

О СОСТОЯНИИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2010 ГОДА

В первом полугодии 2010 г. рынок ипотечного жилищного кредитования характеризовался:

- **увеличением количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты.** По состоянию на 1 июля 2010 г. число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования по сравнению с аналогичным периодом 2009 г. увеличилось на 15 кредитных организаций и составило 586 участников, из них 407 кредитных организаций предоставляли в первом полугодии 2010 г. ипотечные жилищные кредиты (далее — ИЖК), остальные кредитные организации осуществляли обслуживание ранее выданных кредитов. Регулярно осуществляли выдачу ИЖК в рублях 124 кредитные ор-

ганизации, в иностранной валюте — 14 кредитных организаций;

- **дальнейшим ростом абсолютных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ИЖК.** В первом полугодии 2010 г. кредитными организациями было предоставлено 107 208 ИЖК на общую сумму 133,4 млрд. руб., или 8,8% от общего объема потребительских кредитов. Средний размер предоставленных кредитов по сравнению с первым полугодием 2009 г. незначительно уменьшился и составил 1,24 млн. руб. против 1,26 млн. рублей. Количество предоставленных ИЖК в первом полугодии 2010 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года увеличилось в 2,4 раза, а по сравнению со вторым полугодием 2009 г. — в

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

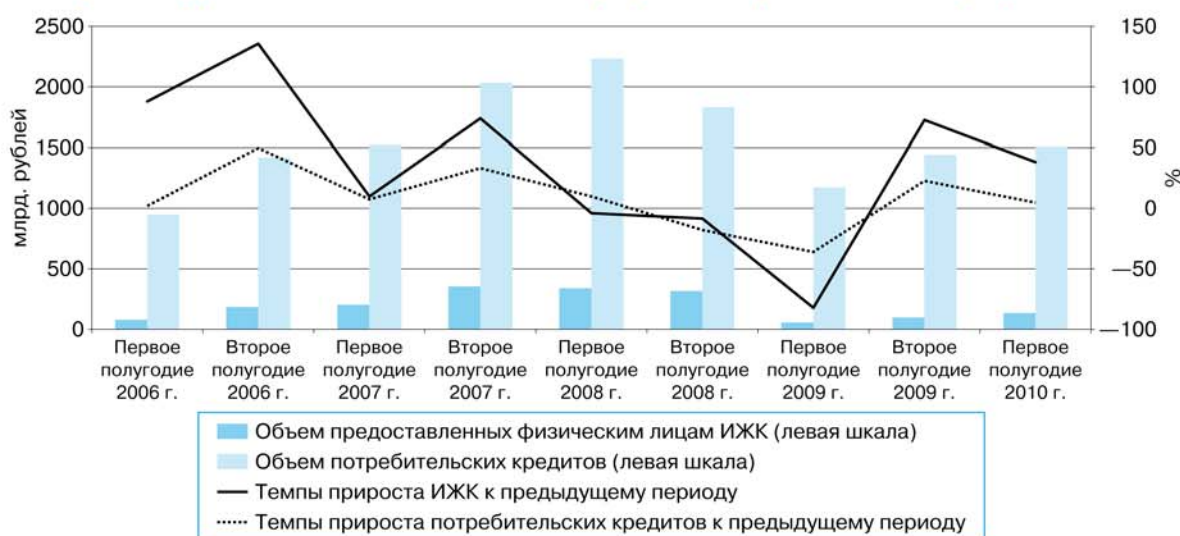
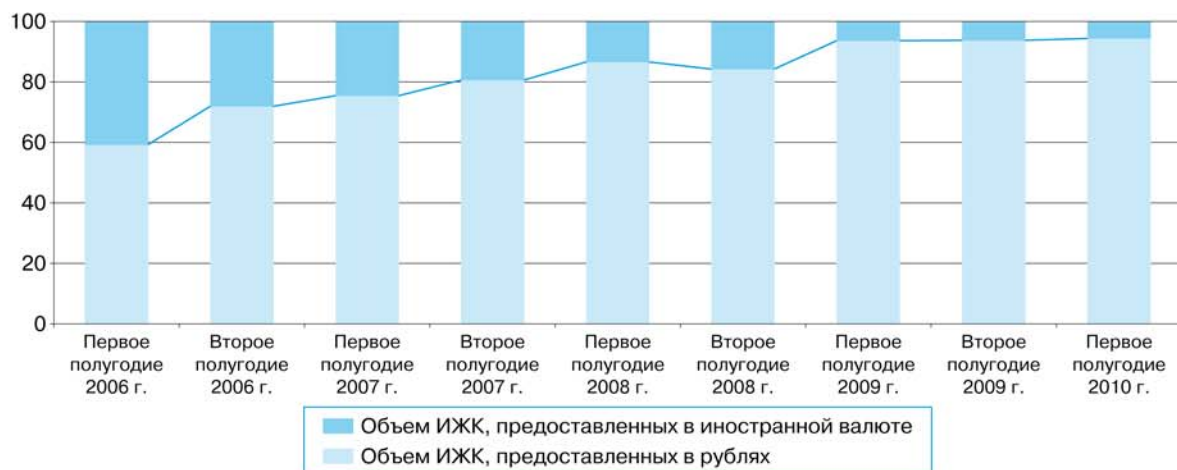


Рисунок 2. Динамика валютной структуры ИЖК (%)



1,3 раза и составило 82,4% от количества выданных в 2009 г. кредитов. Объем предоставленных ИЖК в рассматриваемый период продемонстрировал аналогичную динамику (рисунок 1);

- **продолжающимся ростом доли ИЖК, предоставленных в рублях.** В первом полугодии 2010 г. было выдано 105 609 рублевых кредитов на общую сумму 125,9 млрд. руб. против 1599 кредитов, предоставленных в иностранной валюте, на общую сумму 7,5 млрд. в рублевом эквиваленте. Доля рублевых кредитов в общем объеме ИЖК по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 0,8 процентного пункта и достигла 94,4% (рисунок 2);
- **снижением ставок по кредитам и либерализацией условий их предоставления.** По сравнению с первым по-

лугодием 2009 г. средневзвешенная процентная ставка по ИЖК, предоставленным в рублях, снизилась на 1,1 процентного пункта, в иностранной валюте — на 2,4 процентного пункта и по состоянию на 1 июля 2010 г. составила 13,5 и 11,1% соответственно (рисунок 3).

Средневзвешенный срок предоставления кредитными организациями рублевых ИЖК не изменился, а срок по ИЖК, предоставленным в иностранной валюте, увеличился на 39 месяцев (со 126 до 165 месяцев).

- **устойчивой тенденцией увеличения объемов просроченной задолженности и ее доли в общем объеме задолженности по ИЖК.** Просроченная задолженность по ИЖК в рублях увеличилась по сравнению с аналогичным периодом 2009 г. на 91,4%, в иностранной валюте — на 65,4% и по со-

Рисунок 3. Динамика средневзвешенной процентной ставки (%)

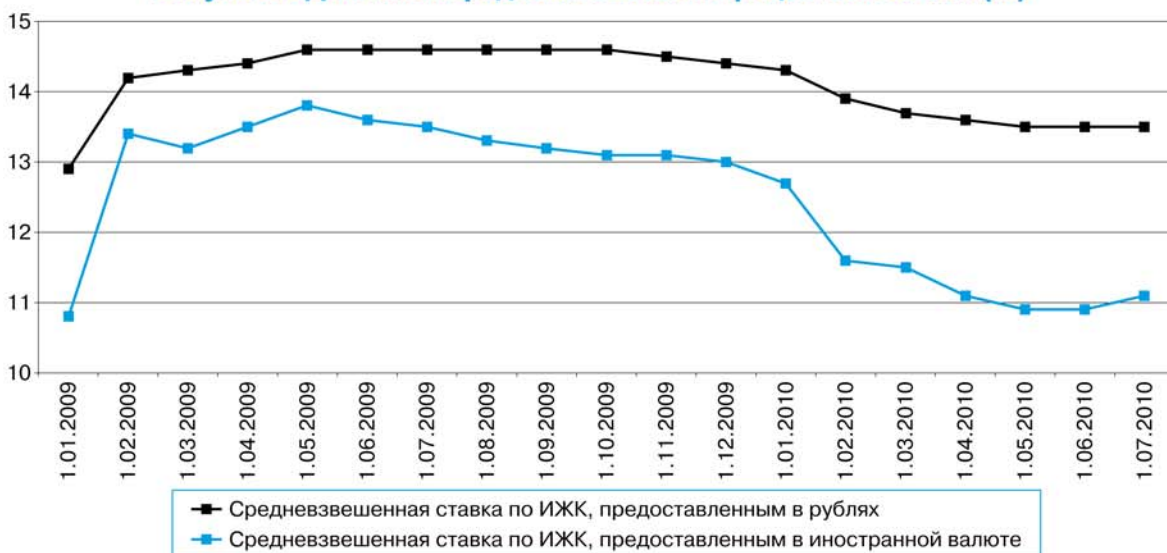
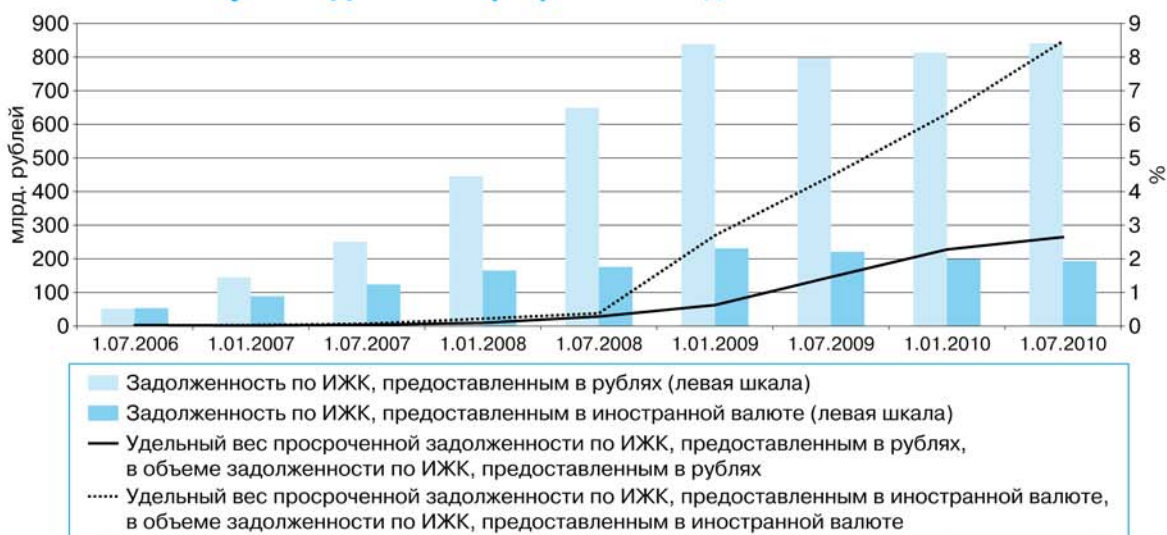


Рисунок 4. Динамика просроченной задолженности по ИЖК



стоянию на 1 июля 2010 г. составила 22,3 и 16,3 млрд. руб. соответственно. При этом удельный вес просроченной задолженности в объеме задолженности по ИЖК, предоставленным в рублях и иностранной валюте, возрос на 1,1 и 4 процентных пункта, достигнув 2,6 и 8,5% соответственно (рисунок 4).

В структуре просроченной задолженности по-прежнему наибольший удельный вес приходился на просроченную задолженность заемщиков Центрального федерального округа, которая по состоянию на 01.07.2010 составила 19,3 млрд. руб., или 50% просроченной задолженности по ИЖК по Российской Федерации в целом. При этом следует отметить, что тенденция сокращения указанной доли, наметившаяся в 2009 г., сохранилась и в первом полугодии 2010 года. Доля просроченной задолженности по ИЖК заемщиков в остальных федеральных округах увеличилась

не более чем на 2,4 процентного пункта (рисунок 5).

В первом полугодии 2010 г. 130 кредитных организаций рефинансировали ИЖК (права требования по ИЖК) на сумму 29,3 млрд. руб. (в сопоставимый период 2009 г. — 139 кредитных организаций на сумму 33,2 млрд. руб.). При этом если в первом полугодии 2009 г. рефинансирование было одной из основных составляющих привлечения денежных средств в ипотечное жилищное кредитование — его доля в предоставленных ИЖК составляла 59,3%, то в первом полугодии 2010 г. доля рефинансированных ИЖК уменьшилась до 22% от общего объема ИЖК, предоставленных кредитными организациями (рисунок 6).

Основным способом привлечения денежных средств кредитных организаций по-прежнему являлось рефинансирование ИЖК (прав требования по ИЖК) путем продажи их

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

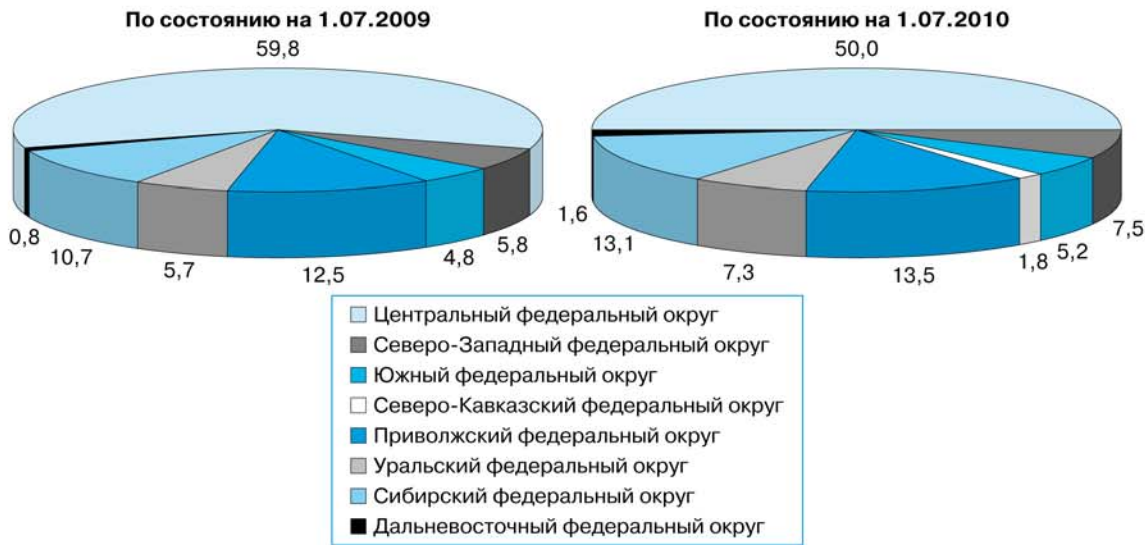
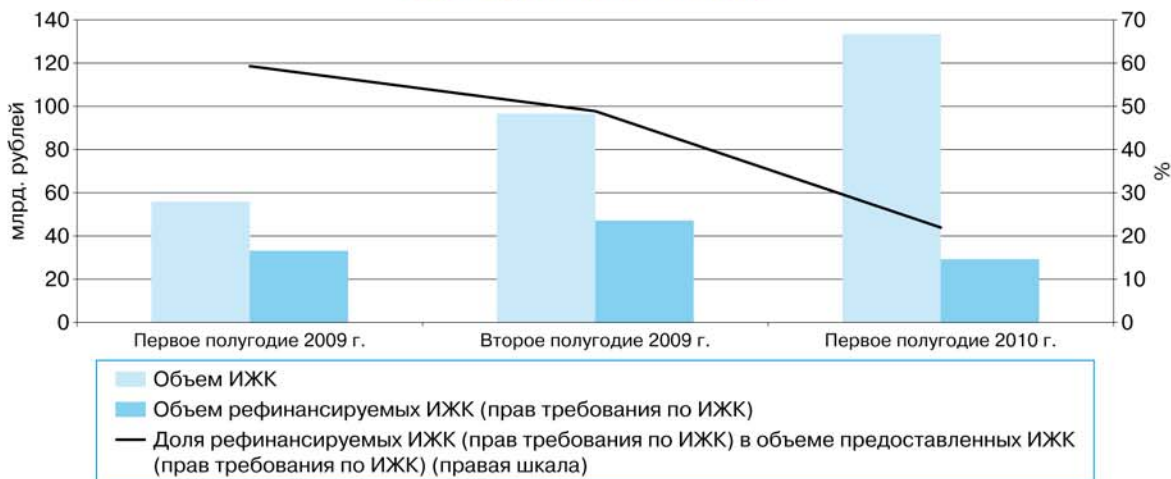


Рисунок 6. Динамика объемов выдачи и рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК)



другим организациям. В первом полугодии 2010 г. кредитные организации практически не использовали такой вид рефинансирования, как продажа пула с дальнейшей эмиссией ипотечных ценных бумаг (только одна кредитная организация выпустила облигации с ипотечным покрытием с сохранением актива на балансе кредитной организации).

Среди основных источников рефинансирования ИЖК выделяются специализированные организации — 86,4% от общего объема рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК). В первом полугодии 2010 г. по сравнению с аналогичным периодом 2009 г. доля специализированных организаций — резидентов увеличилась с 47,5 до 53,8%, при этом объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) не изменился и составил 15,7 млрд. руб., а доля специализированных организаций — нерезидентов возросла с 21 до 32,6% (с 7 до 9,5 млрд. руб.). Доля кредитных организаций в источниках рефинансирования уменьшилась на 20,2% (с 9,9 до 2,8 млрд. руб.). Управляющие компании паевых инвестиционных фондов и общие фонды банковского управления в первом полугодии 2010 г. не участвовали в рефинансировании ИЖК (рисунок 7).

Несмотря на увеличение доли рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) на внешнем финансовом рынке, основной объем ИЖК (прав требования по ИЖК) рефинансирован на внутреннем финансовом рынке — 67,4%.

Во многом этому способствовали принятые Банком России меры, направленные на предоставление ликвидности операторам первичного рынка кредитования. В настоящее время кредитным организациям предоставлена возможность использовать в качестве обеспечения по операциям рефинансирования Банка России как облигации Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (далее — 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.

В настоящее время в Ломбардный список Банка России включены ипотечные облигации на сумму 35 млрд. руб. (по номиналу) следующих эмитентов:

Коммерческого Банка “Московское ипотечное агентство” (Открытое Акционерное Общество);

Закрытого акционерного общества “Первый ипотечный агент АИЖК”;

Закрытого акционерного общества “Второй ипотечный агент АИЖК”;

“Ипотечной специализированной организации ГПБ-Ипотека”;

Закрытого акционерного общества “Национальный ипотечный агент ВТБ 001”;

Закрытого акционерного общества “Ипотечный агент АИЖК 2008-1”;

Закрытого акционерного общества “Ипотечный агент МБРР”.

Рисунок 7. Источники рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) (%)

