухудшения

финансового состояния заемщика. Если просрочка по потребительскому кредиту может возникнуть в результате незначительного ухудшения финансового положения заемщика или недооценки собственных возможностей, то платежи по ипотеке, как правило, производятся «до последнего». Поэтому резкий рост уровня и объема ипотечных долгов практически всегда сопровождается ухудшением макроэкономических показателей в экономике страны, связанных с ухудшением благосостояния граждан (уровень безработицы, размер заработной платы и т.д.). Это общее правило, действующее практически для всех стран. Картину роста просрочки по ипотеке мы могли наблюдать и России и, к примеру, в США в период в 2008-2010 гг.

По оценке НСВ, в конце 2013 г. объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам составит порядка 42 – 43 млрд рублей.

Региональный аспект проблемной задолженности.

По итогам первого полугодия 2013 г. количество регионов, в которых доля просроченной задолженности превысила общероссийский уровень, составило 12 субъектов федерации.

(По РФ доля просроченной задолженности составляет 1,8%; общий объем просроченной задолженности – 41 788 млн.руб.)

1. Чеченская республика: доля просроченной задолженности – 8%; объем просроченной задолженности – 26 млн.руб.
2. г.Москва: доля просроченной задолженности – 4,7%, объем просроченной задолженности – 13 731 млн.руб.
3. Московская область: доля просроченной задолженности – 4,1%, объем просроченной задолженности – 7 405 млн.руб.
4. Республика Северная Осетия – Алания: доля просроченной задолженности – 3,4%; объем просроченной задолженности – 148 млн. руб.
5. Тверская область: доля просроченной задолженности – 3,2%; объем просроченной задолженности – 620 млн.руб.
6. Калининградская область: доля просроченной задолженности – 2,6%; объем просроченной задолженности – 277 млн.руб.
7. Самарская область: доля просроченной задолженности – 2,4%; объем просроченной задолженности - 1240 млн.руб.
8. Республика Дагестан: доля просроченной задолженности – 2,3%; объем просроченной задолженности - 116 млн.руб.
9. Омская область: доля просроченной задолженности – 2,2%; объем просроченной задолженности - 620 млн.руб.
10. Пермский край: доля просроченной задолженности – 2,1%; объем просроченной задолженности - 1 070 млн.руб.
11. Челябинская область: доля просроченной задолженности – 2%; объем просроченной задолженности - 1197 млн.руб.
12. Волгоградская область: доля просроченной задолженности – 1,9%; объем просроченной задолженности - 508 млн.руб.

Необходимо отметить, что по сравнению с началом 2013 г. число регионов, где доля просроченной задолженности превышала общероссийский уровень, сократилось на 5 субъектов федерации. Список «лидеров» по итогам первого полугодия 2013 г. покинули Алтайский край, Краснодарский край, Ивановская, Кемеровская и Ленинградская области.

Ипотечная задолженность в работе коллекторских агентств.

По оценкам НСВ, в настоящее время в работе коллекторских агентств по-прежнему находится порядка 5 – 6 млрд рублей ипотечных долгов. Это не более 14% от суммы

Старший вице-президент Национальной службы взыскания Сергей ШпETER: «Сектор ипотечного кредитования с точки зрения объема передаваемых проблемных долгов по-прежнему не является приоритетным направлением, как для долговых агентств, так и для банков. Это обусловлено спецификой ипотеки залогового кредитования, а также особенностями заемщиков. Кроме того, текущие объемы просроченной задолженности в сегменте позволяют банкам выстраивать собственные операционные процессы урегулирования ипотечной просрочки. Серьезный рост объемов передаваемой задолженности коллекторским агентствам возможен в случае, если сектор ипотеки по своим размерам и темпам роста начнет опережать сегмент потребительского кредитования, как это случилось в странах США и Западной Европы».

Портрет должника.

Распределение ипотечных должников, находящихся в работе коллекторских агентств по состоянию на 01.07.2013 г. по полу, выглядит следующим образом:

42% - женщины,

58% - мужчины.

Характеристики должников:

- **Женщины**

Возраст (лет)	Доля	Средняя сумма просроченных платежей* (рублей)	Средний срок (лет)
22-35	24%	836 823	0,7
36-60	53%	1 275 747	1,1
>60	23%	128 442	0,3

*В сумму входит объем просроченных платежей, пеней, штрафов без учета тела кредита.

- **Мужчины**

Возраст (лет)	Доля	Средняя сумма просроченных платежей* (рублей)	Средний срок (лет)
22-35	37%	300 211	0,9
36-60	43%	1 357 408	1,1
>60	20%	169 051	0,4

*В сумму входит объем просроченных платежей, пеней, штрафов без учета тела кредита.

Источник: [Национальная служба взыскания](#)

Как видно из таблиц, женщины-должники заметно опережают мужчин в возрастной группе 22-35 лет. Причем если срок задолженности у женщин чуть ниже (на 2 мес.) аналогичного показателя у мужчин, то сумма долга значительно выше - в 2,8 раза. В остальных возрастных группах и по сумме, и по среднему сроку долга у женщин и мужчин сохраняется паритет.

Подводя итоги данного исследования, можно сказать, что рынок ипотечного кредитования в 2013 году продолжает демонстрировать уверенный рост. За первые 6 месяцев 2013 г. было выдано ипотечных кредитов на сумму 614 млрд рублей, что на 37% больше этого показателя за аналогичный период 2012 г. (449 млрд рублей). Одновременно объем просроченной задолженности демонстрирует незначительный рост, что говорит о благоприятной экономической ситуации, не допускающей резкого ухудшения финансового состояния заемщиков.