

## О СОСТОЯНИИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В 2016 ГОДУ

В 2016 году для рынка ипотечного жилищного кредитования были характерны следующие тенденции.

На фоне сокращения количества действующих кредитных организаций **продолжилось уменьшение числа кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты** (далее – ИЖК). По состоянию на 1 января 2017 года число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с началом 2016 года на 75 кредитных организаций и составило 484 участника, из них 387 кредитных организаций предоставили в 2016 году новые ИЖК, остальные осуществляли обслуживание ранее выданных кредитов. Регулярно ИЖК в рублях предоставляли 98 кредитных организаций.

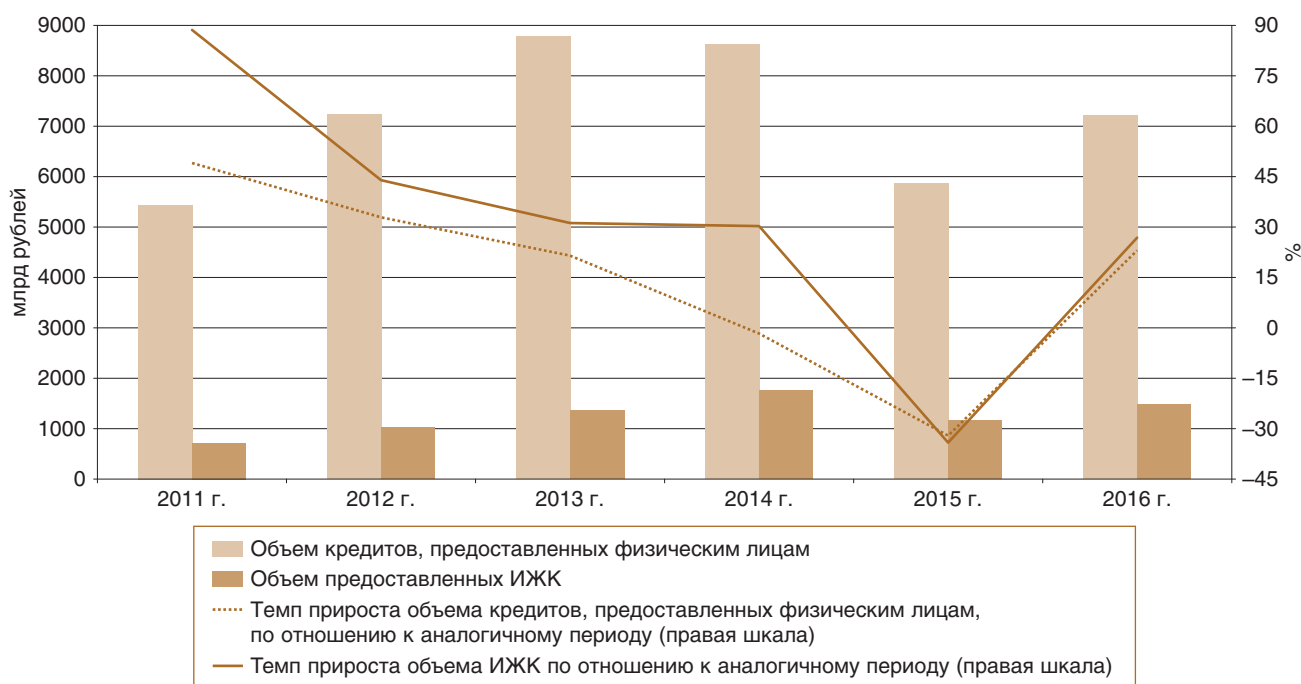
Наибольшее количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, расположено на территории Центрального федерального округа – 254, из них в Москве – 218; 75 участников находятся в Приволжском федеральном округе; наименьшее количество кредитных организаций (4 участника) приходится на Северо-Кавказский федеральный округ.

**Наблюдался значительный рост абсолютных и относительных показателей, характеризующих объемы предоставленных ИЖК.** В 2016 году кредитными организациями было предоставлено 856 461 ИЖК на сумму 1473,3 млрд рублей (рисунок 1). Их доля в объеме кредитов физическим лицам составила 20,4%, увеличившись по сравнению с предыдущим годом на 0,6 п.п., вернувшись тем самым на уровень 2014 года. Средний размер предоставленных ИЖК возрос с 1,66 до 1,72 млн руб., при этом в Москве он составил 3,73 млн рублей.

Региональное распределение предоставленных ИЖК не изменилось. Наибольший объем предоставленных ИЖК на протяжении последних нескольких лет приходится на заемщиков Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Тюменской области. Наибольший удельный вес выданных ИЖК в 2016 году приходился на заемщиков Центрального федерального округа – 30,9% объема выданных в Российской Федерации ИЖК.

Из общего объема предоставленных ИЖК 37,7% приходилось на субсидированные кредиты, выданные в рамках программы государственной

Рисунок 1. Динамика объемов кредитов, предоставленных физическим лицам, в том числе ИЖК



поддержки жилищного (ипотечного) кредитования (303,5 тыс. кредитов на сумму 555,6 млрд рублей<sup>1</sup>).

В 2016 году удельный вес ИЖК, предоставленных под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве (далее – ИЖК по ДДУ), в общем объеме ИЖК составил 38,7%. В течение 2016 года было предоставлено 305,6 тыс. ИЖК по ДДУ на сумму 570,7 млрд рублей, при этом кредитование осуществлялось в основном в рублях.

**Продолжился рост доли ИЖК, предоставленных в рублях.** В 2016 году было выдано 856 427 ИЖК в рублях на сумму 1472,3 млрд рублей, что составляет 99,9% общего объема ИЖК. Количество предоставленных ИЖК в рублях возросло по сравнению с 2015 годом в 1,2 раза при увеличении объема кредитования на 27,2%. Количество ИЖК в иностранной валюте уменьшилось в 2,7 раза – до 34; объем предоставленных средств сократился в 3,6 раза – до 1,1 млрд руб. в рублевом эквиваленте. ИЖК в иностранной валюте предоставлялись в основном заемщикам Москвы и Московской области – на них пришлось 74,4% объема выданных в иностранной валюте кредитов.

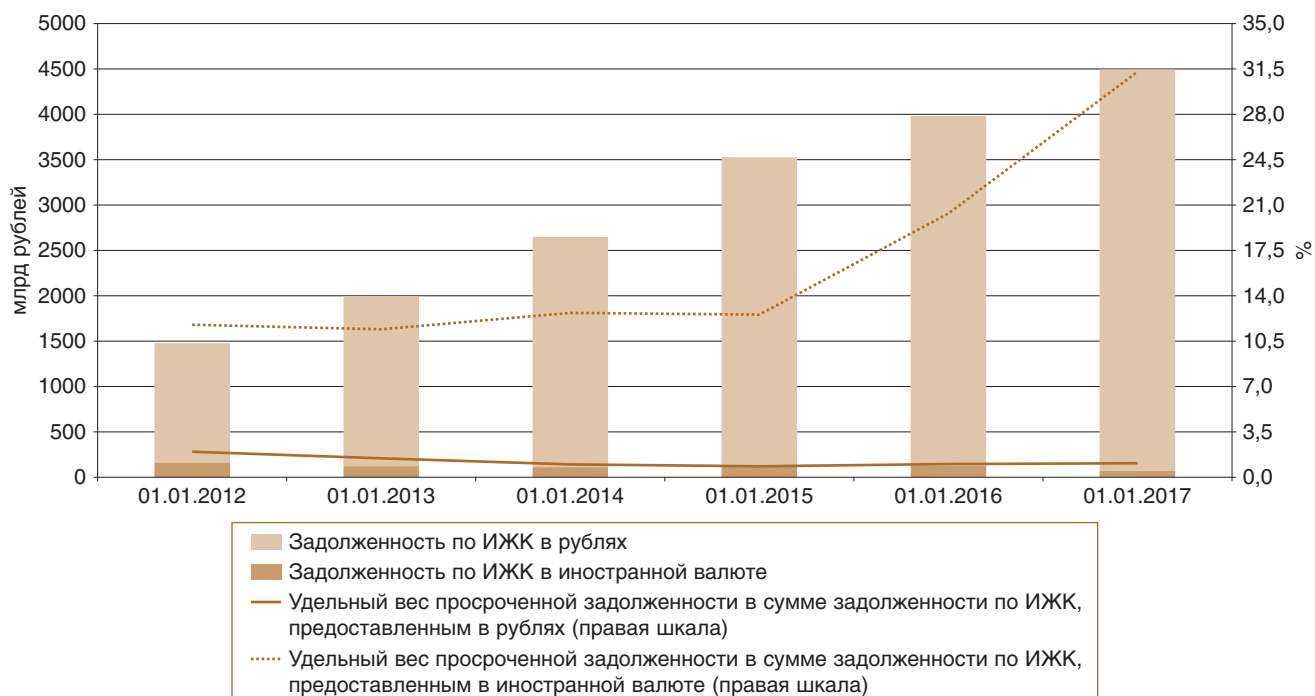
**Происходили увеличение задолженности по ИЖК в рублях и снижение задолженности по**

**ИЖК в иностранной валюте.** По состоянию на 1 января 2017 года величина задолженности по ИЖК в рублях по сравнению с 1 января 2016 года увеличилась на 14,8%, составив 4421,9 млрд рублей. При этом удельный вес просроченной задолженности по ИЖК в рублях увеличился на 0,06 п.п., до 1,09% (рисунок 2), в денежном выражении величина просроченной задолженности возросла на 21,6%, составив 48,0 млрд рублей.

Задолженность в иностранной валюте уменьшилась в 1,8 раза, до 71,2 млрд руб. в рублевом эквиваленте. Доля просроченной задолженности в иностранной валюте увеличилась на 10,93 п.п., до 31,29%, при этом в денежном выражении величина просроченной задолженности уменьшилась на 16,5%, составив 22,3 млрд руб. в рублевом эквиваленте.

Задолженность по ИЖК по ДДУ в рублях и иностранной валюте на конец года составила 922,3 и 1,7 млрд руб. в рублевом эквиваленте соответственно, ее доля в совокупном портфеле ИЖК составила 20,6%. Задолженность по ИЖК по ДДУ в рублях и иностранной валюте характеризовалась меньшим уровнем просроченной задолженности (на 1 января 2017 года – 0,3% при значении по ИЖК в целом 1,6%).

Рисунок 2. Динамика задолженности по ИЖК



<sup>1</sup> По данным Минфина России.

Доля кредитов без просроченных платежей в общей сумме задолженности по ИЖК по состоянию на 1 января 2017 года увеличилась по сравнению с 1 января 2016 года на 0,90 п.п. и составила 95,56%. Доля кредитов с просроченными платежами свыше 180 дней в общей сумме задолженности по ИЖК сократилась на 0,13 п.п., до 2,34%.

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

**Наблюдались снижение ставок по ИЖК в рублях и в иностранной валюте, увеличение средневзвешенных сроков по ИЖК в рублях**

**и сокращение сроков по ИЖК в иностранной валюте.** Средневзвешенные процентные ставки по выданным с начала года ИЖК снизились по сравнению с 2015 годом: по ИЖК в рублях – на 0,87 п.п., до 12,48%; по ИЖК в иностранной валюте – на 1,17 п.п., до 8,65%. Средневзвешенный срок, на который предоставлялись ИЖК в рублях в 2016 году, по сравнению с 2015 годом увеличился на 6,6 месяца и составил 183 месяца (15,3 года), по ИЖК в иностранной валюте – сократился на 6,7 месяца и составил 40,1 месяца (3,3 года). Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок приведена на рисунке 4.

Рисунок 3. Региональная структура задолженности по ИЖК

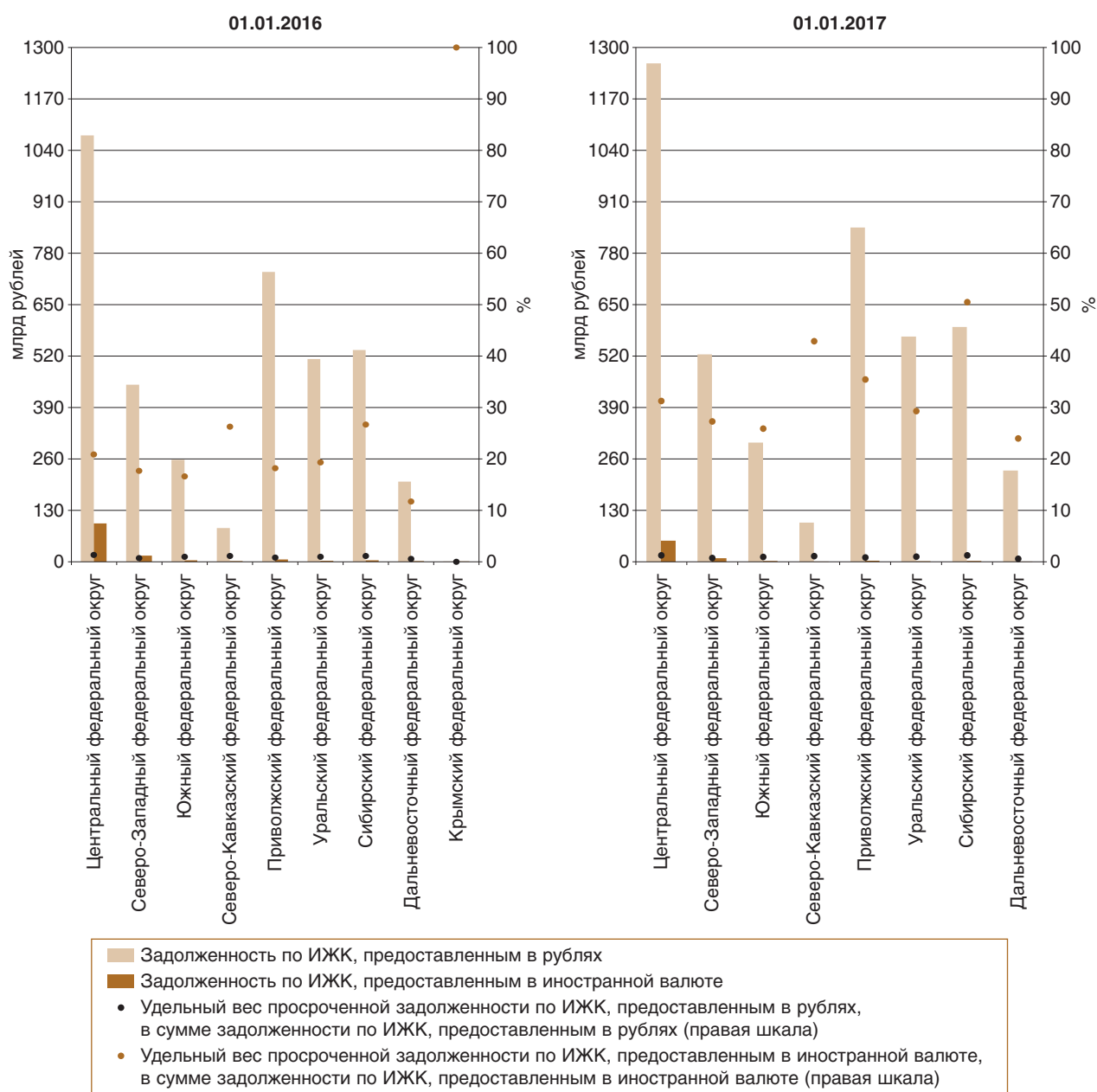


Рисунок 4. Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок по ИЖК

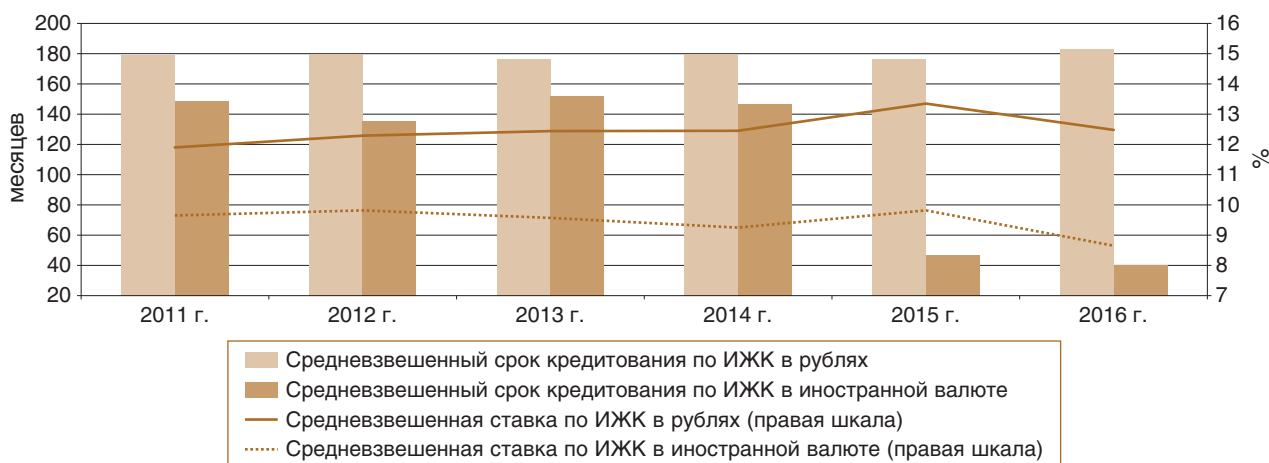
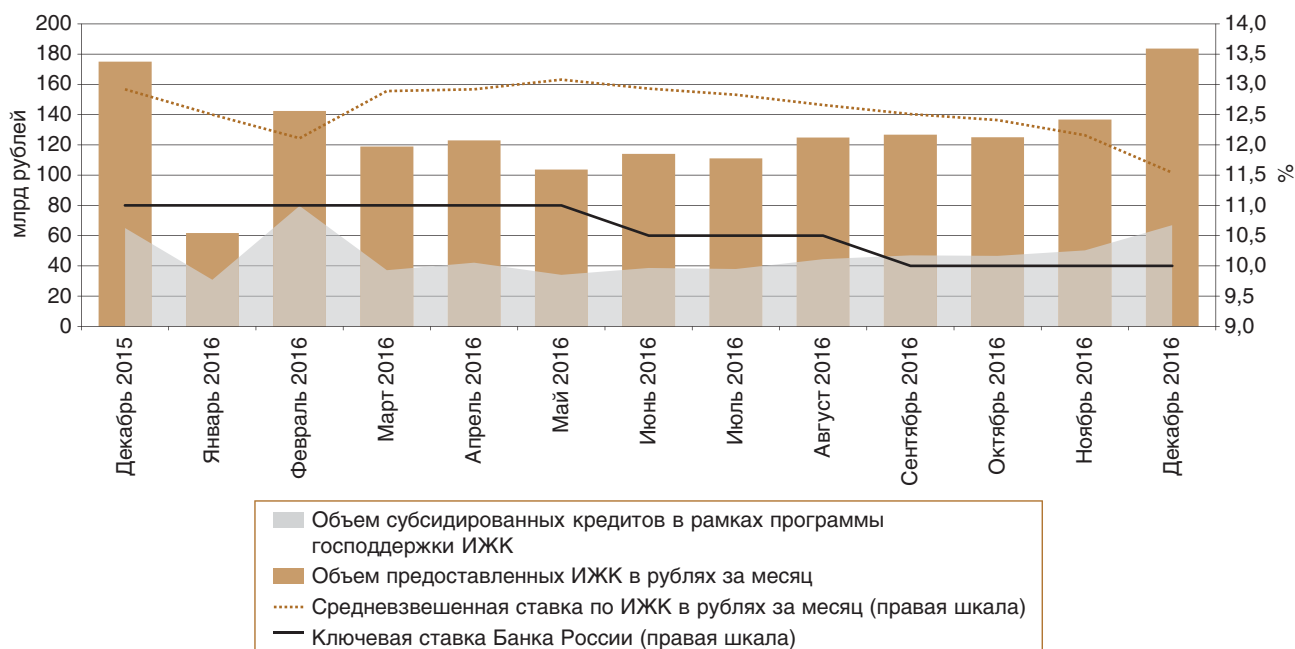


Рисунок 5. Динамика объема и средневзвешенной процентной ставки по ИЖК в рублях

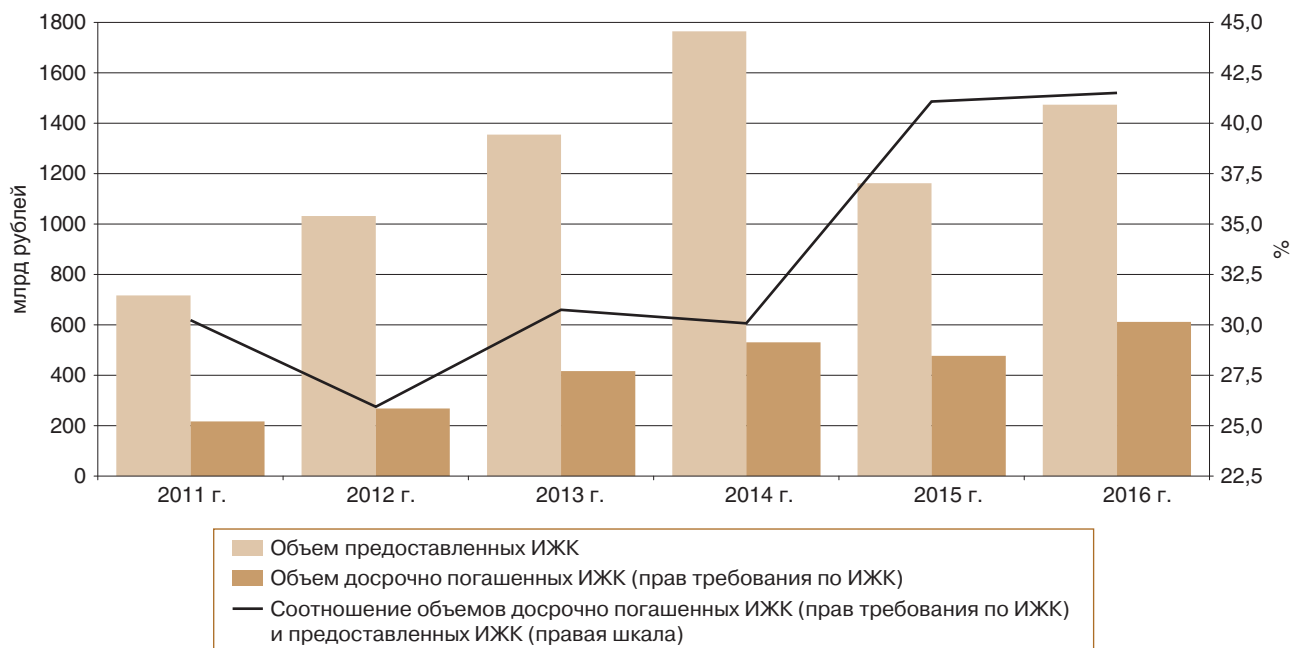


Проведение программы государственной поддержки ипотечного кредитования и понижение ключевой ставки в 2016 году с 11,00 до 10,00% способствовали уменьшению средневзвешенной процентной ставки по ИЖК в рублях, выданным за месяц: с января по ноябрь значение ставки варьировалось от 13,08 до 12,11%, а в декабре 2016 года составило 11,54% (рисунок 5).

**Увеличился объем досрочно погашенных ИЖК.** В 2016 году досрочно погашено ИЖК на сумму 611,4 млрд руб., в том числе прав требования по ИЖК на 11,9 млрд руб. (за 2015 год сумма

досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК) составила 477,1 млрд руб.). Досрочное погашение производилось в основном по ИЖК (правам требования по ИЖК), предоставленным (приобретенным) в рублях, – 584,2 млрд рублей. Доля ИЖК (прав требования по ИЖК), досрочно погашенных собственными средствами заемщиков, составила 75,6%. Соотношение объемов досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК практически не изменилось и составило 41,5% (в 2015 году – 41,1%) (рисунок 6).

**Рисунок 6. Динамика объемов предоставленных и досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК)**



**Рисунок 7. Динамика объемов предоставленных и рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) путем продажи другим организациям**

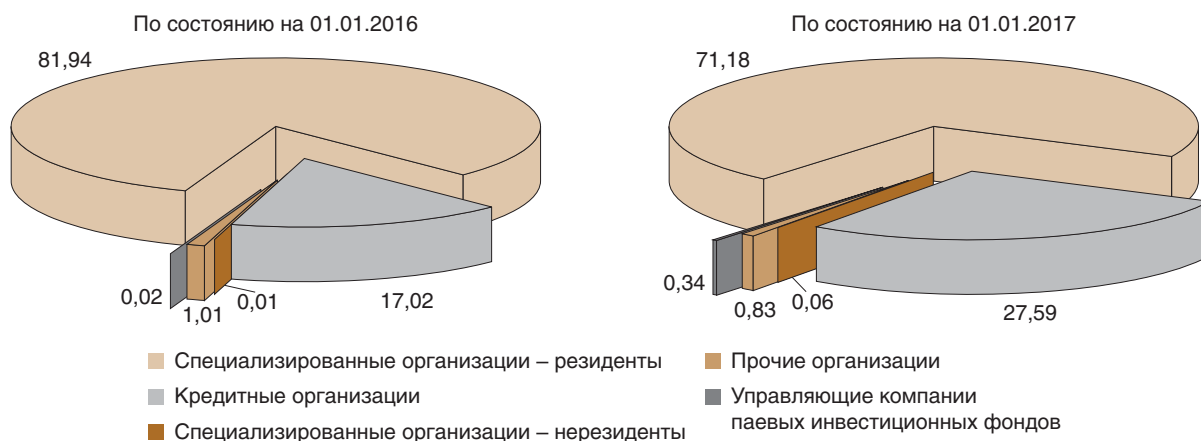


**Объем рефинансированных кредитными организациями ИЖК существенно не изменился.** В 2016 году 93 кредитные организации рефинансировали ИЖК (права требования по ИЖК) на сумму 114,5 млрд руб., в том числе путем продажи их другим организациям на сумму 81,1 млрд руб. (в 2015 году – 113 кредитных организаций на сумму 92,7 млрд руб., в том числе путем продажи ИЖК (прав требования по ИЖК) на сумму 80,3 млрд руб.). Соотношение объемов рефинансированных

ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК составило 5,5% (рисунок 7).

В 2016 году основным источником рефинансирования ИЖК путем их продажи другим организациям являлись специализированные организации – резиденты: на них приходилось 71,2% общего объема рефинансируемых ИЖК (прав требования по ИЖК). По сравнению с 2015 годом доля операций, совершенных специализированными организациями – резидентами, снизилась

**Рисунок 8. Источники рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) с продажей пула кредитов, %**



**Рисунок 9. Динамика объемов рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) с продажей другим организациям и с сохранением актива на балансе**



на 10,8 п.п., объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) уменьшился на 12,3% (до 57,7 млрд руб.). При этом увеличение доли кредитных организаций в источниках рефинансирования на 10,6 п.п. (до 27,6%) обеспечило значительный прирост (63,7%) объема рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) (до 22,4 млрд руб.). Доля специализированных организаций – нерезидентов составила 0,06% (0,05 млрд руб.), управляющих компаний паевых инвестиционных фондов – 0,3% (0,3 млрд руб.), прочих организаций – 0,8% (0,7 млрд руб.) (рисунок 8).

Объем рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) путем эмиссии облигаций с ипотечным покрытием с сохранением актива на балансе кредитной организации в 2016 году составил 33,4 млрд руб. (эмиссия осуществлялась двумя банками).

Таким образом, в 2016 году практически весь объем ИЖК (прав требования по ИЖК) рефинан-

сирован на внутреннем финансовом рынке. Динамика объемов рефинансирования ИЖК приведена на рисунке 9.

В настоящее время кредитным организациям предоставлена возможность использовать в качестве обеспечения по операциям рефинансирования Банка России как облигации Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (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 2017 года в Ломбардный список Банка России включены 63 выпуска облигаций с ипотечным покрытием 49 эмитентов общим номинальным объемом 373,8 млрд руб., а также 23 выпуска облигаций ОАО «АИЖК» общим номинальным объемом 163 млрд руб.).