

# АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

## О СОСТОЯНИИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2015 ГОДА

В первом полугодии 2015 года для рынка ипотечного жилищного кредитования были характерны следующие тенденции.

**Сокращалось число кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты** (далее – ИЖК), в условиях уменьшения количества действующих кредитных организаций. По состоянию на 1 июля 2015 года число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с первым полугодием 2014 года на 63 кредитные организации и составило 572 участника, из них 358 кредитных организаций предоставили в первом полугодии 2015 года новые ИЖК, остальные осуществляли обслуживание ранее выданных кредитов. Регулярно ИЖК в рублях предоставляли 103 кредитные организации.

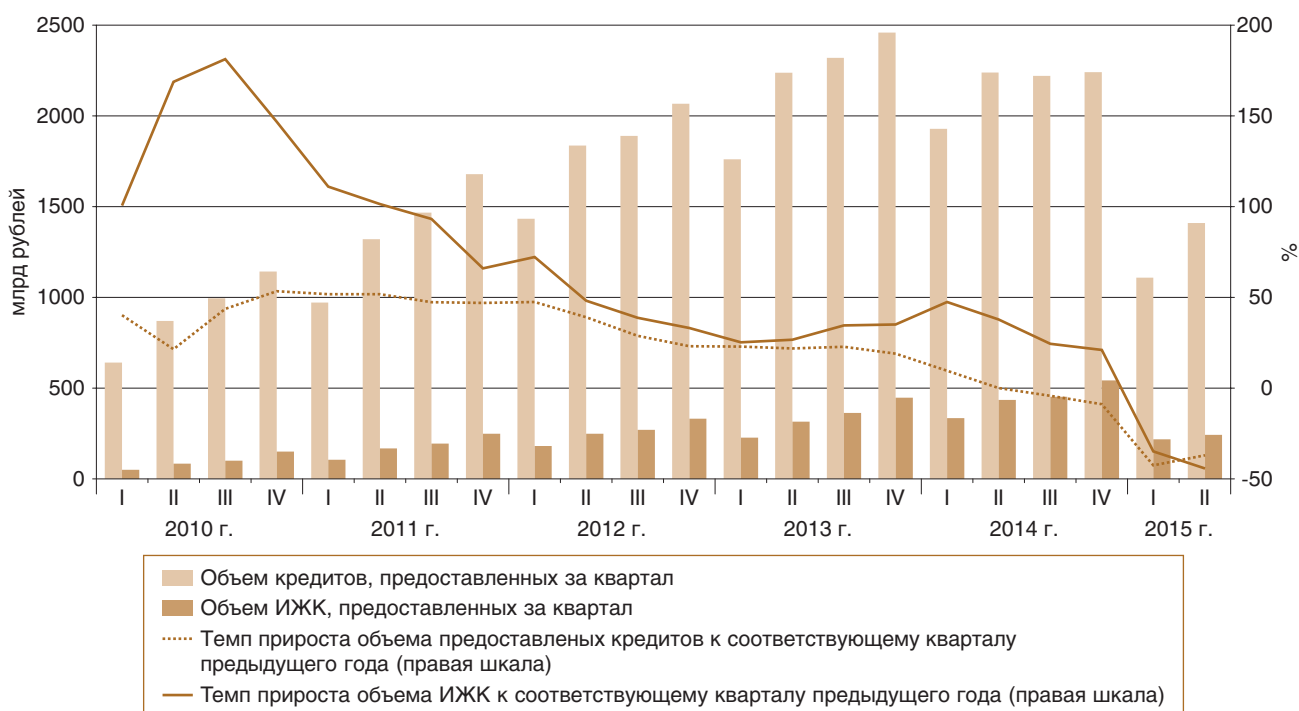
Наибольшее количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, расположено на территории Центрального федерального округа – 316, из них в Москве – 271; 80 участников находятся в Приволжском федеральном округе, из них 20 – в Республике Татарстан; наименьшее количество кредитных организаций (2 участника) приходится на Крымский федеральный округ.

**Наблюдалось снижение абсолютных показателей, характеризующих объемы предостав-**

**ляемых ИЖК**, в условиях общего ухудшения экономической конъюнктуры на финансовом рынке. В первом полугодии 2015 года кредитными организациями было предоставлено 280 489 ИЖК на общую сумму 460,7 млрд рублей. Их доля в общем объеме кредитов, предоставленных физическим лицам, составила 18,3%, сократившись по сравнению с первым полугодием 2014 года на 0,2 п.п. (рисунок 1). Средний размер предоставленных ИЖК уменьшился с 1,72 до 1,64 млн руб., при этом в Москве он составил 3,80 млн рублей. Наибольший удельный вес выданных ИЖК в первом полугодии 2015 года приходился на заемщиков Центрального федерального округа – 31,2% от всего объема выданных в Российской Федерации ИЖК.

**Продолжился рост доли ИЖК, предоставленных в рублях.** В первом полугодии 2015 года было выдано 280 434 ИЖК в рублях на сумму 459,0 млрд рублей, что составляет 99,6% общего объема ИЖК. Количество предоставленных ИЖК в рублях уменьшилось по сравнению с первым полугодием 2014 года в 1,6 раза при сокращении объема кредитования в 1,7 раза. В то же время количество ИЖК в иностранной валюте уменьшилось в 7,5 раза – до 55; объем предоставленных средств сократился в 2,2 раза – до 1,7 млрд руб. в рублевом эквивален-

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



те. ИЖК в иностранной валюте предоставлялись в основном заемщикам Москвы и Московской области – на них пришлось 96,1% от всего объема выданных в иностранной валюте кредитов.

**Происходило дальнейшее увеличение задолженности по ИЖК.** По состоянию на 1 июля 2015 года по сравнению с 1 июля 2014 года величина задолженности по ИЖК в рублях увеличилась на 18,9%, в иностранной валюте – на 15,4%, составив 3492,7 и 115,7 млрд руб. в рублевом эквиваленте соответственно.

**Отмечалось увеличение доли просроченной задолженности по ИЖК в общей сумме задолженности по ИЖК.** Удельный вес просроченной задолженности по ИЖК в общей сумме задолженности по ИЖК на 1 июля 2015 года по сравнению с 1 июля 2014 года увеличился: по ИЖК в рублях – на 0,08 п.п., до 0,98%, в иностранной валюте, – на 2,41 п.п., до 16,32%, что было обусловлено главным образом ослаблением рубля относительно большинства мировых валют. В денежном выражении величина просроченной задолженности возросла по ИЖК, предоставленным в рублях, на 29,3%, по ИЖК, предоставленным в иностранной валюте, – на 35,4%, составив 34,1 млрд руб. и 18,9 млрд руб. в рублевом эквиваленте соответственно (рисунок 2).

Доля ссуд без просроченных платежей в общем объеме задолженности по ИЖК по состоянию на 1 июля 2015 года сократилась по сравнению с 1 июля 2014 года на 1,28 п.п. и составила 94,02%. Вместе с тем доля ссуд с просроченными платежами свыше 180 дней в общем объеме задолженно-

сти по ИЖК за аналогичный период увеличилась на 0,35 п.п., до 2,08%.

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

**Наблюдались уменьшение средневзвешенных сроков и повышение ставок по предоставленным ИЖК в рублях и в иностранной валюте.** Средневзвешенный срок предоставления кредитными организациями ИЖК в первом полугодии 2015 года сократился по сравнению с аналогичным периодом 2014 года: по ИЖК в рублях – на 2,6 месяца, до 173,3 месяца (14,4 года), по ИЖК в иностранной валюте – на 8 лет, до 50,5 месяца (4,2 года). Средневзвешенные процентные ставки по ИЖК, выданным с начала года, увеличились по сравнению с соответствующим периодом 2014 года: по ИЖК в рублях – на 1,84 п.п., до 14,04%, по ИЖК в иностранной валюте – на 0,67 п.п., до 10,17%. Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок приведена на рисунке 4.

На фоне постепенного снижения ключевой ставки Банка России в первом полугодии 2015 года до 11,5% наблюдалось уменьшение средневзвешенной процентной ставки по ИЖК в рублях, выданным за месяц: за период с января по июнь 2015 года значение ставки снизилось на 0,87 п.п., до 13,29% (рисунок 5).

В первом полугодии 2015 года досрочно погашено ИЖК на сумму 220,8 млрд руб., в том числе прав требования по ИЖК на 3,5 млрд рублей. За

**Рисунок 2. Динамика задолженности по ИЖК**

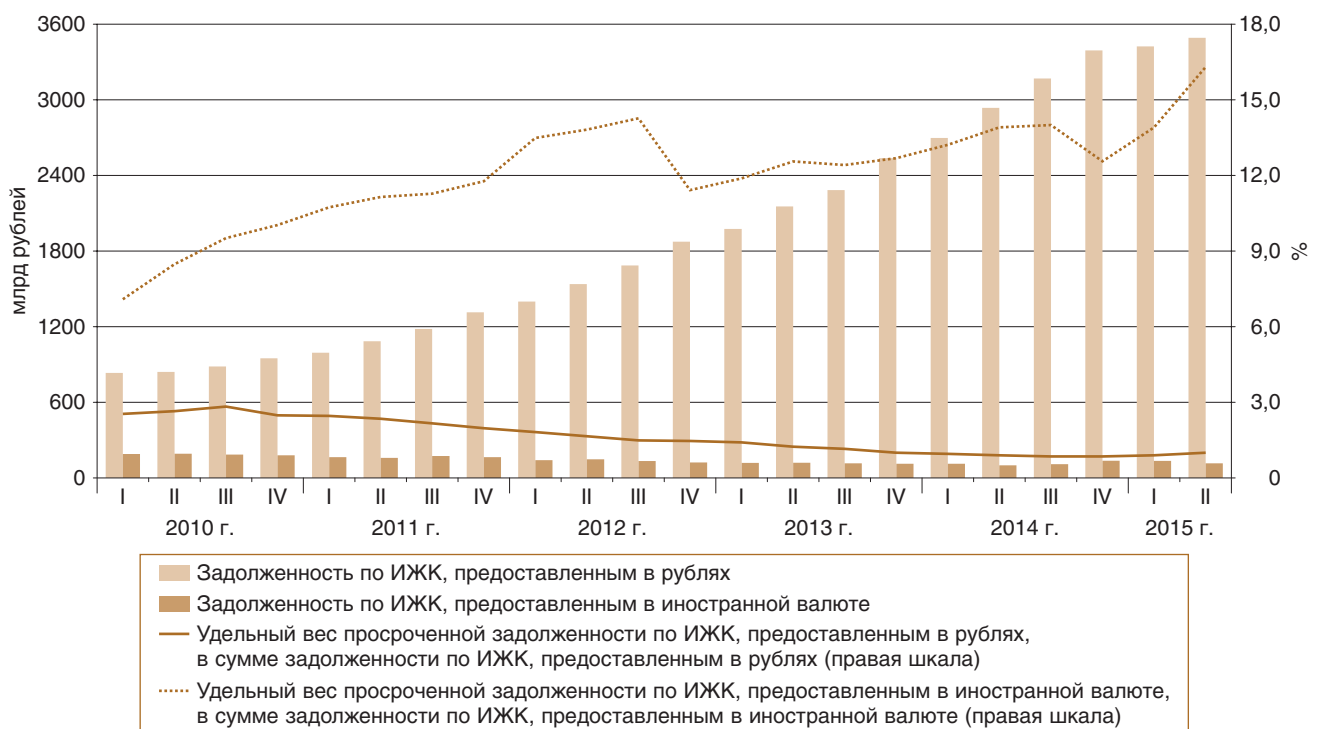
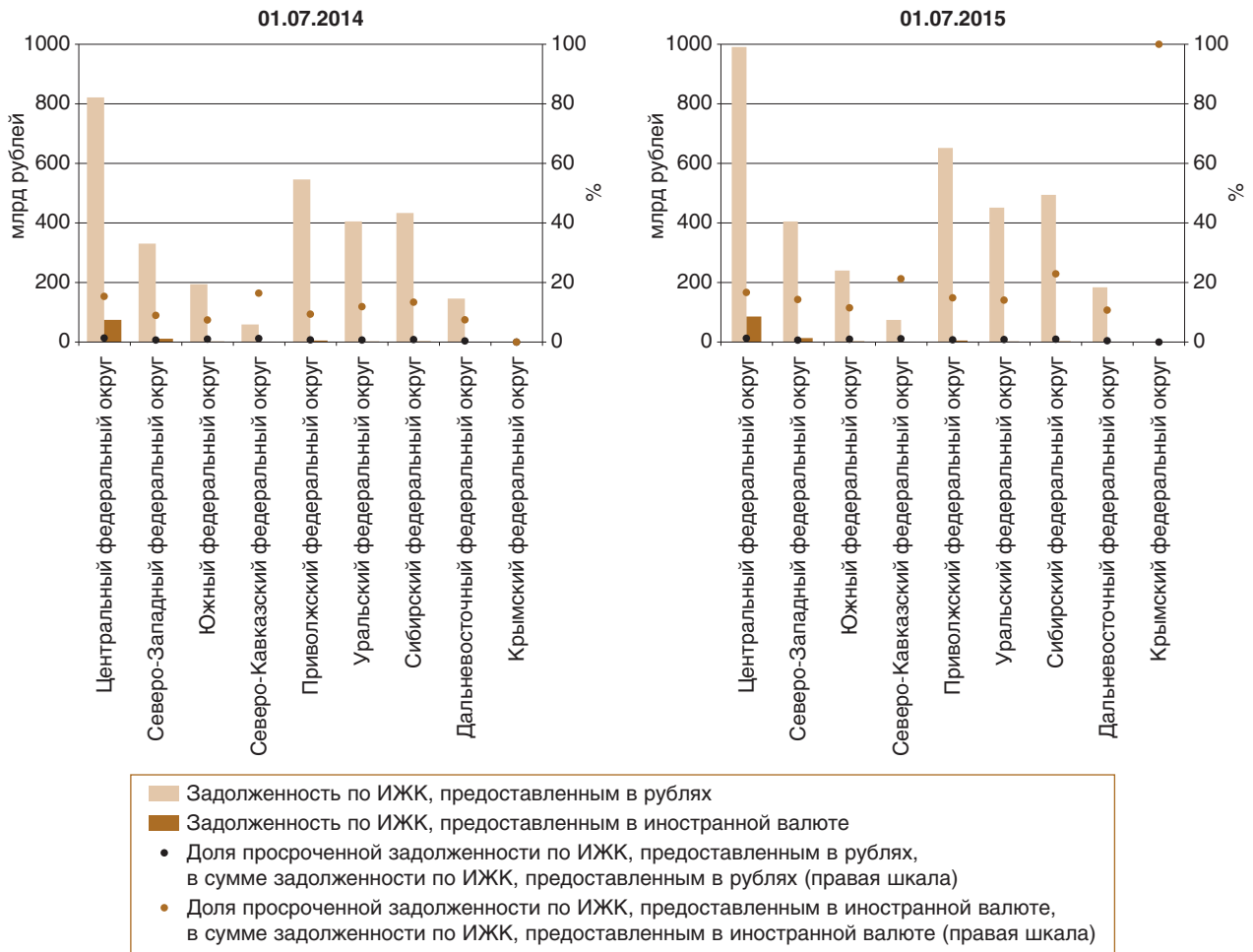


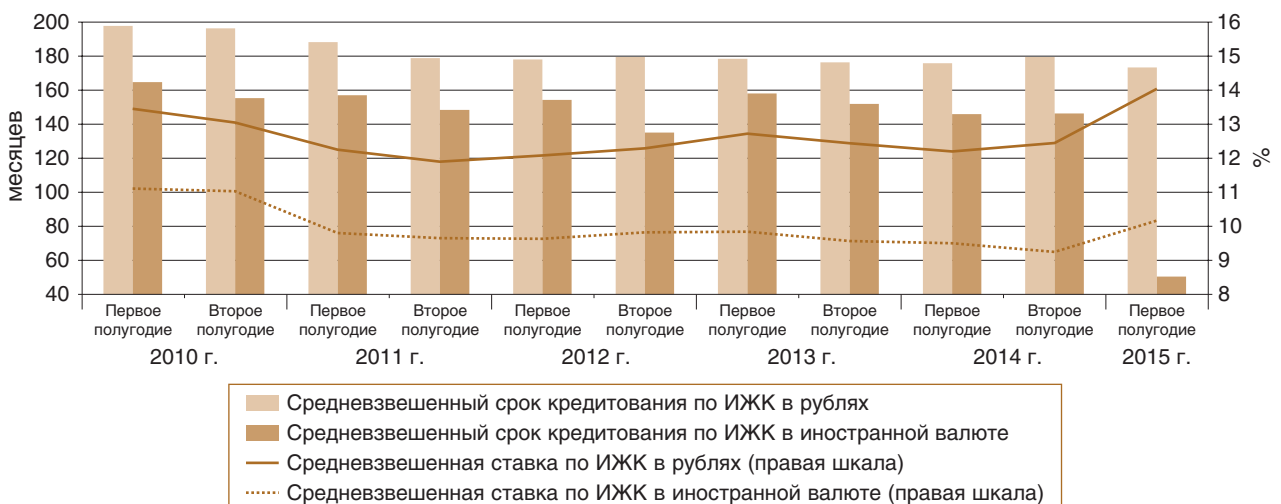
Рисунок 3. Региональная структура задолженности по ИЖК



соответствующий период 2014 года сумма досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК) составила 197,1 млрд руб. Досрочное погашение производилось в основном по ИЖК (правам требования по ИЖК), предоставленным (приобретенным) в рублях, – 205,0 млрд рублей. Доля ИЖК

(прав требования по ИЖК), досрочно погашенных собственными средствами заемщиков, была равна 73,4%. Соотношение объемов досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК составило 47,9% (в аналогичный период 2014 года – 25,6%).

Рисунок 4. Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок

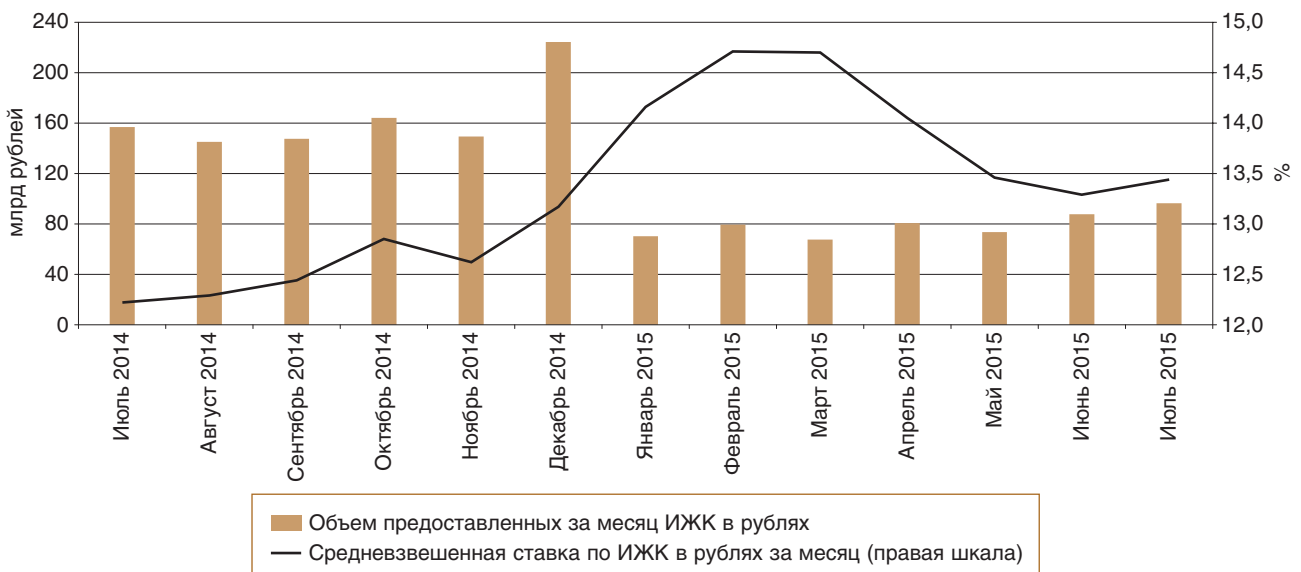


В первом полугодии 2015 года 88 кредитных организаций рефинансировали ИЖК (права требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям на сумму 28,5 млрд руб. (в первом полугодии 2014 года – 118 кредитных организаций на сумму 52,8 млрд руб.). Соотношение объемов рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК составило 6,2% (рисунок 6).

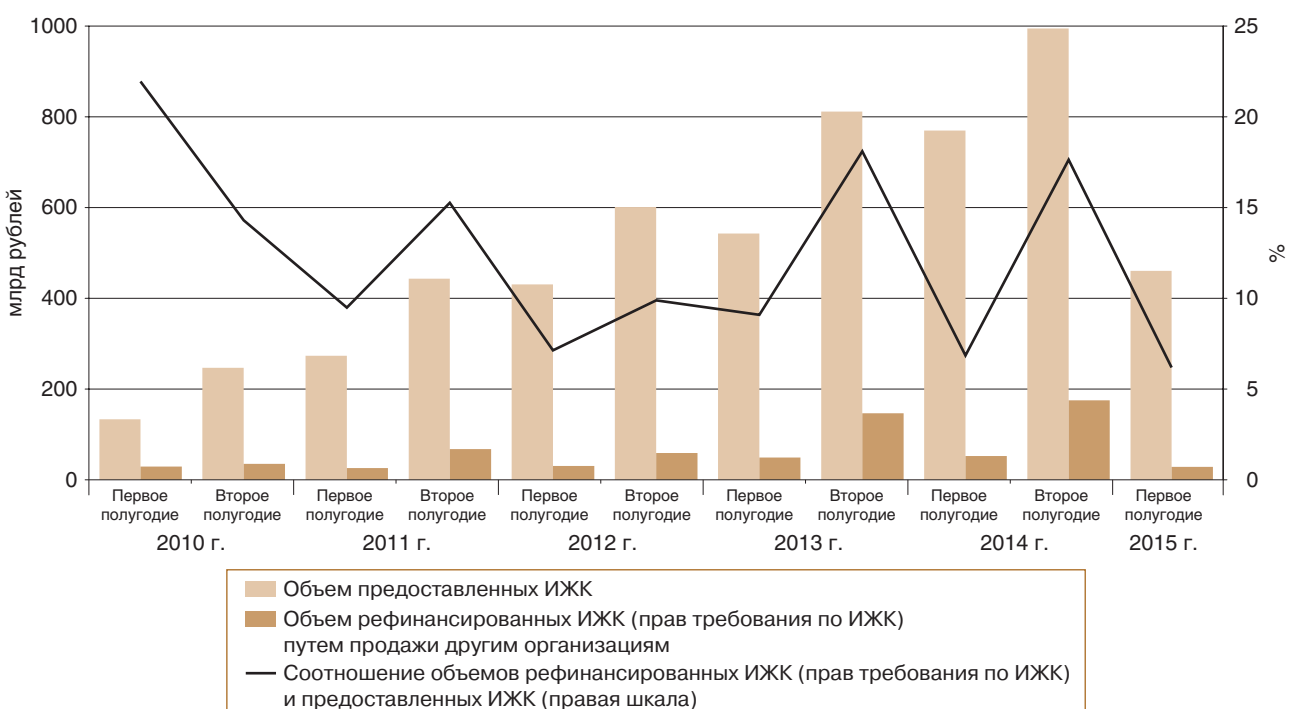
В первом полугодии 2015 года основным источником рефинансирования ИЖК путем их продажи другим организациям являлись специализированные организации – резиденты: на них приходилось

86,8% общего объема рефинансируемых ИЖК (прав требования по ИЖК). По сравнению с соответствующим периодом 2014 года доля операций, совершенных специализированными организациями – резидентами, увеличилась на 7,2 п.п., но при этом объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) существенно уменьшился – в 1,7 раза (до 24,7 млрд рублей). Доля кредитных организаций в источниках рефинансирования сократилась на 3,9 п.п. и составила 12,7%, объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) также значительно уменьшился – в 2,4 раза,

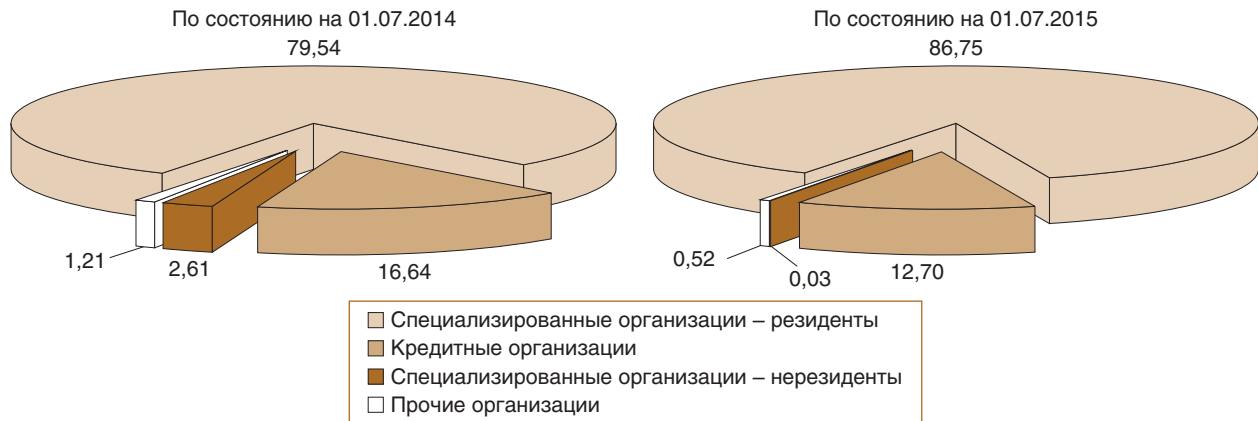
**Рисунок 5. Динамика объема и средневзвешенной процентной ставки по ИЖК в рублях**



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



**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**



до 3,6 млрд рублей. Доля специализированных организаций – нерезидентов составила 0,03%, или 0,01 млрд руб., прочих организаций – 0,5%, или 0,15 млрд руб. (рисунок 7).

Объем рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) путем эмиссии облигаций с ипотечным покрытием с сохранением актива на балансе кредитной организации в первом полугодии 2015 года составил 8,4 млрд рублей (эмиссия осуществлялась двумя банками).

Таким образом, в первом полугодии 2015 года практически весь объем ИЖК (прав требования по ИЖК) рефинансирован 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 (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 2015 года в Ломбардный список Банка России был включен 61 выпуск облигаций с ипотечным покрытием 46 эмитентов на сумму 358,7 млрд руб. по номиналу, а также 24 выпуска облигаций ОАО «АИЖК» на сумму 165,0 млрд руб. по номиналу).

*Материал подготовлен Департаментом статистики.*