

## О СОСТОЯНИИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2016 ГОДА

В первом полугодии 2016 года для рынка ипотечного жилищного кредитования были характерны следующие тенденции.

**Продолжилось сокращение числа банков, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты** (далее – ИЖК), на фоне уменьшения количества действующих кредитных организаций. По состоянию на 1 июля 2016 года число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с первым полугодием 2015 года на 75 кредитных организаций и составило 499 участников, из них 326 кредитных организаций предоставили в первом полугодии 2016 года новые ИЖК, остальные осуществляли обслуживание ранее выданных кредитов.

Наибольшее количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, расположено на территории Центрального федерального округа – 260, из них в Москве – 224; 77 участников находятся в Приволжском федеральном округе, из них 20 – в Республике Татарстан.

**Наблюдалось увеличение объема предоставленных ИЖК.** Рынок ипотечного жилищного кредитования, стимулируемый государственной программой субсидирования процентной ставки, в первом полугодии 2016 года вырос на 44,3%, но при

этом не достиг уровня соответствующего периода 2014 года.

В первом полугодии 2016 года кредитными организациями было предоставлено 389 836 ИЖК на общую сумму 664,6 млрд рублей. Их доля в общем объеме кредитов, предоставленных физическим лицам, составила 20,3%, увеличившись по сравнению с первым полугодием 2015 года на 2,0 п.п. (рисунок 1). Средний размер предоставленных ИЖК увеличился с 1,64 до 1,70 млн рублей, при этом в Москве он составил 3,63 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. Доля кредитов, предоставленных заемщикам Центрального федерального округа, составила 31,3% в общем объеме выданных в Российской Федерации ИЖК.

В первом полугодии 2016 года удельный вес ИЖК, предоставленных под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве (далее – ИЖК по ДДУ), в общем объеме ИЖК составлял 34,5–41,5%. С начала года было предоставлено 124,4 тыс. ИЖК по ДДУ на сумму 229,3 млрд руб-

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



лей, при этом кредитование осуществлялось в основном в рублях.

Из общего объема предоставленных ИЖК 39,5% приходилось на субсидированные кредиты, выданные в рамках программы государственной поддержки жилищного (ипотечного) кредитования (144 674 кредита на сумму 262,4 млрд рублей<sup>1</sup>).

**Продолжился рост доли ИЖК, предоставленных в рублях.** В первом полугодии 2016 года было выдано 389 812 ИЖК в рублях на сумму 663,9 млрд рублей, что составляет 99,9% общего объема ИЖК. Количество предоставленных ИЖК в рублях выросло по сравнению с первым полугодием 2015 года на 39,0% при увеличении объема кредитования на 44,6%. В то же время количество ИЖК в иностранной валюте уменьшилось в 2,3 раза – до 24 кредитов; объем предоставленных средств сократился в 2,6 раза – до 0,7 млрд рублей в рублевом эквиваленте. ИЖК в иностранной валюте предоставлялись в основном заемщикам Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга – на них пришлось 98,0% объема выданных в иностранной валюте кредитов.

**Происходило увеличение задолженности по ИЖК в рублях и снижение задолженности по ИЖК в иностранной валюте.** На 1 июля 2016 года величина задолженности по ИЖК в рублях по сравнению с 1 июля 2015 года увеличилась на 17,0%, а в иностранной валюте снизилась на 18,7%,

составив 4087,5 и 94,1 млрд рублей в рублевом эквиваленте соответственно.

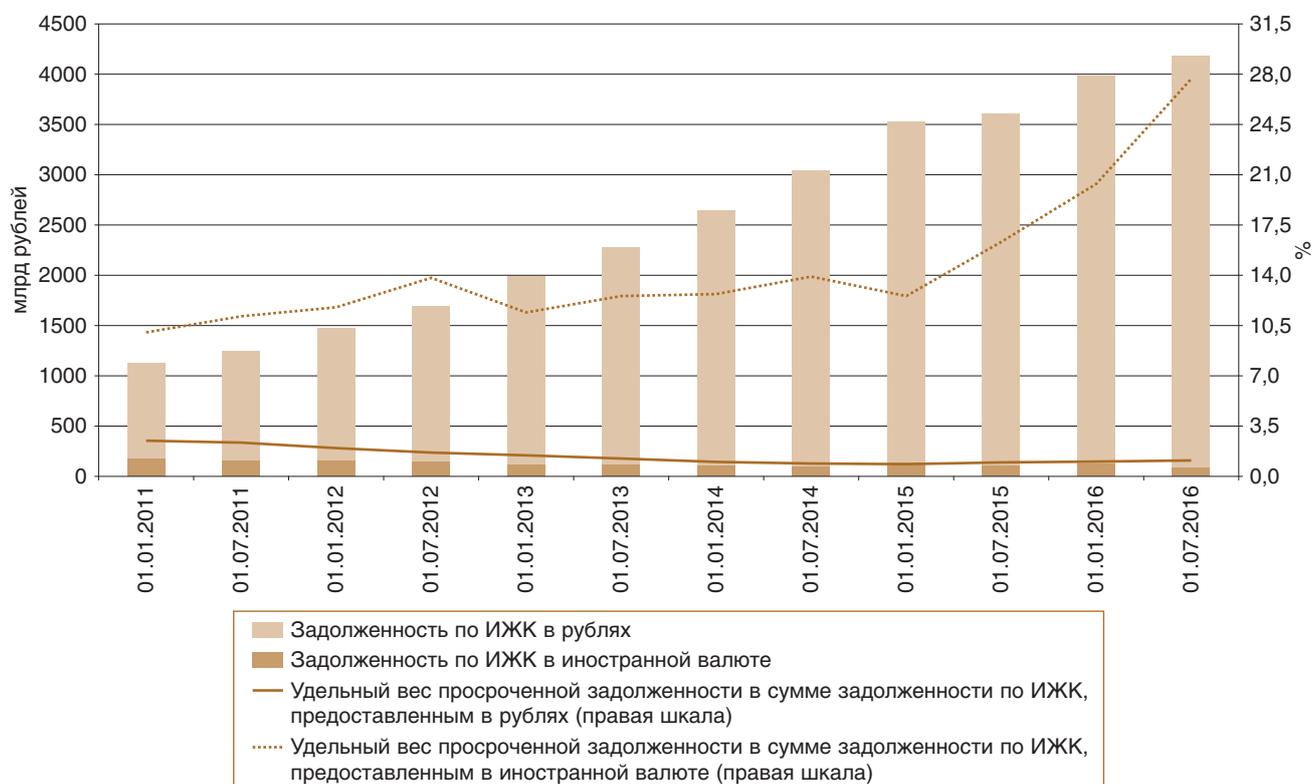
В течение первого полугодия 2016 года наблюдалась тенденция роста задолженности по ИЖК по ДДУ в рублях и иностранной валюте. По состоянию на 1 июля 2016 года задолженность составила 714,8 и 2,0 млрд рублей в рублевом эквиваленте соответственно; ее доля в совокупном портфеле ИЖК достигла 17,1%.

**Отмечалось увеличение просроченной задолженности по ИЖК как в относительном, так и в абсолютном выражении.** По состоянию на 1 июля 2016 года удельный вес просроченной задолженности по ИЖК по сравнению с 1 июля 2015 года увеличился: по ИЖК в рублях – на 0,14 п.п., до 1,11%, в иностранной валюте – на 11,35 п.п., до 27,68%. В денежном выражении величина просроченной задолженности по ИЖК, предоставленным в рублях, возросла на 33,4%, по ИЖК, предоставленным в иностранной валюте, – на 37,8%, составив 45,5 и 26,0 млрд рублей в рублевом эквиваленте соответственно (рисунок 2).

Задолженность по ИЖК по ДДУ в рублях и иностранной валюте характеризовалась меньшим уровнем просроченной задолженности (на 1 июля 2016 года – 0,3% при значении по ИЖК в целом 1,7%).

Доля ссуд без просроченных платежей по ИЖК по состоянию на 1 июля 2016 года сократилась по

Рисунок 2. Динамика задолженности по ИЖК



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

сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,26 п.п. и составила 93,76%. Вместе с тем доля ссуд с просроченными платежами свыше 180 дней по ИЖК за аналогичный период увеличилась на 0,48 п.п., до 2,56%.

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

**Наблюдались снижение процентных ставок по предоставленным ИЖК в рублях и в иностранной валюте и увеличение сроков по кредитам в рублях.** В первом полугодии 2016 года средневзвешенный срок предоставления кредитными

организациями ИЖК в рублях вырос на 9 месяцев по сравнению с первым полугодием 2015 года и составил 183 месяца (15,2 года), при этом по ИЖК в иностранной валюте сократился на 10 месяцев, до 41 месяца (3,4 года). Средневзвешенные процентные ставки за аналогичный период снизились: по ИЖК в рублях – на 1,32 п.п., составив 12,72%; по ИЖК в иностранной валюте – на 2,01 п.п., до 8,15%. Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок приведена на рисунке 4.

Динамика средневзвешенной процентной ставки по ИЖК в рублях, предоставленным за месяц, представлена на рисунке 5.

**Рисунок 3. Региональная структура задолженности по ИЖК**

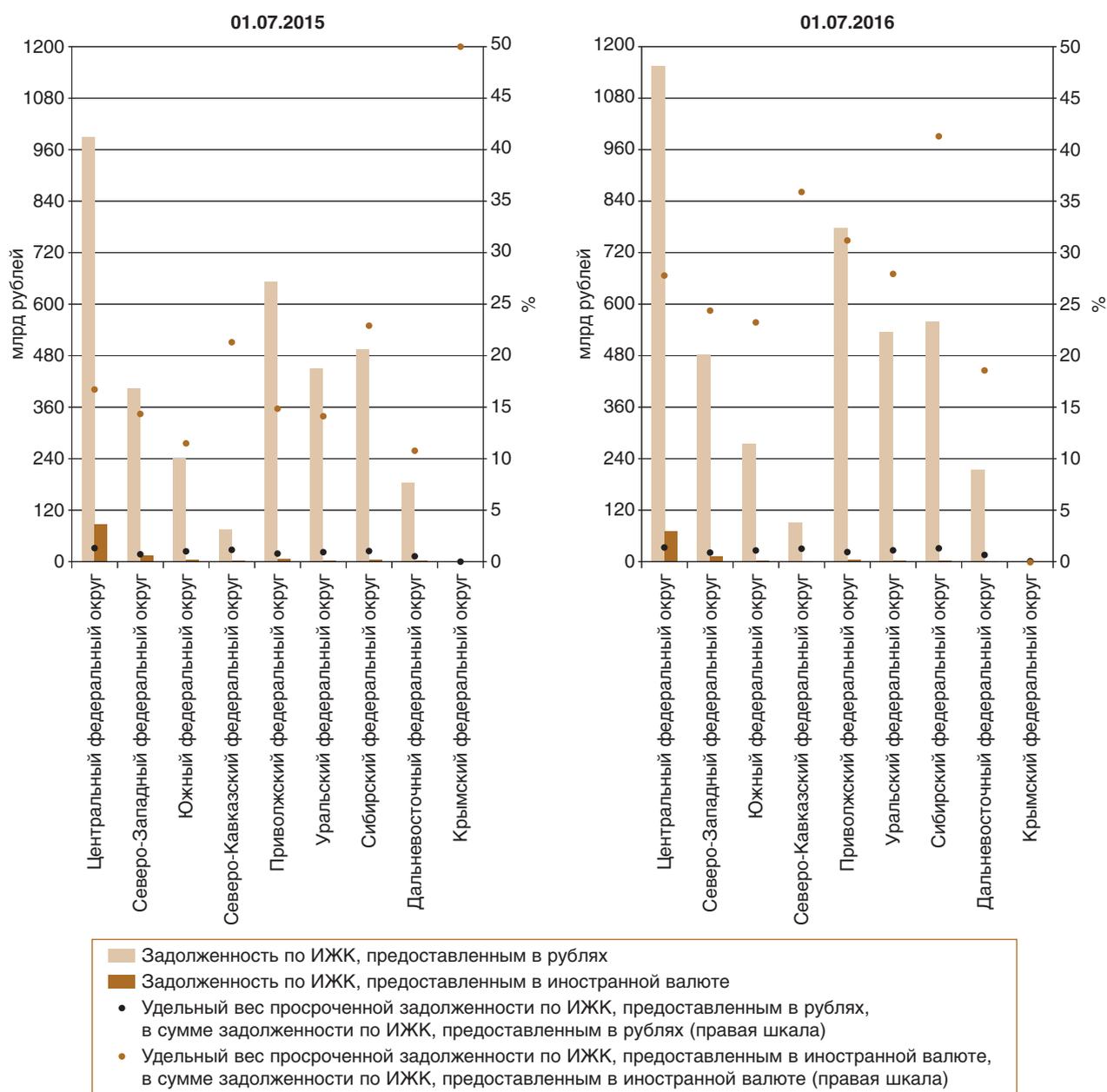
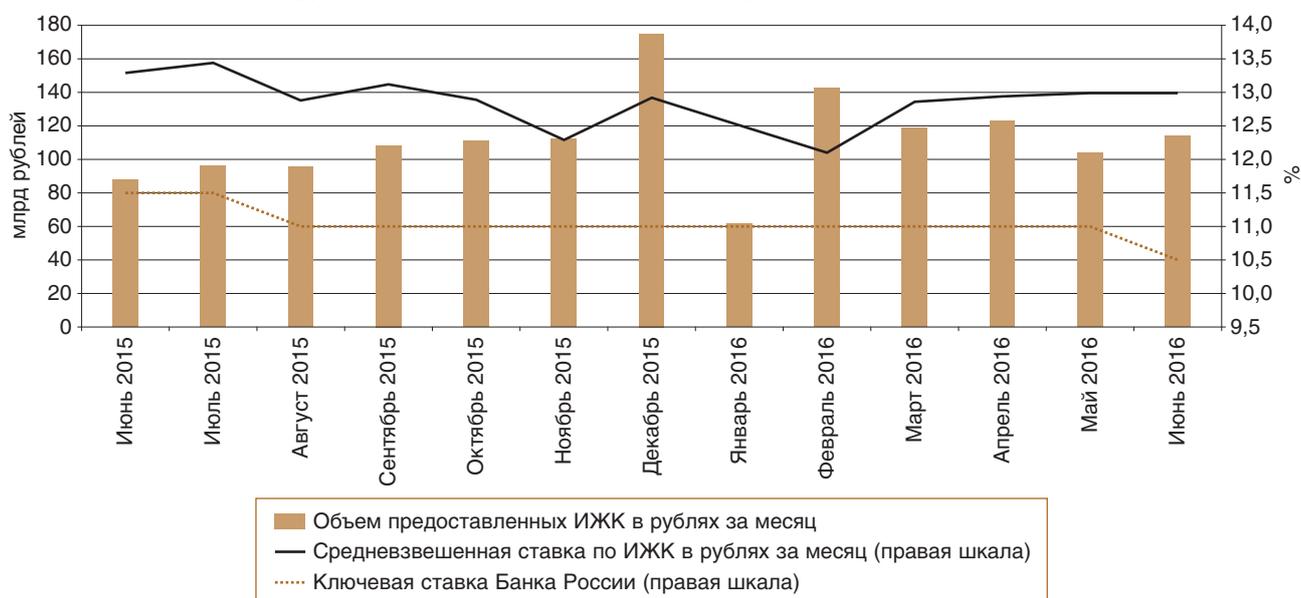


Рисунок 4. Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок по ИЖК

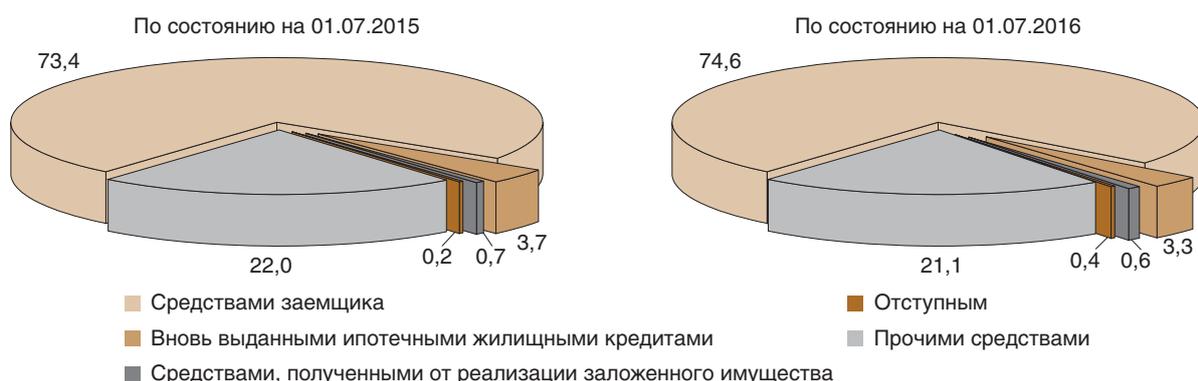
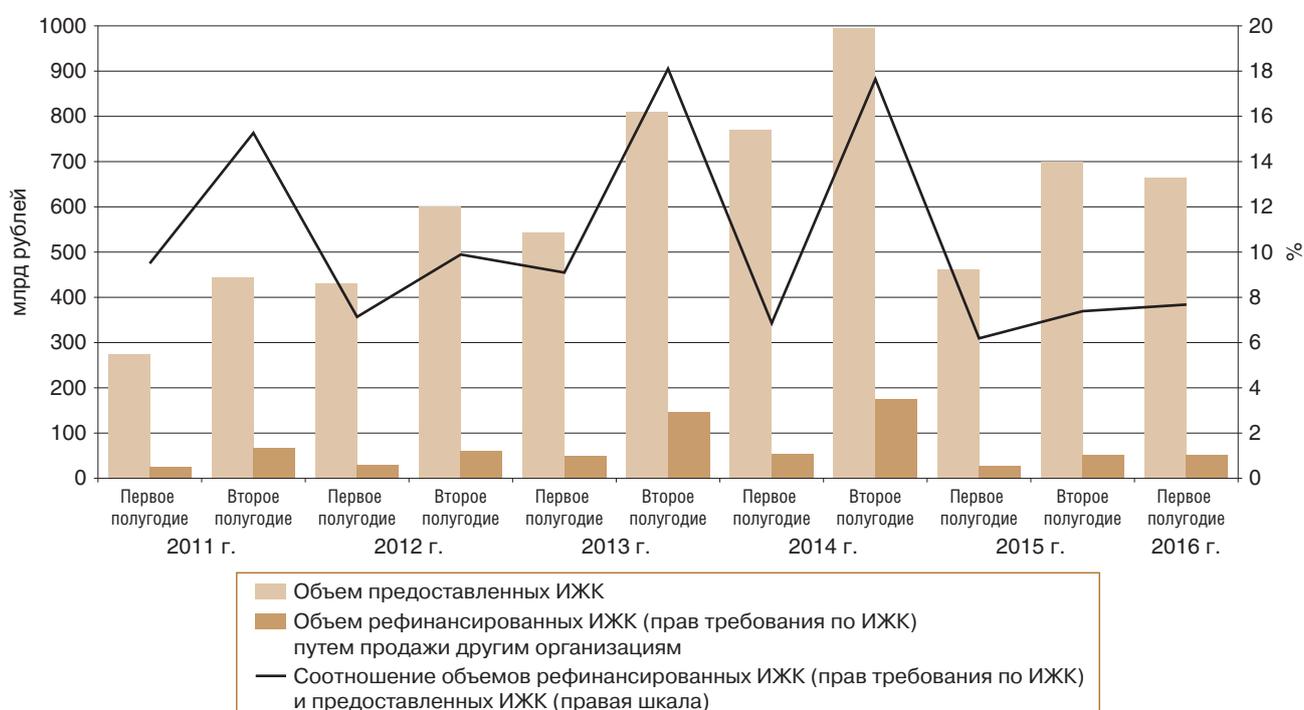


Рисунок 5. Динамика объема и средневзвешенной процентной ставки по ИЖК в рублях



**Увеличился объем досрочно погашенных ИЖК.** В первом полугодии 2016 года досрочно погашено ИЖК на сумму 299,9 млрд рублей (в том числе прав требования по ИЖК на сумму 6,2 млрд рублей), что на 35,8% больше аналогичного периода 2015 года. Досрочное погашение производилось в основном по ИЖК (правам требования по ИЖК), предоставленным (приобретенным) в рублях, – 282,6 млрд рублей. Доля ИЖК (прав требования по ИЖК), досрочно погашенных собственными средствами заемщиков, составила 74,6% (рисунок 6). Соотношение объемов досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК составило 45,1% (в аналогичный период 2015 года – 47,9%).

**Значительно вырос объем рефинансированных кредитными организациями ИЖК** на фоне увеличения объема предоставленных ИЖК. В первом полугодии 2016 года 73 кредитные организации рефинансировали ИЖК (права требования по ИЖК) на сумму 77,7 млрд рублей, в том числе путем продажи их другим организациям на сумму 51,0 млрд рублей (в первом полугодии 2015 года – 88 кредитных организаций на сумму 36,9 млрд рублей, в том числе путем продажи ИЖК (прав требования по ИЖК) на сумму 28,5 млрд рублей). Соотношение объемов рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям и предоставленных ИЖК составило 7,7% (рисунок 7).

**Рисунок 6. Структура объема досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК), %****Рисунок 7. Динамика объемов выданных и рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям**

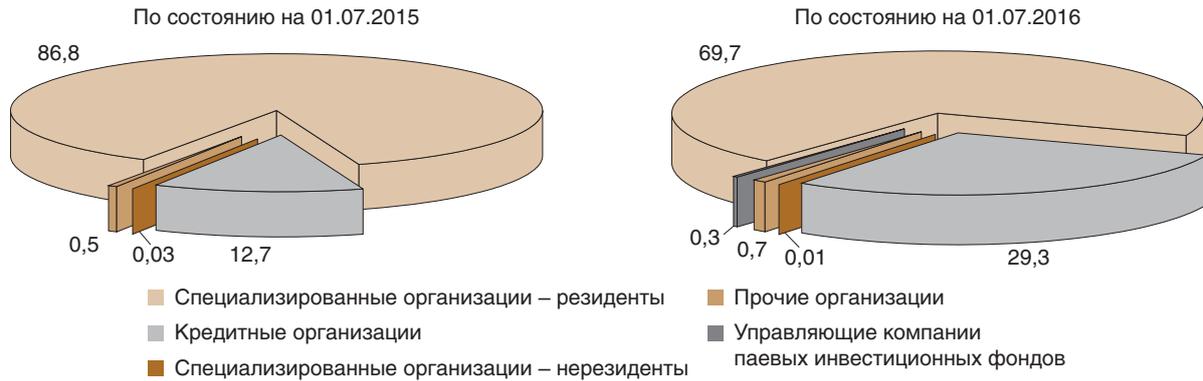
В первом полугодии 2016 года среди основных источников рефинансирования ИЖК путем продажи их другим организациям выделялись специализированные организации – резиденты: на них приходилось 69,7% рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК). По сравнению с соответствующим периодом 2015 года доля операций, совершенных специализированными организациями – резидентами, уменьшилась на 17,1 п.п., но при этом объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) увеличился на 43,8% (до 35,6 млрд рублей). Доля кредитных организаций в источниках рефинансирования выросла на 16,6 п.п. и составила 29,3%, объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) значительно увеличился – в

4,1 раза (до 14,9 млрд рублей). Доля специализированных организаций – нерезидентов составила 0,01% (0,005 млрд рублей), прочих организаций – 0,7% (0,4 млрд рублей) (рисунок 8).

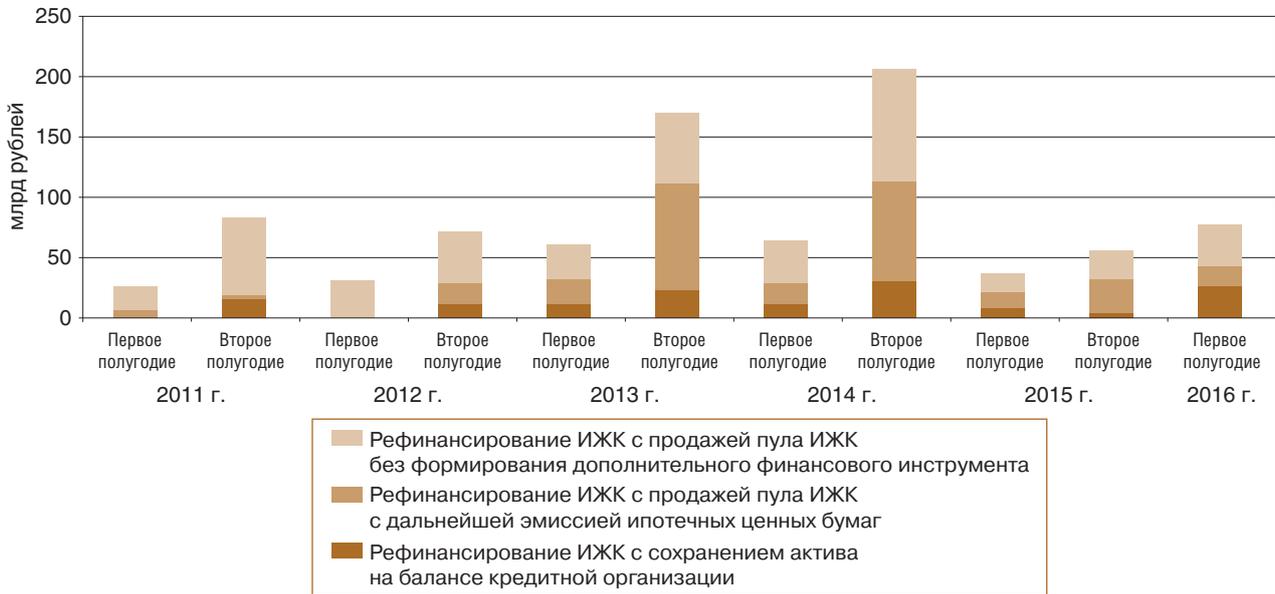
Объем рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) путем эмиссии облигаций с ипотечным покрытием с сохранением актива на балансе кредитной организации в первом полугодии 2016 года составил 26,6 млрд рублей (эмиссия осуществлялась двумя кредитными организациями).

Таким образом, в первом полугодии 2016 года практически весь объем ИЖК (прав требования по ИЖК) рефинансирован на внутреннем финансовом рынке. Динамика объемов рефинансирования ИЖК приведена на рисунке 9.

**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 их другим организациям и с сохранением актива на балансе**



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 2016 года в Ломбардный список Банка России было включено 63 выпуска облигаций с ипотечным покрытием 48 эмитентов на сумму 373,5 млрд рублей по номиналу, а также 25 выпусков облигаций ОАО «АИЖК» на сумму 172,0 млрд рублей по номиналу).

Материал подготовлен Департаментом статистики.