

О СОСТОЯНИИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2009 ГОДА

В целях комплексной оценки состояния развития системы ипотечного жилищного кредитования Указанием Банка России от 26 августа 2008 г. № 2055-У «О внесении изменений в Указание Банка России от 16 января 2004 г. № 1376-У «О перечне, формах и порядке составления и представления форм отчетности кредитных организаций в Центральный банк Российской Федерации» с 1 января 2009 г. введено представление кредитными организациями в Банк России отчетности по форме 0409316 «Сведения о жилищных кредитах», что значительно расширило объем информации, получаемой Банком России от кредитных организаций, и позволяет глубже анализировать ситуацию на рынке жилья.

В первом полугодии 2009 г. рынок ипотечного жилищного кредитования характеризовался:

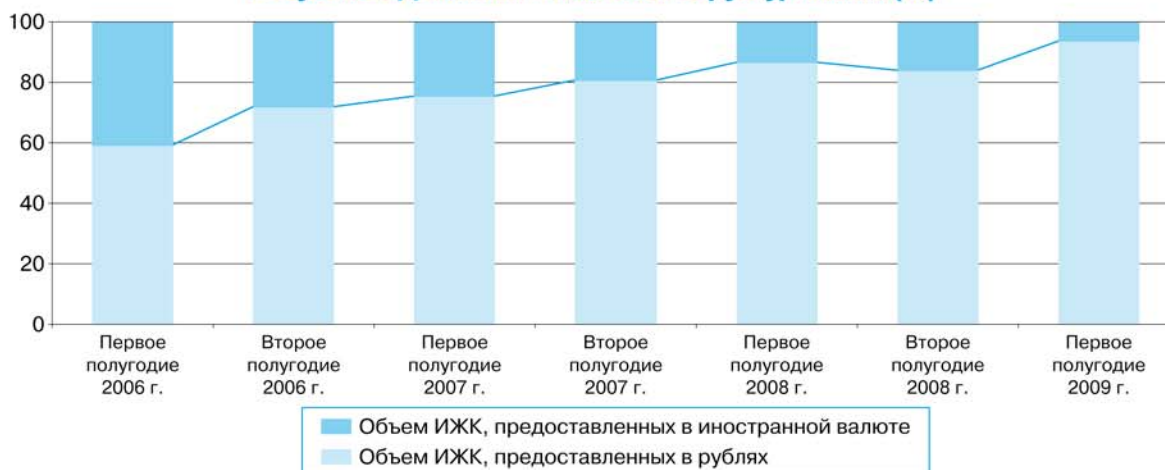
- сокращением количества кредитных организаций, осуществляющих ипотечное жилищное кредитование. По состоянию на 1 июля 2009 г. число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с началом года на 5,5% — до 568 кредитных организаций, из них в первом полугодии 2009 г. только 279 кредитных организаций предоставляли ипотечные жилищные кредиты (далее — ИЖК), остальная часть кредитных организаций осуществляла обслуживание ранее выданных кредитов. Регулярно выдавали ИЖК в рублях около 100 кредитных организаций, в иностранной валюте — 11 кредитных организаций;
- снижением абсолютных и относительных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ИЖК. В рассматриваемый период кредитными организациями предоставлено 44 045 ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 55,4 млрд. руб., или 4,7% от общего объема потребительских кредитов. Средний размер предоставленных кредитов составил 1,3 млн. рублей. По сравнению с соответствующим периодом 2008 г. объем предоставленных в первом полугодии 2009 г. ИЖК сократился в 6,1 раза, фактически вернувшись к уровню аналогичного периода 2006 года. Причем если в первом полугодии 2006 г. темпы прироста ИЖК в 2 раза превышали темпы прироста потребительских кредитов, а в соответствующие периоды 2007 и 2008 гг. указанные показатели были почти одинаковыми, то в первом полугодии 2009 г. темпы прироста потребительских кредитов в 3,6 раза превысили темпы прироста ИЖК;

Рисунок 1. Динамика объемов и темпов роста потребительских кредитов и ИЖК



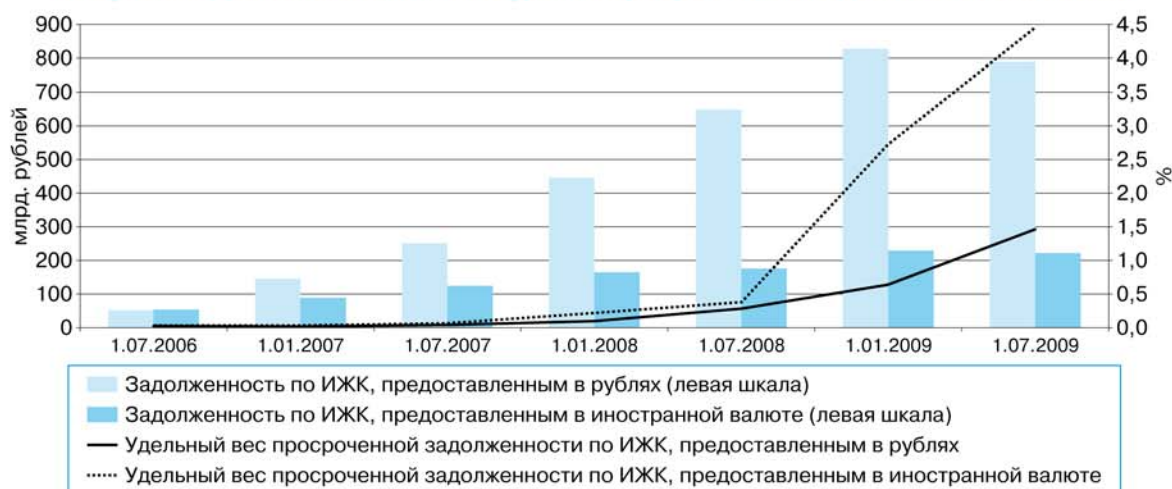
- продолжающимся ростом доли ИЖК, предоставленных в рублях. Всего за первое полугодие 2009 г. было выдано 43 339 рублевых кредитов на общую сумму 51,9 млрд. руб. против 706 ИЖК в иностранной валюте на 3,6 млрд. рублей. Доля рублевых кредитов в общем объеме ИЖК по сравнению с соответствующим периодом 2008 г. увеличилась на 6,9 процентного пункта, составив 93,6%;
- повышением ставок по кредитам и ужесточением условий их предоставления. По сравнению с предыдущим годом средневзвешенная процентная ставка по ИЖК, предоставленным в рублях, повысилась на 1,7 процентного пункта, в иностранной валюте — на 2,7 процентного пункта и составила за первое полугодие 14,6 и 13,5% соответственно. Средневзвешенные сроки предоставления кредитными организациями ИЖК за первое по-

Рисунок 2. Динамика валютной структуры ИЖК (%)



полугодие 2009 г. сократились на 17,1 месяца по рублевым ИЖК (с 215,1 до 198,0 месяца) и на 80,8 месяца по ИЖК, предоставленным в иностранной валюте (с 206,9 до 126,1 месяца); — устойчивой тенденцией к увеличению объемов просроченной задолженности и ее доли в общем объеме задолженности по ИЖК. Просроченная задолженность по ИЖК в рублях возросла по сравнению с соответствующим периодом 2008 г. в 6,3 раза, в иностранной валюте — в 14,7 раза, составив по состоянию на 1 июля 2009 г. 11,6 и 9,8 млрд. руб. соответственно. При этом удельный вес просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ИЖК, предоставленным в рублях и иностранной валюте, возрос на 1,2 и 4,1 процентного пункта, достигнув 1,5 и 4,4% соответственно.

Рисунок 3. Динамика изменения уровня просроченной задолженности по ИЖК

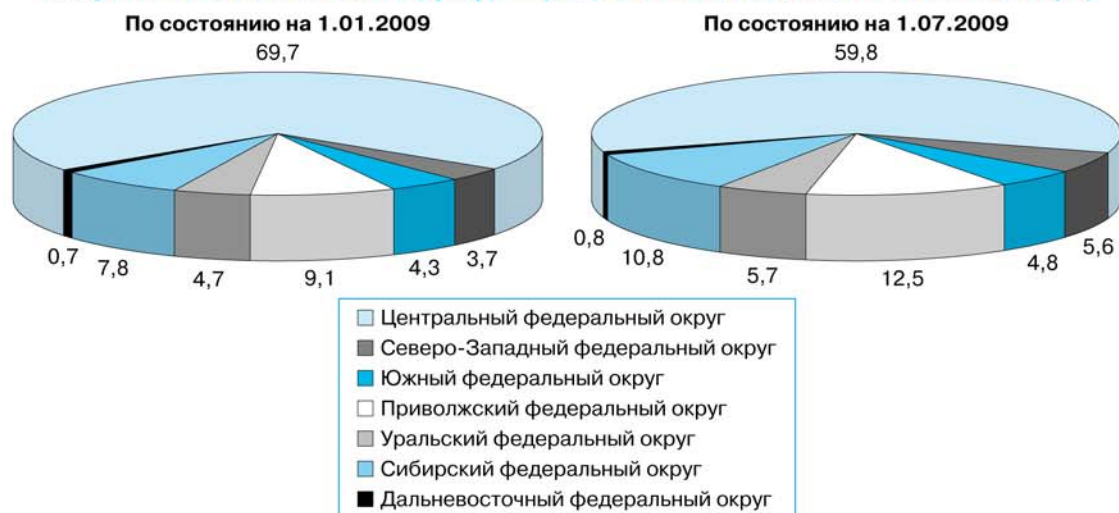


Региональная структура просроченной задолженности по ИЖК представлена на рисунке 4.

В структуре просроченной задолженности наибольший удельный вес приходился на просроченную задолженность заемщиков Центрального федерального округа, которая составила 12,8 млрд. руб., или 59,8% объема просроченной задолженности по ИЖК по Российской Федерации в целом. При этом следует отметить, что по сравнению с началом 2009 г. указанная доля уменьшилась на 9,9%, в то время как доля просроченной задолженности по ИЖК заемщиков в остальных федеральных округах Российской Федерации выросла на 0,1—3,4%.

Основной причиной уменьшения объемов ипотечного жилищного кредитования как во второй половине 2008 г., так и в аналогичный период 2009 г. являлось удорожание кредитных ресурсов, возрастающие риски вложений в долгосрочные активы при снижении возможности рефинансирования кредитными организациями ранее выданных ИЖК. Если количество кредитных организаций, привлекающих рефинансирование на вторичном рынке ипотечного кредитования, сократилось за 2008 г. на 12,5% (с 233 до 204 единиц), то с начала 2009 г. количество таких кредитных организаций уменьшилось до 139 единиц. Объем рефинансируемых ими ИЖК сократился за 2008 г. на 14,6% — со 115,9 до 99 млрд. руб., а с начала 2009 г. еще почти в 3 раза — до 33,4 млрд. рублей. При этом если в 2008 г. средства, полученные кредитными организациями в порядке рефинансирования, составляли всего 15,4% общего объема кредитов, предос-

Рисунок 4. Региональная структура просроченной задолженности по ИЖК (%)



тавленными в 2008 г. кредитными организациями, то в первом полугодии 2009 г. в связи с отсутствием долгосрочного фондирования и ростом рисков банковских операций рефинансирование стало одной из обязательных составляющих привлечения денежных средств в ипотечное жилищное кредитование — его доля в предоставленных в первом полугодии 2009 г. ИЖК составила 60,3%.

Рисунок 5. Динамика изменения объемов выдачи и рефинансирования ИЖК



Основным способом привлечения денежных средств кредитными организациями являлось рефинансирование ИЖК путем продажи их другим организациям. Объем проданных кредитными организациями в 2008 г. кредитов составил 97 млрд. руб., или 98% рефинансируемых средств. В первом полугодии 2009 г. рефинансирование ИЖК осуществлялось только путем их продажи другим организациям.

Из общего объема рефинансированных кредитными организациями в 2008 г. ИЖК 38,5 млрд. руб. (39,7% рефинансируемых средств) было продано кредитным организациям, 35,1 млрд. руб. (36,2% рефинансируемых средств) — специализированным организациям — нерезидентам, 21,9 млрд. руб. (22,6% рефинансируемых средств) — специализированным организациям — резидентам. При этом объем средств, привлеченных для рефинансирования ИЖК на внутреннем рынке, в 2008 г. по сравнению с 2007 г. сократился на 29,8% при одновременном увеличении на 36,1% средств специализированных организаций — нерезидентов. В 2009 г. в связи с выделением ресурсов Агентству по ипотечному жилищному кредитованию для рефинансирования ИЖК в рамках принятых Правительством Российской Федерации антикризисных мер доля специализированных организаций — резидентов в источниках рефинансирования ИЖК возросла до 47,9%, доли средств кредитных организаций и специализированных организаций — нерезидентов составили 29,7 и 20,8% соответственно.

Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием для привлечения средств в систему ипотечного жилищного кредитования кредитными организациями практически не осуществлялась. В 2008 г. этим способом рефинансирования воспользовалась одна кредитная организация, выпустив облигации на сумму 2 млрд. руб., в первом полугодии 2009 г. выпуск облигаций с ипотечным покрытием кредитными организациями не осуществлялся.