

О СОСТОЯНИИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В 2013 ГОДУ

В 2013 году рынок ипотечного жилищного кредитования характеризовался:

- **снижением числа кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты** (далее — ИЖК). По состоянию 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 участников, из которых 571 кредитная организация предоставляла в 2013 году ИЖК, остальные осуществляли обслуживание ранее выданных кредитов. Регулярно ИЖК в рублях предоставляли 174 кредитные организации, в иностранной валюте — 7 кредитных организаций.

Наибольшее количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, расположено на территории Центрального федерального округа — 363, из них в г. Москве — 312. На втором месте по количеству кредитных организаций — Приволжский федераль-

ный округ (92 участника), из них в Республике Татарстан — 20, наименьшее количество кредитных организаций — в Северо-Кавказском федеральном округе — 9;

- **дальнейшим ростом абсолютных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ИЖК.** В 2013 году кредитными организациями было предоставлено 825 039 ИЖК на общую сумму 1353,9 млрд. руб., что составляет 15,4% от общего объема кредитов, предоставленных физическим лицам. Средний размер предоставленных кредитов увеличился до 1,64 млн. руб. против 1,49 млн. руб. в 2012 году. Количество предоставленных в 2013 году ИЖК увеличилось по сравнению с 2012 годом на 19,3%. Объем предоставленных ИЖК увеличился на 31,2% (рисунок 1). В 2013 году наибольший удельный вес выданных ИЖК приходился на заемщиков Центрального федерального округа — 29,8% от всего объема выданных кредитов;

Рисунок 1. Динамика объемов кредитов физическим лицам и ИЖК



Материал
подготовлен
Департаментом
статистики

— **продолжающимся ростом доли ИЖК, предоставленных в рублях.**

В 2013 году было выдано кредитов: в рублях — 823 175 на общую сумму 1338,7 млрд. руб.; в иностранной валюте — 1864 на общую сумму в рублевом эквиваленте 15,2 млрд. рублей. Доля рублевых кредитов в общем объеме ИЖК по сравнению с 2012 годом увеличилась на 0,3 процентного пункта, достигнув 98,9%.

ИЖК в иностранной валюте предоставлялись в основном заемщикам г. Москвы и Московской области — 76,0% от всего объема выданных в иностранной валюте кредитов;

— **дальнейшим увеличением задолженности по предоставленным ИЖК в рублях и снижением задолженности по ИЖК в иностранной валюте.**

Величина задолженности по ИЖК 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%, в иностранной валюте — уменьшилась на 8,8% и со-

ставила 2536,9 млрд. руб. и 112,0 млрд. руб. (в рублевом эквиваленте) соответственно;

— **дальнейшим снижением доли просроченной задолженности в общей сумме задолженности по ИЖК, предоставленным в рублях, и увеличением доли просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте.** В 2013 году удельный вес просроченной задолженности в общей сумме задолженности по ИЖК, предоставленным в рублях, снизился на 0,5 процентного пункта, до 1,0%, а по ИЖК, предоставленным в иностранной валюте, увеличился на 1,3 процентного пункта, достигнув 12,7%. В денежном выражении величина просроченной задолженности по ИЖК в рублях по состоянию на 1 января 2014 года по сравнению с 1 января 2013 года снизилась на 7,6%, а в иностранной валюте возросла на 1,3% и составила 25,4 млрд. руб. и 14,2 млрд. руб. (в рублевом эквиваленте) соответственно (рисунок 2).

Рисунок 2. Динамика просроченной задолженности по ИЖК



Сведения о региональной структуре задолженности по ИЖК в рублях и иностранной валюте, а также удельном весе просроченной задолженности представлены на рисунке 3.

Средневзвешенный срок предоставления кредитными организациями ИЖК в рублях существенно не изменился по сравнению с 2012 годом и составил 176 месяцев (14,7 года), в иностранной валюте — увеличился на 17 месяцев и составил 152 месяца (12,7 года).

Средневзвешенные процентные ставки по ИЖК 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.

Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок приведены на рисунке 4.

Рисунок 3. Региональная структура задолженности по ИЖК

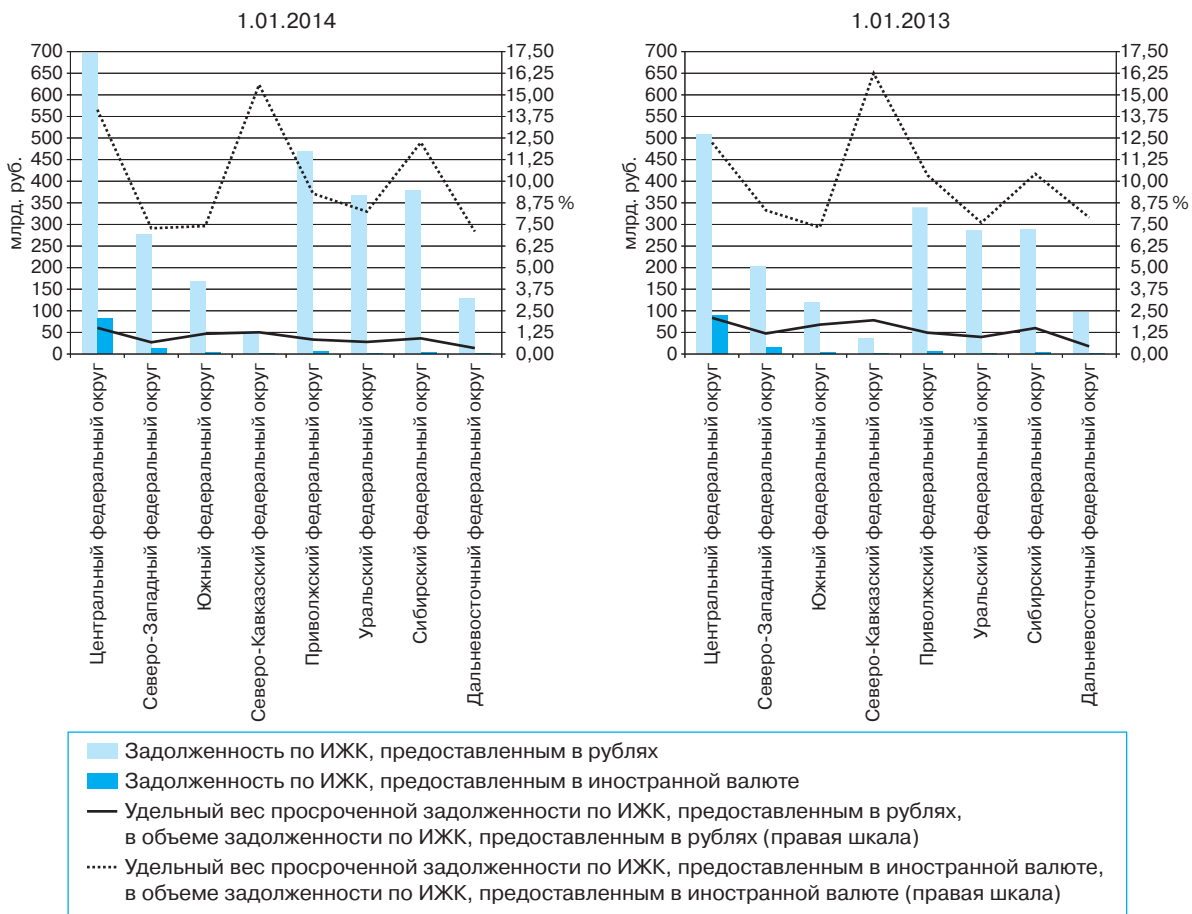
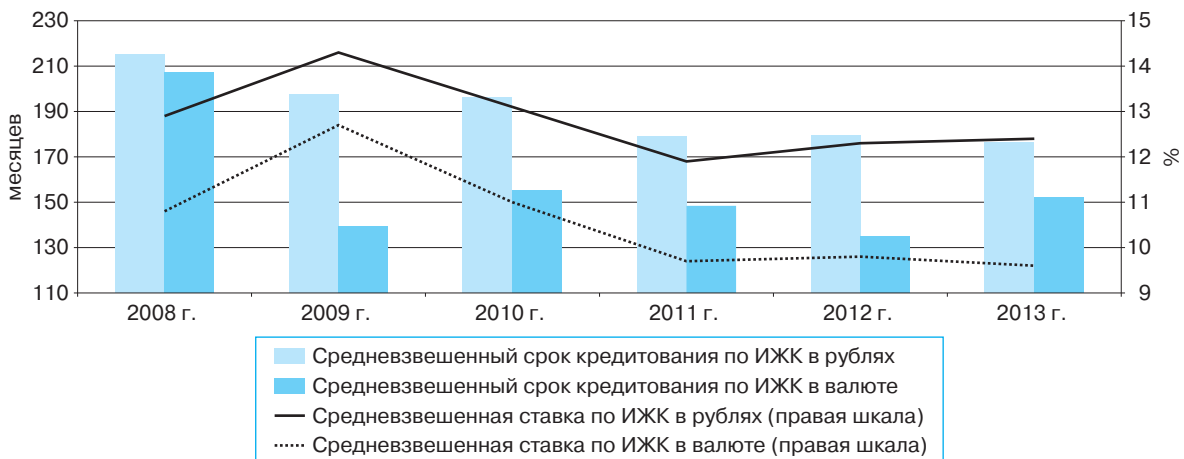


Рисунок 4. Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок



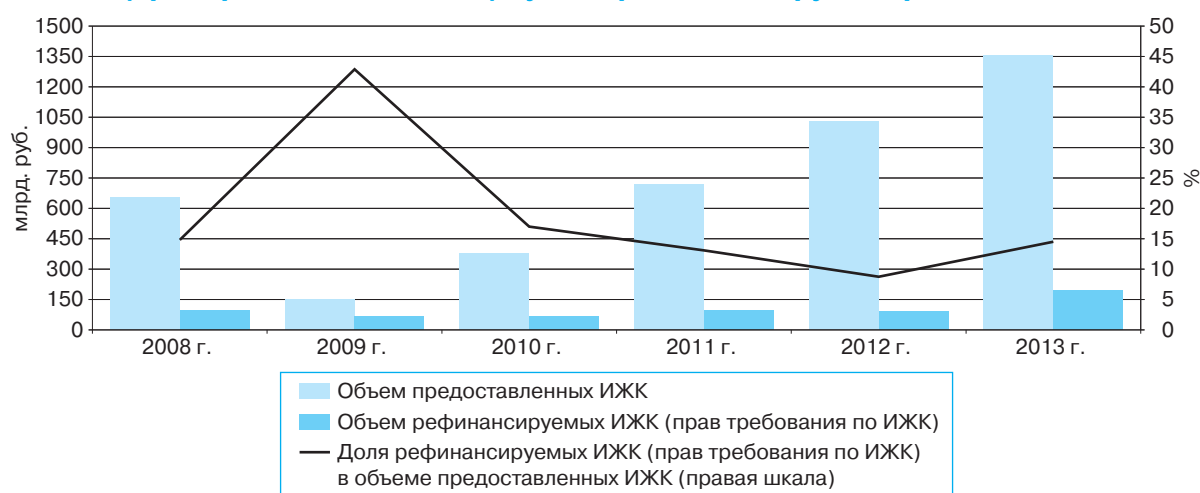
В 2013 году **досрочно погашено** ИЖК (прав требования по ИЖК) на сумму 416,3 млрд. руб., или 30,7% от объема предоставленных в 2013 году ИЖК, из них предоставленных (приобретенных) в рублях — на сумму 396,4 млрд. руб. (рисунок 5). Доля ИЖК (прав требования по ИЖК), досрочно погашенных собственными средствами заемщиков, составила 63,2%. Сумма досрочно погашенных прав требования по ИЖК составила 10,8 млрд. рублей.

В 2013 году 152 кредитные организации **рефинансировали** ИЖК (права требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям на сумму 196,2 млрд. руб. (в 2012 году — 177 кредитных организаций на сумму 90,2 млрд. руб.). Причем если в 2012 году доля рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) в общем объеме ИЖК, предоставленных кредитными организациями, составляла 8,7%, то в 2013 году — 14,5% (рисунок 6).

Рисунок 5. Динамика объемов выдачи и досрочного погашения ИЖК (прав требования по ИЖК)



Рисунок 6. Динамика объемов выдачи и рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям



Среди основных источников рефинансирования ИЖК путем их продажи другим организациям выделяются специализированные организации — резиденты: в 2013 году на них приходилось 92,3% от общего объема рефинансируемых путем продажи ИЖК (прав требования по ИЖК). 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 ИЖК (прав требования по ИЖК) увеличился в 2,6 раза, до 181,1 млрд. рублей. Доля кредитных организаций в источниках рефинансирования снизилась на 13,3 процентного пункта и составила 6,8%, объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) снизился на 26,3%, до 13,4 млрд. рублей. Доля управляющих компаний паевых инвестиционных фондов составила 0,1%, доля прочих организаций — 0,8%. Специализированные организации — нерезиденты в 2013 году рефинансировали ИЖК на сумму 8,9 млн. руб. (рисунок 7).

Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием с сохранением актива на балансе кредитной организации в 2013 году составила 34,3 млрд. рублей.

Таким образом, в 2013 году рефинансирование ИЖК (прав требования по ИЖК) осуществлялось в основном на внутреннем финансовом рынке.

Динамика объемов рефинансирования ИЖК приведена на рисунке 8.

В настоящее время кредитным организациям предоставлена возможность использовать в качестве обеспечения по операциям рефинансирования Банка России как облигации Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (далее — АИЖК), так и облигации с ипотечным покрытием, выпускаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе облигации с ипотечным покрытием, обеспеченные солидарным поручительством АИЖК (по состоянию на 1 января 2014 года в Ломбардный список Банка России были включены облигации с ипотечным покрытием на сумму 157,3 млрд. руб. (по номиналу) двадцати пяти эмитентов).

Рисунок 7. Источники рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) с продажей пула кредитов (%)

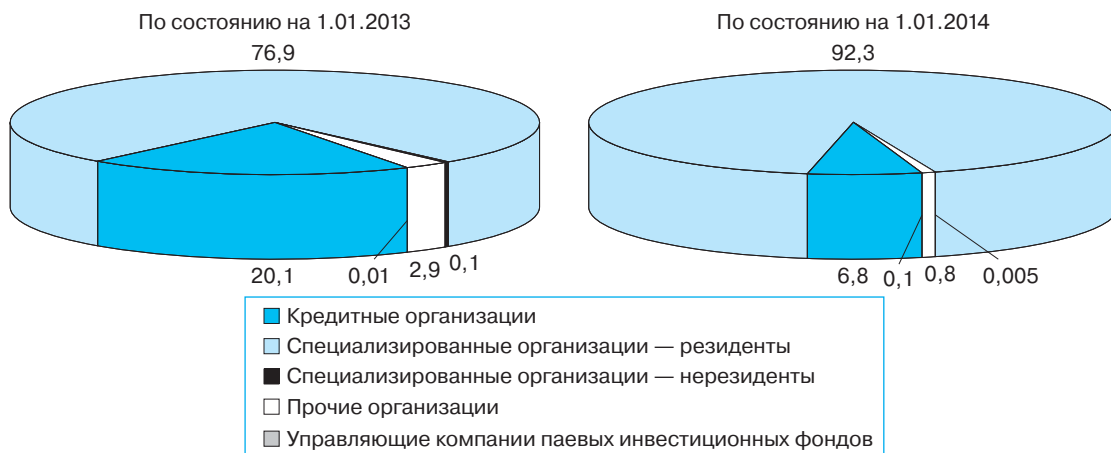


Рисунок 8. Динамика объемов рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) с продажей их другим организациям и с сохранением актива на балансе

