

О СОСТОЯНИИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2012 ГОДА

В первом полугодии 2012 г. рынок ипотечного жилищного кредитования характеризовался:

- **увеличением количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты.** По состоянию на 1 июля 2012 г. число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования по сравнению с аналогичным периодом 2011 г. увеличилось на 20 кредитных организаций и составило 658 участников, из них 511 кредитных организаций предоставляли в первом полугодии 2012 г. ипотечные жилищные кредиты (далее — ИЖК), остальные кредитные организации осуществляли обслуживание ранее выданных кредитов. Регулярно ИЖК в рублях предоставляли 212 кредитных организаций (на 17% больше по сравнению с аналогичным периодом 2011 г.), в иностранной валюте — 10 кредитных организаций;
- **дальнейшим ростом абсолютных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ИЖК.** В первом полугодии 2012 г. кредитными организациями было предоставлено 295 513 ИЖК на общую сумму 429,4 млрд. рублей, или 13,1% от общего объема потребительских кредитов. Средний размер предоставленных кредитов увеличился и составил 1,45 млн. рублей (1,39 млн. рублей в первом полугодии 2011 года). Количество предоставленных ИЖК в первом полугодии 2012 г. увеличилось в 1,5 раза по сравнению с соответствующим периодом 2011 года. Объем предоставленных ИЖК в рассматриваемом периоде продемонстрировал аналогичную динамику (рисунок 1);
- **продолжающимся ростом доли ИЖК, предоставленных в рублях.** В первом полугодии 2012 г. было выдано 294 689 рублевых кредитов на общую

Рисунок 1. Динамика объемов потребительских кредитов и ИЖК

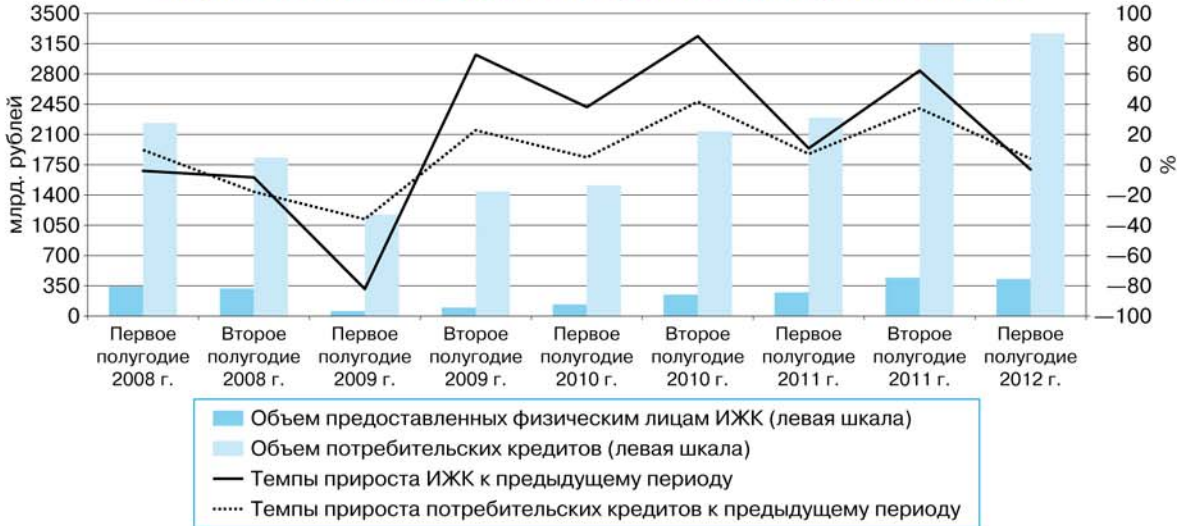
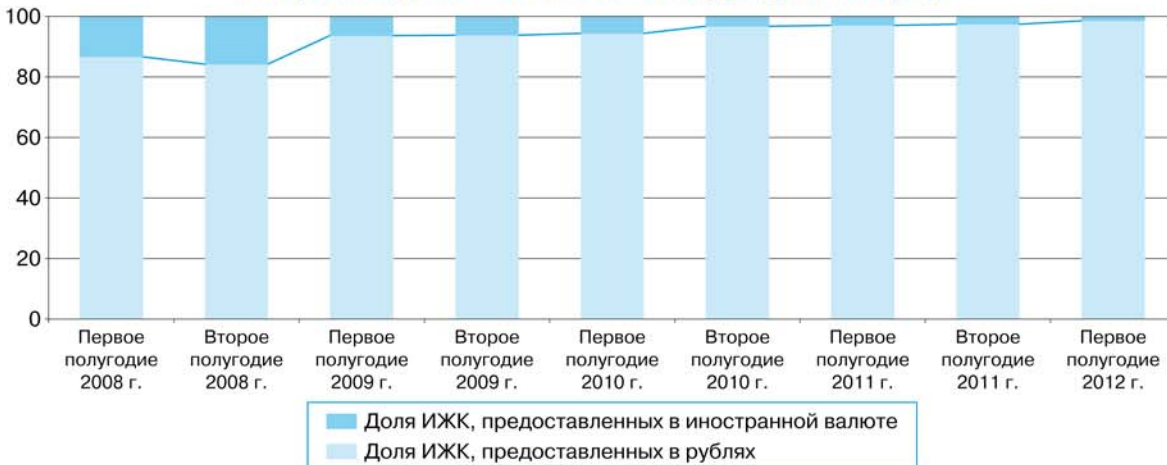


Рисунок 2. Динамика валютной структуры ИЖК (%)



сумму 423,1 млрд. рублей, а кредитов, предоставленных в иностранной валюте, — 824, на общую сумму 6,4 млрд. в рублевом эквиваленте. Доля рублевых кредитов в общем объеме ИЖК по сравнению с первым полугодием 2011 г. увеличилась на 1,5 процентного пункта и достигла 98,5% (рисунок 2);

- **дальнейшим сокращением сроков по кредитам.** Средневзвешенный срок предоставления кредитными организациями рублевых ИЖК сократился на 10 месяцев — до 178 месяцев, а срок по ИЖК, предоставленным в иностранной валюте, сократился на 3 месяца — до 154 месяцев.

По сравнению с первым полугодием 2011 г. средневзвешенная процентная ставка по ИЖК, предоставленным в рублях, существенно не изменилась — снизилась на 0,1 про-

центного пункта, в иностранной валюте — на 0,2 процентного пункта и по состоянию на 1 июля 2012 г. составила 12,1 и 9,6% соответственно (рисунок 3).

Просроченная задолженность по ИЖК в рублях не изменилась по сравнению с аналогичным периодом 2011 г., а в иностранной валюте — увеличилась на 14,9% и по состоянию на 1 июля 2012 г. составила 25,4 и 20,4 млрд. рублей соответственно. При этом удельный вес просроченной задолженности в объеме задолженности по ИЖК, предоставленным в рублях, снизился на 0,6 процентного пункта — до 1,7%, а по ИЖК, предоставленным в иностранной валюте, возрос на 3,3 процентного пункта, достигнув 14,4% (рисунок 4).

В структуре просроченной задолженности наибольший удельный вес по-прежнему приходился на просроченную задолженность заемщиков Центрального федерального окру-

Рисунок 3. Динамика средневзвешенной процентной ставки (%)

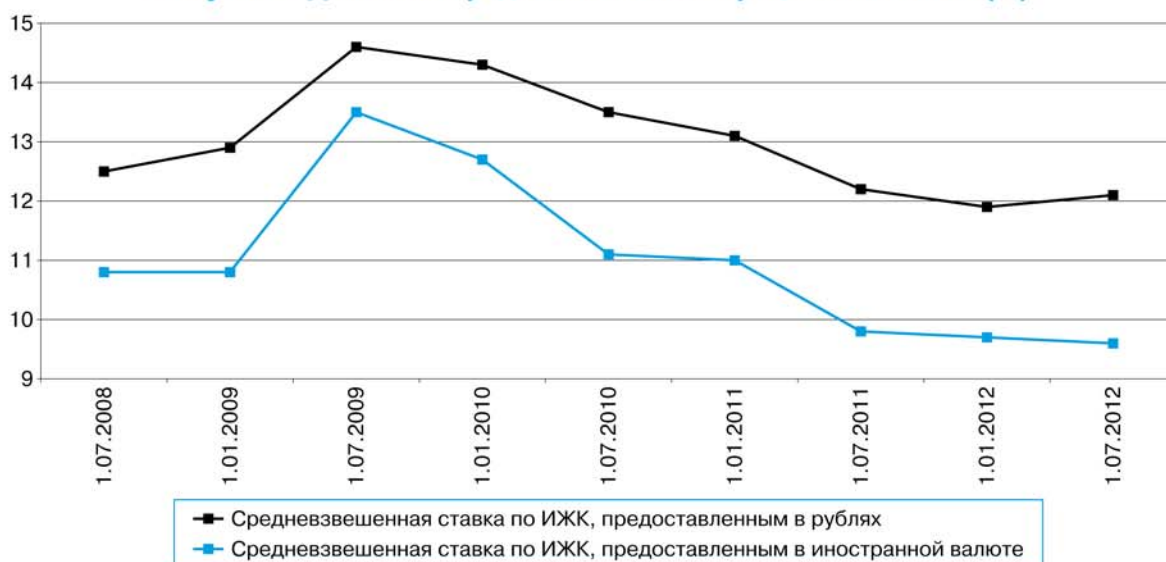


Рисунок 4. Динамика просроченной задолженности по ИЖК



га, которая по состоянию на 1 июля 2012 г. составила 23,6 млрд. рублей, или 51,5% просроченной задолженности по ИЖК по Российской Федерации в целом. Доля просроченной задолженности по ИЖК заемщиков остальных федеральных округов существенно не изменилась (рисунок 5).

В первом полугодии 2012 г. досрочно погашено 133,5 млрд. рублей, или 31,1% от объема предоставленных ИЖК (в сопоставимом периоде 2011 г. — 100,3 млрд. рублей, или 36,7%), из них кредитов, предоставленных в рублях, на сумму 118,6 млрд. рублей (рисунок 6). Доля досрочно погашенных ИЖК собственными средствами заемщиков составила 81,4%.

В первом полугодии 2012 г. 149 кредитных организаций рефинансировали ИЖК (права требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям на сумму 30,7 млрд. рублей (в сопоставимый период 2011 г. — 146 кредитных организаций на сумму 26 млрд. рублей). В первом полугодии 2012 г. доля рефинансированных ИЖК составила 7,2% от общего объема ИЖК, предоставленных кредитными организациями (рисунок 7).

В первом полугодии 2012 г. кредитные организации не использовали такой вид рефинансирования, как продажа пула с дальнейшей эмиссией ипотечных ценных бумаг.

Среди основных источников рефинансирования ИЖК путем продажи их другим организациям выделяются специализированные организации — резиденты — 65,5% от общего объема рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК). В первом полугодии 2012 г. по сравнению с аналогичным периодом 2011 г. доля операций, совершенных специализированными организациями — резидентами, уменьшилась на 20,9 процентного пункта, при этом объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) снизился на 10,4% — до 20,1 млрд. рублей. Доля кредитных организаций в источниках рефинансирования увеличилась на 19,9 процентного пункта и составила 29,6%, объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) возрос в 3,6 раза — до 9,1 млрд. рублей. Доля специализированных организаций — нерезидентов составила 0,1%, доля прочих организаций — 4,8%. Управляющие компании

Рисунок 5. Региональная структура просроченной задолженности по ИЖК (%)

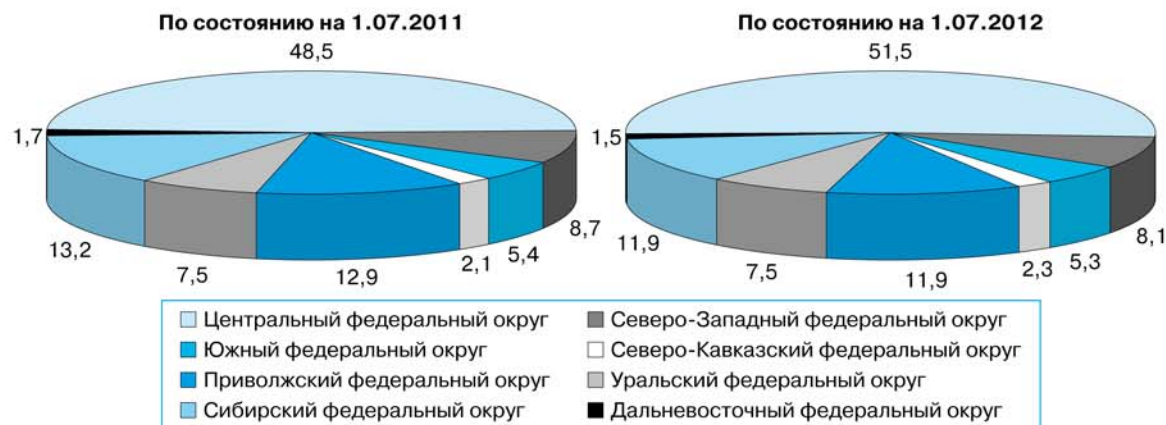
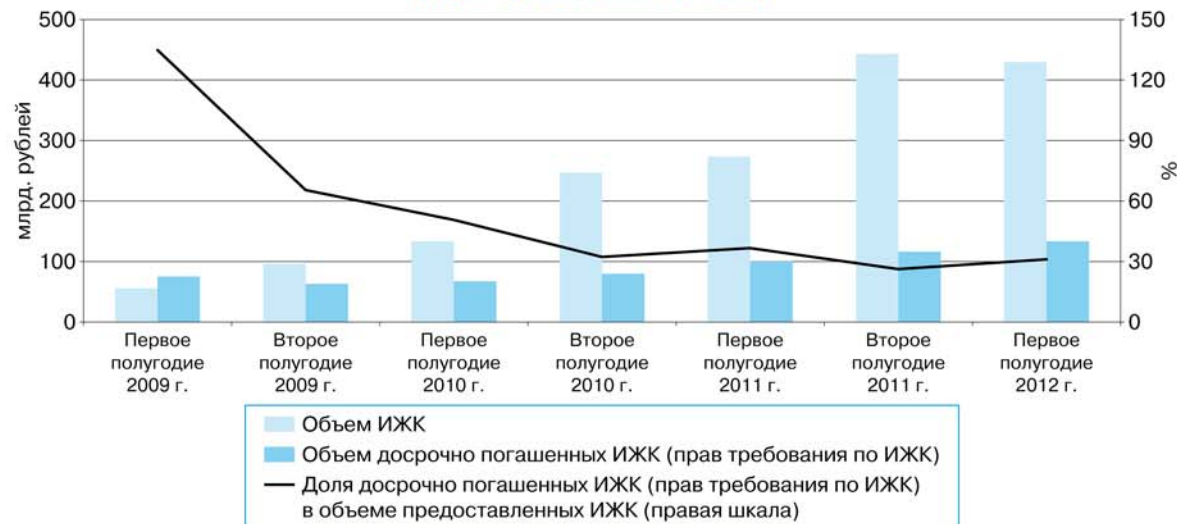


Рисунок 6. Динамика объемов выдачи и досрочного погашения ИЖК (прав требования по ИЖК)



паевых инвестиционных фондов и общие фонды банковского управления с 2010 г. не участвуют в рефинансировании ИЖК (рисунок 8).

Таким образом, в первом полугодии 2012 г. практически весь объем ИЖК (прав требования по ИЖК) рефинансирован на внутреннем финансовом рынке. 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 июля 2012 г. в Ломбардный список Банка России были включены ипотечные облигации на сумму 81,2 млрд. руб. (по номиналу) следующих эмитентов:

Коммерческого Банка “Московское ипотечное агентство” (Открытое Акционерное Общество);

Закрытого акционерного общества “Первый ипотечный агент АИЖК”;

Закрытого акционерного общества “Второй ипотечный агент АИЖК”;

Открытого акционерного общества “Ипотечная специализированная организация ГПБ-Ипотека”;

Закрытого акционерного общества “Национальный ипотечный агент ВТБ 001”;

Закрытого акционерного общества “Ипотечный агент АИЖК 2008-1”;

Закрытого акционерного общества “Ипотечный агент МБРР”;

Закрытого акционерного общества Банк ВТБ 24;

Закрытого акционерного общества “Ипотечный агент АИЖК 2010-1”;

Открытого акционерного общества “Ипотечная специализированная организация ГПБ — Ипотека Два”;

Закрытого акционерного общества “Коммерческий банк ДельтаКредит”;

Закрытого акционерного общества “ЮниКредит Банк”;

Закрытого акционерного общества “Ипотечный агент АИЖК 2011-2”.

Рисунок 7. Динамика объемов выдачи и рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям



Рисунок 8. Источники рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) (%)

