



Банк России

Центральный банк Российской Федерации



№ 3

2011–2015

СТАТИСТИЧЕСКИЙ
СБОРНИК
(ИНТЕРНЕТ-ВЕРСИЯ)

**СВЕДЕНИЯ
О РЫНКЕ ЖИЛИЩНОГО
(ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО)
КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ**

Москва
2016

Предисловие

Настоящий сборник «Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России» (далее – сборник) является ежегодным статистическим изданием Центрального банка Российской Федерации (Банка России).

Сборник содержит статистическую информацию, характеризующую первичный и вторичный рынки жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России за период с 2011 по 2015 год.

В сборник включены данные Банка России, Федеральной службы государственной статистики, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Информация публикуется в целом по Российской Федерации, а также в разрезе субъектов Российской Федерации и федеральных округов. Информация по автономным округам отражается отдельно по каждому автономному округу, а также в составе субъектов Российской Федерации, к которым они относятся.

В сборнике представлены сведения о количестве кредитных организаций, осуществляющих операции на первичном и вторичном рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования; о жилищных (ипотечных жилищных) кредитах, предоставленных кредитными организациями физическим лицам-резидентам Российской Федерации в рублях и в иностранной валюте; об объемах и источниках досрочного погашения и рефинансирования ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ипотечным жилищным кредитам), а также приведены отдельные макроэкономические и социально-экономические показатели.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ И ПРИМЕЧАНИЯ

м	- метр
м ²	- квадратный метр
млн.	- миллион
руб.	- рубль
тыс.	- тысяча
чел.	- человек
-	- явление отсутствует
...	- данных не имеется
0,0 и 0,00	- небольшая величина

Имеющиеся расхождения между итогом и суммой слагаемых объясняются округлением данных

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

Организации

Банк России	- Центральный банк Российской Федерации
Росреестр	- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Росстат	- Федеральная служба государственной статистики

Показатели

ВВП	- валовой внутренний продукт
ЖК	- жилищный кредит
ИЖК	- ипотечный жилищный кредит

СОДЕРЖАНИЕ

Предисловие.....	2
Методологические пояснения.....	6
1. Экономические показатели	
1.1. Отдельные макроэкономические показатели.....	10
1.2. Основные социально-экономические показатели.....	11
1.3. Основные индикаторы, характеризующие рынок ИЖК.....	12
1.4. Отдельные показатели, характеризующие рынок жилой недвижимости.....	13
1.5. Показатели, характеризующие уровень развития рынков недвижимости различных стран.....	14
2. Агрегированные показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования	
<i>Сведения о количестве участников рынка ЖК (ИЖК)</i>	
2.1. Количество кредитных организаций - участников рынка ЖК (ИЖК).....	15
<i>Показатели первичного рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования</i>	
2.2. Сведения о ЖК, предоставленных кредитными организациями физическим лицам-резидентам в рублях.....	16
2.3. Сведения о ЖК, предоставленных кредитными организациями физическим лицам-резидентам в иностранной валюте.....	17
2.4. Сведения об ИЖК, предоставленных кредитными организациями физическим лицам-резидентам, и приобретенных правах требования по ИЖК в рублях.....	18
2.5. Сведения об ИЖК, предоставленных кредитными организациями физическим лицам-резидентам, и приобретенных правах требования по ИЖК в иностранной валюте.....	19
2.6. Группировка задолженности по ИЖК по срокам задержки платежей.....	20
2.7. Сведения о досрочном погашении ИЖК (прав требования по ИЖК).....	21
<i>Показатели вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования</i>	
2.8. Объем рефинансируемых ИЖК (прав требования по ИЖК).....	22
2.9. Сведения об источниках рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК).....	23
3. Региональный разрез	
<i>Состав участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования</i>	
3.1. Количество действующих кредитных организаций в разрезе субъектов Российской Федерации.....	24
3.2. Количество кредитных организаций, предоставляющих ЖК, в разрезе субъектов Российской Федерации.....	25
3.3. Количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, в разрезе субъектов Российской Федерации.....	26
3.4. Количество кредитных организаций, приобретающих права требования по ИЖК, в разрезе субъектов Российской Федерации.....	27
3.5. Количество кредитных организаций, осуществляющих перекредитование ранее предоставленных ИЖК, в разрезе субъектов Российской Федерации.....	28
3.6. Количество кредитных организаций, привлекающих рефинансирование на вторичном рынке ипотечного кредитования, в разрезе субъектов Российской Федерации.....	29

Показатели первичного рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования

3.7.	Сведения о количестве ЖК, предоставленных кредитными организациями физическим лицам-резидентам в рублях и иностранной валюте, в разрезе субъектов Российской Федерации.....	30
3.8.	Сведения о количестве ИЖК, предоставленных кредитными организациями физическим лицам-резидентам в рублях и иностранной валюте, в разрезе субъектов Российской Федерации.....	31
3.9.	Сведения об объеме ЖК, предоставленных кредитными организациями физическим лицам-резидентам в рублях и иностранной валюте, в разрезе субъектов Российской Федерации.....	32
3.10.	Сведения об объеме ИЖК, предоставленных кредитными организациями физическим лицам-резидентам в рублях и иностранной валюте, в разрезе субъектов Российской Федерации.....	33
3.11.	Сведения о задолженности по ЖК, предоставленным кредитными организациями физическим лицам-резидентам в рублях и иностранной валюте, в разрезе субъектов Российской Федерации.....	34
3.12.	Сведения о задолженности по ИЖК, предоставленным кредитными организациями физическим лицам-резидентам в рублях и иностранной валюте, в разрезе субъектов Российской Федерации.....	35
3.13.	Сведения о просроченной задолженности по ЖК, предоставленным кредитными организациями физическим лицам-резидентам в рублях и иностранной валюте, в разрезе субъектов Российской Федерации.....	36
3.14.	Сведения о просроченной задолженности по ИЖК, предоставленным кредитными организациями физическим лицам-резидентам в рублях и иностранной валюте, в разрезе субъектов Российской Федерации.....	37
3.15.	Средневзвешенные сроки кредитования и процентные ставки по ЖК, предоставленным кредитными организациями физическим лицам-резидентам в рублях, в разрезе субъектов Российской Федерации.....	38
3.16.	Средневзвешенные сроки кредитования и процентные ставки по ЖК, предоставленным кредитными организациями физическим лицам-резидентам в иностранной валюте, в разрезе субъектов Российской Федерации.....	39
3.17.	Средневзвешенные сроки кредитования и процентные ставки по ИЖК, предоставленным кредитными организациями физическим лицам-резидентам в рублях, в разрезе субъектов Российской Федерации.....	40
3.18.	Средневзвешенные сроки кредитования и процентные ставки по ИЖК, предоставленным кредитными организациями физическим лицам-резидентам в иностранной валюте, в разрезе субъектов Российской Федерации.....	41
3.19.	Региональная структура ИЖК, предоставленных в рублях физическим лицам-резидентам – заемщикам различных регионов.....	42
3.20.	Региональная структура ИЖК, предоставленных в иностранной валюте физическим лицам-резидентам – заемщикам различных регионов.....	43

Сведения о досрочном погашении ипотечных жилищных кредитов

3.21.	Объем досрочно погашенных ИЖК средствами заемщиков в разрезе субъектов Российской Федерации.....	44
3.22.	Объем досрочно погашенных ИЖК вновь выданными ИЖК в разрезе субъектов Российской Федерации.....	45
3.23.	Объем досрочно погашенных ИЖК средствами, полученными от реализации заложенного имущества, в разрезе субъектов Российской Федерации.....	46
3.24.	Объем досрочно погашенных ИЖК отступным в разрезе субъектов Российской Федерации.....	47
3.25.	Объем досрочно погашенных ИЖК прочими средствами в разрезе субъектов Российской Федерации.....	48
3.26.	Соотношение объемов досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК в разрезе субъектов Российской Федерации.....	49

Показатели вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования

3.27.	Рефинансирование ИЖК с продажей пула ИЖК (прав требования по ИЖК) без формирования дополнительного финансового инструмента в разрезе субъектов Российской Федерации.....	50
3.28.	Рефинансирование ИЖК с продажей пула ИЖК с дальнейшей эмиссией ипотечных ценных бумаг в разрезе субъектов Российской Федерации.....	51

Сведения о вводе в эксплуатацию жилых домов

3.29.	Ввод в действие жилых домов в разрезе субъектов Российской Федерации.....	52
-------	---	----

Сведения об ипотеке жилья

3.30.	Сведения о зарегистрированных договорах об ипотеке и выданных закладных в разрезе субъектов Российской Федерации.....	53
-------	---	----

4. Графики и диаграммы

4.1.	Динамика объемов кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам, в том числе ИЖК.....	54
4.2.	Объем ИЖК, предоставленных физическим лицам-резидентам, в разрезе федеральных округов Российской Федерации.....	55
4.3.	Объем ИЖК, предоставленных физическим лицам-резидентам, по группам кредитных организаций, ранжированных по величине активов.....	56
4.4.	Валютная структура ИЖК, предоставленных физическим лицам-резидентам, и динамика валютных курсов.....	57
4.5.	Динамика процентных ставок.....	58
4.6.	Динамика задолженности по ИЖК, предоставленным физическим лицам-резидентам...	59
4.7.	Задолженность по ИЖК, предоставленным физическим лицам-резидентам, в разрезе федеральных округов Российской Федерации.....	60
4.8.	Задолженность по ИЖК, предоставленным физическим лицам-резидентам, по группам кредитных организаций, ранжированных по величине активов.....	61
4.9.	Структура задолженности по ИЖК с просроченными платежами.....	62
4.10.	Динамика объемов ИЖК и отдельных показателей на рынке строительства жилья.....	63
4.11.	Динамика показателей экономической активности на рынке жилой недвижимости.....	64

Методологические комментарии

Раздел 1. Экономические показатели

Валовой внутренний продукт – показатель, характеризующий конечный результат производственной деятельности экономических единиц – резидентов, который измеряется стоимостью товаров и услуг, произведенных этими единицами для конечного использования.

Индекс потребительских цен – показатель, характеризующий изменение во времени общего уровня цен на товары и услуги, приобретаемые населением для непроизводственного потребления. Измеряет отношение стоимости фиксированного набора товаров (продовольственных и непродовольственных) и услуг в ценах текущего периода к его стоимости в ценах базисного периода. Является одним из важнейших показателей, характеризующих инфляционные процессы в экономике.

Экономически активное население – лица в возрасте, установленном для измерения экономической активности населения, которые в рассматриваемый период считаются занятыми или безработными.

Среднедушевые доходы населения – отношение совокупной суммы денежных доходов к численности постоянного населения.

Номинальная заработная плата – установленная, зафиксированная в расчетной ведомости или в иных документах величина заработной платы в денежном выражении, характеризующая уровень оплаты труда вне связи с ценами на товары и услуги и денежными расходами работника.

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

Жилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Индекс цен на рынке жилья – относительный показатель, выраженный в процентах, характеризующий изменение зарегистрированных цен на вновь построенные квартиры и на квартиры функционирующего жилого фонда, находящиеся в собственности, если они являются объектами совершения сделок.

Заемные средства – денежные средства, полученные на определенный срок.

Кредитная организация – юридическое лицо, которое для извлечения прибыли как основной цели своей деятельности на основании специального разрешения (лицензии) Банка России имеет право осуществлять банковские операции, предусмотренные Федеральным законом от 2 декабря 1990 года № 395-1 «О банках и банковской деятельности».

Кредиты физическим лицам-резидентам – кредиты, предоставленные в целях приобретения товаров (работ, услуг) для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Жилищные кредиты – кредиты, предоставленные кредитной организацией физическим лицам-резидентам на приобретение и обустройство земли под предстоящее жилищное строительство, для финансирования строительных работ и для приобретения жилья.

Ипотечные жилищные кредиты – жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам под залог недвижимости в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Первичный рынок жилищного (ипотечного жилищного) кредитования – рынок ЖК (ИЖК), выдаваемых кредитными организациями физическим лицам-резидентам.

Вторичный рынок ипотечного жилищного кредитования – рынок рефинансирования ИЖК.

Задолженность по ЖК (ИЖК) – остаток основного долга (включая просроченную задолженность), подлежащий погашению в определенный договором срок.

Объем предоставленных физическим лицам-резидентам ЖК (ИЖК) – сумма средств, предоставленных в течение отчетного периода по кредитным договорам (дополнительным соглашениям). Показатель формируется нарастающим итогом с начала года с учетом данных по кредитам, предоставленным кредитными организациями, у которых в отчетном периоде была отозвана лицензия на осуществление банковской деятельности.

Рефинансирование ИЖК – привлечение денежных средств на условиях, зависимых от характеристик портфеля предоставленных ИЖК, в том числе в форме продажи прав требования по пулу ИЖК, а также в форме выпуска и размещения облигационных займов с ипотечным покрытием.

Ипотека – форма обеспечения денежного требования кредитора-залогодержателя к должнику (залогодателю) из стоимости заложенного недвижимого имущества.

Ипотека в силу закона возникает в случае приобретения недвижимого имущества за счет кредитных средств с момента государственной регистрации права собственности заемщика на имущество (государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права залогодателя).

Ипотека в силу договора – ипотека, возникающая на основании договора об ипотеке (договора залога) и подлежащая регистрации по отдельному заявлению сторон.

Закладная – именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств, и право залога на имущество, обремененное ипотекой.

Количество предоставленных кредитов – число кредитов в единицах. Показатель формируется нарастающим итогом с начала года с учетом данных по кредитам, предоставленным кредитными организациями, у которых в отчетном периоде была отозвана лицензия на осуществление банковской деятельности.

Средний объем ИЖК – отношение совокупного объема предоставленных ИЖК к их количеству.

Средняя цена на рынке жилой недвижимости за 1 м² общей площади – средневзвешенная величина уровня цен субъектов Российской Федерации (по методологии Росстата).

Первичный рынок жилья – рынок, на котором осуществляется передача в частную собственность нового (вновь построенного или реконструированного) жилья на возмездной основе.

Вторичный рынок жилья – рынок жилых помещений, купленных и (или) использовавшихся ранее их первоначальными владельцами.

Раздел 2. Агрегированные показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования

Количество действующих кредитных организаций – количество кредитных организаций, имеющих лицензию на осуществление банковской деятельности. Источником информации являются данные Книги государственной регистрации кредитных организаций.

Количество кредитных организаций, предоставляющих ЖК (ИЖК) – количество кредитных организаций, осуществлявших операции по ЖК (ИЖК) с начала года или имеющих задолженность по ЖК (ИЖК).

Количество кредитных организаций, приобретающих права требования по ИЖК – количество кредитных организаций, осуществляющих операции по приобретению прав требования по ИЖК с начала года и имеющих вложения в приобретенные права требования по ИЖК.

Количество кредитных организаций, осуществляющих перекредитование ранее предоставленных ИЖК – количество кредитных организаций, предоставляющих кредиты на погашение ранее выданных (приобретенных) ИЖК с начала года.

Количество кредитных организаций, привлекающих рефинансирование на вторичном рынке ипотечного жилищного кредитования – количество кредитных организаций, осуществлявших операции эмиссии облигаций с ипотечным покрытием, продажи ИЖК (уступки прав требования по ИЖК) другой организации, передачи кредитного риска по ИЖК (правам требования по ИЖК) третьему лицу (создание производных финансовых инструментов).

Просроченная задолженность – задолженность по кредитам с истекшим согласно условиям договора сроком погашения.

Средневзвешенный срок кредитования по предоставленным с начала года кредитам характеризует средние сроки кредитования по предоставленным кредитными организациями ЖК (ИЖК) с начала года и рассчитывается по формуле:

$$T = \frac{(V1 \times T1 + V2 \times T2 + \dots + Vn \times Tn)}{(V1 + V2 + \dots + Vn)}, \text{ где}$$

T — средневзвешенный срок кредитования;

T1... n — средневзвешенный срок предоставления кредитов n-ой кредитной организацией;

V1... n — объем кредитов, предоставленных n-ой кредитной организацией.

Средневзвешенный срок кредитования по кредитам, предоставленным в течение месяца, характеризует средние сроки кредитования по ЖК (ИЖК), предоставленным кредитными организациями в течение месяца.

Средневзвешенная ставка по предоставленным с начала года кредитам характеризует средние процентные ставки по предоставленным кредитными организациями ЖК (ИЖК) с начала года и рассчитывается по формуле:

$$P = \frac{(V1 \times P1 \times T1 + V2 \times P2 \times T2 + \dots + Vn \times Pn \times Tn)}{(V1 \times T1 + V2 \times T2 + \dots + Vn \times Tn)}, \text{ где:}$$

P — средневзвешенная процентная ставка;

P1... n — средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным n-ой кредитной организацией;

V1... n — объем кредитов, предоставленных n-ой кредитной организацией;

T1... n — средневзвешенный срок предоставления кредитов n-ой кредитной организацией.

Средневзвешенная ставка по кредитам, предоставленным в течение месяца, характеризует средние процентные ставки по ЖК (ИЖК), предоставленным кредитными организациями в течение месяца.

Приобретенные кредитными организациями права требования по ИЖК — остаток задолженности по приобретенным кредитными организациями правам требования по ИЖК по состоянию на отчетную дату.

Задолженность по ИЖК по срокам задержки платежей — задолженность с просроченными платежами в полном объеме по максимальному сроку задержки платежей в случае непогашения в срок кредита (его части).

Объем досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК) — величина ИЖК (прав требования по ИЖК), досрочно погашенных в течение отчетного периода. Рассчитывается как сумма внесенных средств, превышающая предусмотренную договором на предоставление ИЖК (дополнительным соглашением) величину ежегодных (полугодовых) выплат в счет погашения основной ссудной задолженности по ИЖК. Показатель формируется нарастающим итогом с начала года.

Объем рефинансируемых ИЖК (прав требования по ИЖК) — величина рефинансируемых в течение отчетного периода ИЖК (прав требования по ИЖК) путем эмиссии облигаций с ипотечным покрытием, продажи ИЖК (уступки прав требования по ИЖК) другой организации, передачи кредитного риска по ИЖК (правам требования по ИЖК) третьему лицу (создание производных финансовых инструментов). Показатель формируется нарастающим итогом с начала года.

Рефинансирование ИЖК (прав требования по ИЖК) с продажей пула ИЖК (прав требования по ИЖК) — рефинансирование, основанное на продаже актива (продажа актива без формирования дополнительного финансового инструмента, продажа актива с дальнейшей эмиссией ипотечных ценных бумаг).

Рефинансирование ИЖК (прав требования по ИЖК) с сохранением актива на балансе кредитной организации — рефинансирование, при котором рефинансируемый актив остается на балансе кредитной организации (эмиссия кредитной организацией ипотечных ценных бумаг, создание на основе рефинансируемого актива производных финансовых инструментов).

Специализированные организации - резиденты — организации (ипотечные агенты), исключительным предметом деятельности которых является приобретение прав требования по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных и которым в соответствии с Федеральным законом от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» предоставлено право осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием.

Специализированные организации - нерезиденты — специальные организации, созданные в соответствии с законодательством иностранного государства в форме партнерства, траста или корпорации для выкупа активов у кредитных организаций и эмиссии ценных бумаг.

Прочие организации — некоммерческие организации, созданные в форме фондов на основе добровольных имущественных взносов в целях развития жилищного и социального строительства.

Паевой инвестиционный фонд (ПИФ) — обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании (УК ПИФ) учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Паевой инвестиционный фонд не является юридическим лицом. Инвестиционный пай является именной ценной бумагой (неэмиссионная ценная бумага), удостоверяющей долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд.

Раздел 3. Региональный разрез

Региональный разрез подразделов «Состав участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования» и «Показатели вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования» формируется путем группировки соответствующих данных по месту нахождения кредитных организаций в соответствии с Книгой государственной регистрации кредитных организаций.

Региональный разрез подразделов «Показатели первичного рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования» и «Сведения о досрочном погашении ИЖК» формируется путем группировки соответствующих данных по месту нахождения заемщиков.

Раздел 4. Графики и диаграммы

Кредитные организации, ранжированные по величине активов – кредитные организации, которые ранжированы по критерию убывания величины активов и объединены в группы в зависимости от места кредитной организации в ранжированном списке.