

## О СОСТОЯНИИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В 2009 ГОДУ

Анализ ситуации, сложившейся в 2009 г. на рынке ипотечного жилищного кредитования, показал, что рынок жилья характеризовался прежде всего следующими процессами:

- **Сокращением количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты.**

По состоянию на 1 января 2010 г. число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с началом 2009 г. на 3,0% — до 584 кредитных организаций, из них 400 кредитных организаций предоставляли ипотечные жилищные кредиты (далее — ИЖК), остальная часть кредитных организаций осуществляла обслуживание ранее выданных кредитов. Регулярно осуществляли выдачу ИЖК в рублях около 130 кредитных организаций, в иностранной валюте — 17 кредитных организаций.

- **Снижением абсолютных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ИЖК.**

В рассматриваемом периоде кредитными организациями было предоставлено 130 085 ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 152,5 млрд. рублей, или 5,8% от общего объема потребительских кредитов. Средний размер предоставленных кредитов составил 1,2 млн. рублей. По сравнению с предыдущим годом количество предоставленных в 2009 г. ИЖК сократилось в 2,7 раза, объем снизился в 4,3 раза, фактически вернувшись к уровню 2006 года. Вместе с тем во втором полугодии 2009 г. наблюдались положительные тенденции: прирост как ИЖК, так и потребительских кредитов (рисунок 1);

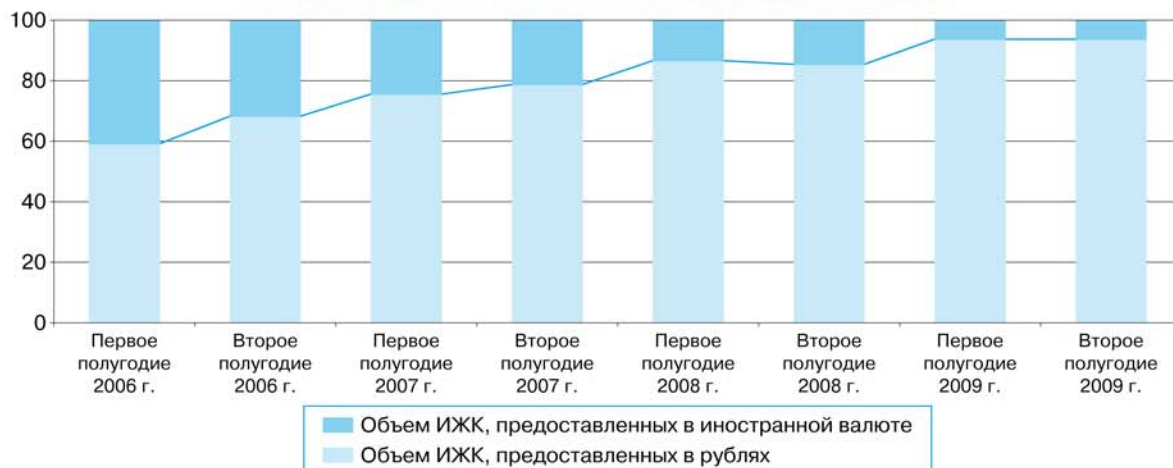
- **Продолжающимся ростом доли ИЖК, предоставленных в рублях.**

За 2009 г. было выдано 128 004 рублевых кредита на общую сумму 143 млрд. руб-

**Рисунок 1. Динамика объемов и темпов прироста потребительских кредитов и ИЖК**



**Рисунок 2. Динамика валютной структуры ИЖК (%)**



лей против 2081 кредита, предоставленного в иностранной валюте, на общую сумму 9,5 млрд. в рублевом эквиваленте. Доля рублевых кредитов в общем объеме ИЖК по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 8,2 процентного пункта, достигнув 93,7%, оставаясь практически неизменной на протяжении 2009 г. (рисунок 2). Кроме того, в рассматриваемом периоде активно проводились операции по реструктуризации кредитов, предоставленных в иностранной валюте, и переводу их в рублевые кредиты.

● **Повышением ставок по кредитам и ужесточением условий их предоставления.**

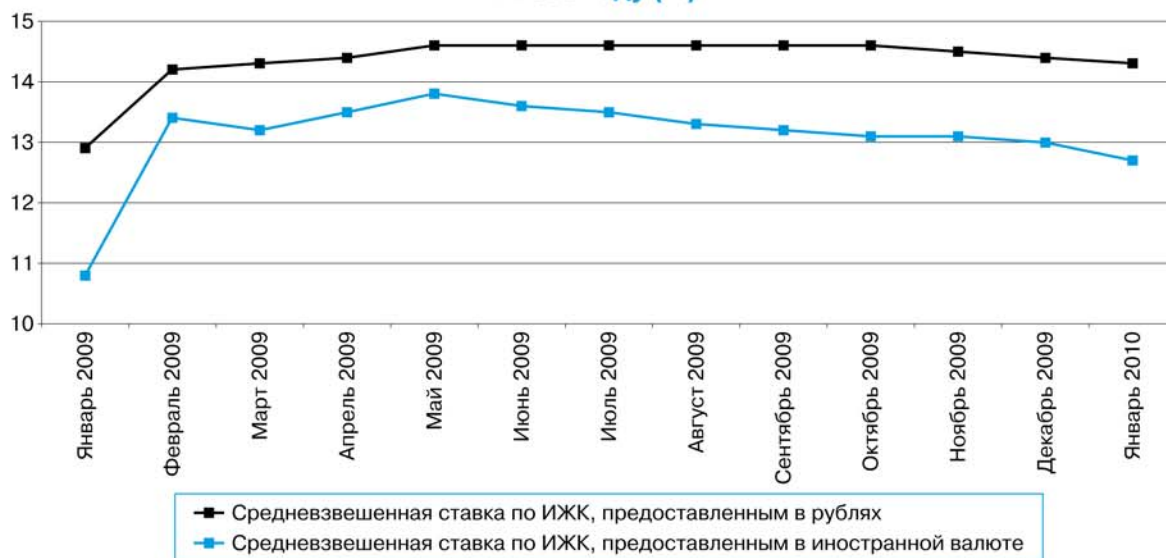
По сравнению с предыдущим годом средневзвешенная процентная ставка по ИЖК, предоставленным в рублях, повысилась на 1,4 процентного пункта, в иностранной валюте — на 1,9 процентного пункта и составила по состоянию на 1 января 2010 г. 14,3 и 12,7% со-

ответственно. Максимальное значение ставки было зафиксировано по рублевым кредитам, выданным в течение апреля 2009 г., — 14,9%. Во втором полугодии 2009 г. наблюдалась тенденция к уменьшению ставок — средневзвешенные процентные ставки по ИЖК, предоставленным в рублях и иностранной валюте, снизились на 0,3 и 0,8 процентного пункта соответственно. Средневзвешенные сроки предоставления кредитными организациями ИЖК за 2009 г. сократились на 18 месяцев по рублевым ИЖК (с 215 до 197 месяцев) и на 68 месяцев по ИЖК, предоставленным в иностранной валюте (с 207 до 139 месяцев) (рисунок 3).

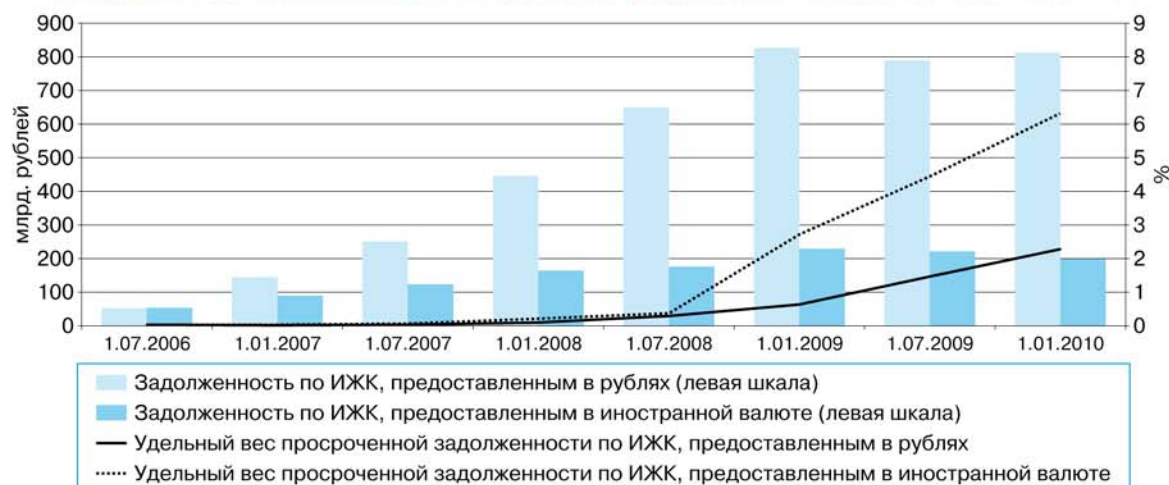
● **Устойчивой тенденцией к увеличению объемов просроченной задолженности и ее доли в общем объеме задолженности по ИЖК.**

Просроченная задолженность по ИЖК в рублях увеличилась по сравнению с 2008 г. в 3,5 раза, в иностранной валюте — в 2 раза и

**Рисунок 3. Динамика изменения средневзвешенной процентной ставки в 2009 году (%)**



**Рисунок 4. Динамика изменения уровня просроченной задолженности по ИЖК**



составила по состоянию на 1 января 2010 г. 18,5 и 12,5 млрд. рублей соответственно. При этом удельный вес просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ИЖК, предоставленной в рублях и иностранной валюте, возрос на 1,7 и 3,6 процентного пункта, достигнув 2,3 и 6,3% соответственно (рисунок 4).

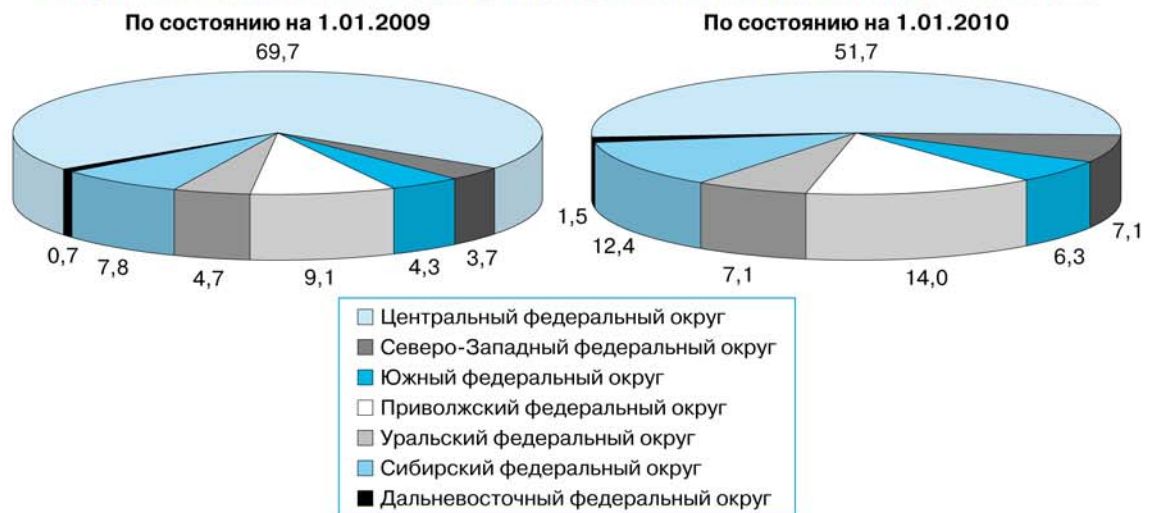
В структуре просроченной задолженности наибольший удельный вес приходился на просроченную задолженность заемщиков Центрального федерального округа, которая по состоянию на 1 января 2010 г. составила 16,0 млрд. рублей, или 51,7% просроченной задолженности по ИЖК по Российской Федерации в целом. При этом следует отметить, что за 2009 г. указанная доля уменьшилась на 18 процентных пунктов, в то время как доля просроченной задолженности по ИЖК заемщиков в остальных федеральных округах выросла на 0,8—4,9 процентного пункта (рисунок 5).

Основными причинами уменьшения объемов ипотечного жилищного кредитования как в 2008 г., так и в 2009 г. явились удорожание кредитных ресурсов, а также возрастающие риски вложений в долгосрочные ак-

тивы при снижении возможности рефинансирования кредитными организациями ранее выданных ИЖК. Если количество кредитных организаций, рефинансировавших на вторичном рынке ИЖК, сократилось за 2008 г. на 12,5% (с 233 до 204 единиц), то за 2009 г. количество таких кредитных организаций уменьшилось до 167 единиц, или на 18,1%. Объем рефинансируемых ими ИЖК сократился за 2008 г. на 14,6% — со 115,9 млрд. рублей до 99 млрд. рублей, а за 2009 г. — еще в 1,5 раза, составив 65,4 млрд. рублей. При этом если в 2008 г. средства, полученные кредитными организациями в порядке рефинансирования, составляли всего 15,1% общего объема кредитов, предоставленных кредитными организациями, то в 2009 г. в связи с отсутствием долгосрочного фондирования и роста рисков банковских операций рефинансирование стало одной из обязательных составляющих привлечения денежных средств в ипотечное жилищное кредитование — его доля в предоставленных в 2009 г. ИЖК составила 42,9% (рисунок 6).

Основным способом привлечения денежных средств кредитными организациями являлось рефинансирование ИЖК (прав требова-

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



**Рисунок 6. Динамика изменения объемов выдачи и рефинансирования ИЖК**



ния по ИЖК) путем продажи их другим организациям. Объем проданных кредитными организациями кредитов (прав требования) в 2009 г. составил 65,4 млрд. рублей, или 81,3% рефинансируемых средств, из них с дальнейшей эмиссией ипотечных ценных бумаг — 24 млрд. рублей. При этом наметилась тенденция к рефинансированию ИЖК не на внешнем, а на внутреннем финансовом рынке, в том числе путем размещения облигаций с ипотечным покрытием. Если доля специализированных организаций — нерезидентов в источниках рефинансирования ИЖК в 2009 г. составила 13,7% рефинансируемых средств (8,9 млрд. рублей), то доля специализированных организаций — резидентов возросла с 22,6% до

63,6% (с 21,9 до 41,6 млрд. рублей) (рисунок 7). В определенной степени этому способствовали принятые Банком России меры по поддержке ипотечного рынка, направленные на предоставление ликвидности кредитным организациям — операторам первичного рынка под залог облигаций с ипотечным покрытием, выпущенным в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе под поручительства Агентства по ипотечному жилищному кредитованию.

Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием с сохранением актива на балансе кредитной организации — один из способов привлечения средств в систему ИЖК — в 2009 г. составила 15 млрд. рублей.

**Рисунок 7. Источники рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) в 2008—2009 гг. (%)**

