

О СОСТОЯНИИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2014 ГОДА

В первом полугодии 2014 года для рынка ипотечного жилищного кредитования были характерны следующие тенденции.

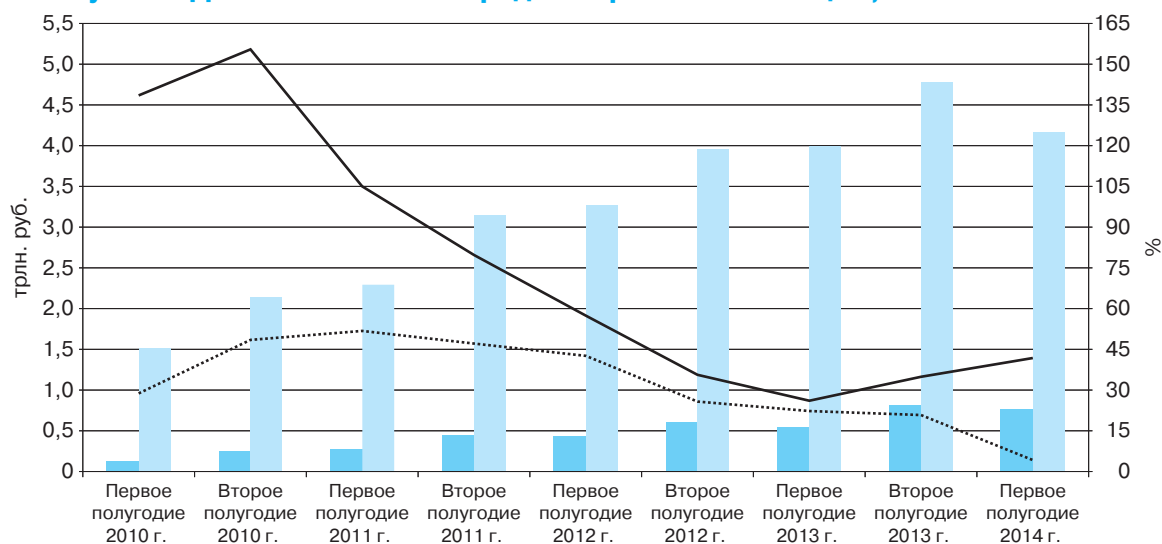
Происходило сокращение числа кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты (далее — ИЖК), на фоне уменьшения количества действующих кредитных организаций. По состоянию на 1 июля 2014 года число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования уменьшилось по сравнению с аналогичной датой 2013 года на 30 кредитных организаций и составило 635 участников, из них 481 кредитная организация предоставляла в первом полугодии 2014 года новые ИЖК, остальные осуществляли обслуживание ранее выданных кредитов. Регулярно ИЖК в рублях предоставляли 176 кредитных организаций, в иностранной валюте — 6 кредитных организаций.

Наибольшее количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, расположено на территории Центрального федерального округа — 347, из них в Москве — 300; 90 участников находятся в Приволжском федеральном округе, из них 20 — в Республике

Татарстан; наименьшее количество кредитных организаций (9) приходится на Северо-Кавказский федеральный округ.

Наблюдался дальнейший рост абсолютных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ИЖК в условиях напряженности на финансовых и валютных рынках. В первом полугодии 2014 года кредитными организациями было предоставлено 448 529 ИЖК на общую сумму 769,5 млрд. руб. Их доля в общем объеме кредитов, предоставленных физическим лицам, составила 18,5%, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 4,9 п.п. Количество предоставленных ИЖК возросло по сравнению с первым полугодием 2013 года на 33,4% при увеличении объема предоставленных ИЖК на 41,8% (рисунок 1), при этом средний размер предоставленных кредитов увеличился с 1,61 до 1,72 млн. руб., в Москве составил 3,59 млн. руб. Наибольший удельный вес выданных ИЖК в первом полугодии 2014 года приходился на заемщиков Центрального федерального округа — 31,0% от всего объема выданных в Российской Федерации ИЖК.

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



Продолжался рост доли ИЖК, предоставленных в рублях. В первом полугодии 2014 года было выдано кредитов: в рублях — 448 115 на общую сумму 765,9 млрд. руб.; в иностранной валюте — 414 на общую сумму в рублевом эквиваленте 3,7 млрд. руб. Доля рублевых кредитов в общем объеме ИЖК по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года увеличилась на 0,9 п.п., достигнув 99,5%.

ИЖК в иностранной валюте предоставлялись в основном заемщикам Москвы и Московской области — на них пришлось 81,2% от всего объема выданных в иностранной валюте кредитов.

Происходило дальнейшее увеличение задолженности по ИЖК, предоставленным в рублях, и сокращение задолженности по ИЖК в иностранной валюте. По состоянию на 1 июля 2014 года по сравнению с 1 июля 2013 года величина задолженности по ИЖК в рублях увеличилась на 36,3%, в иностранной валюте — уменьшилась на 17,2%, составив 2 936,2 млрд. руб. и 100,2 млрд. руб. в рублевом эквиваленте соответственно. Сокращение задолженности по ИЖК в иностранной валюте было обусловлено в основном досрочным погашением таких ИЖК.

Продолжалось уменьшение доли просроченной задолженности в общей сумме задолженности по ИЖК, предоставленным в рублях, и увеличение доли просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте. Удельный вес просроченной задолженности в общей сумме задолженности по ИЖК, предоставленным в рублях, снизился на 1 июля 2014 года по сравнению с 1 июля 2013 года на 0,3 п.п. — до 0,9%, а по ИЖК, предоставленным в иностранной валюте, — увеличился на 1,3 п.п., достигнув 13,9%. В денежном выражении величина просроченной задолженности за указанный период сократилась: по ИЖК в рублях — на 1,4%, в иностранной валюте — на 8,1%, составив 26,4 млрд. руб. и 14,0 млрд. руб. в рублевом эквиваленте соответственно (рисунок 2). Доля ссуд, не имеющих просроченных платежей, в общем объеме задолженности по ИЖК по состоянию на 1 июля 2014 года составила 95,3%, что свидетельствует о достаточно высоком качестве ипотечного портфеля.

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

Рисунок 2. Динамика просроченной задолженности по ИЖК

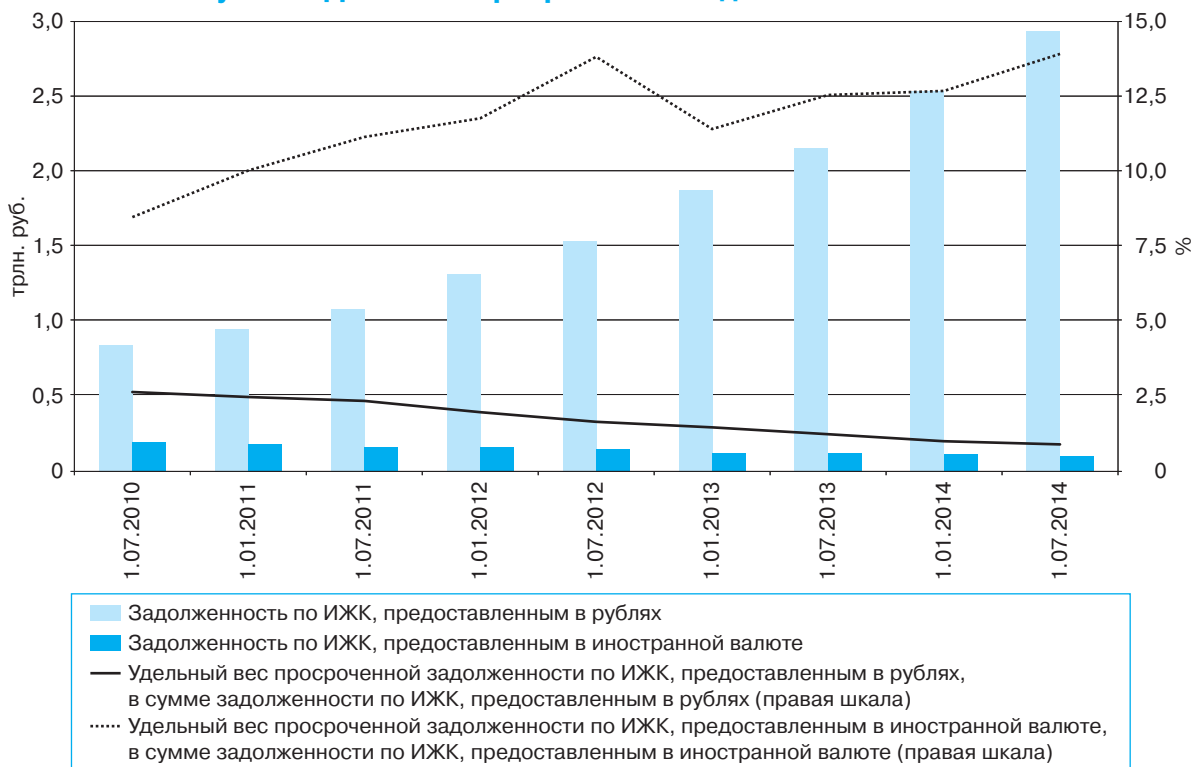
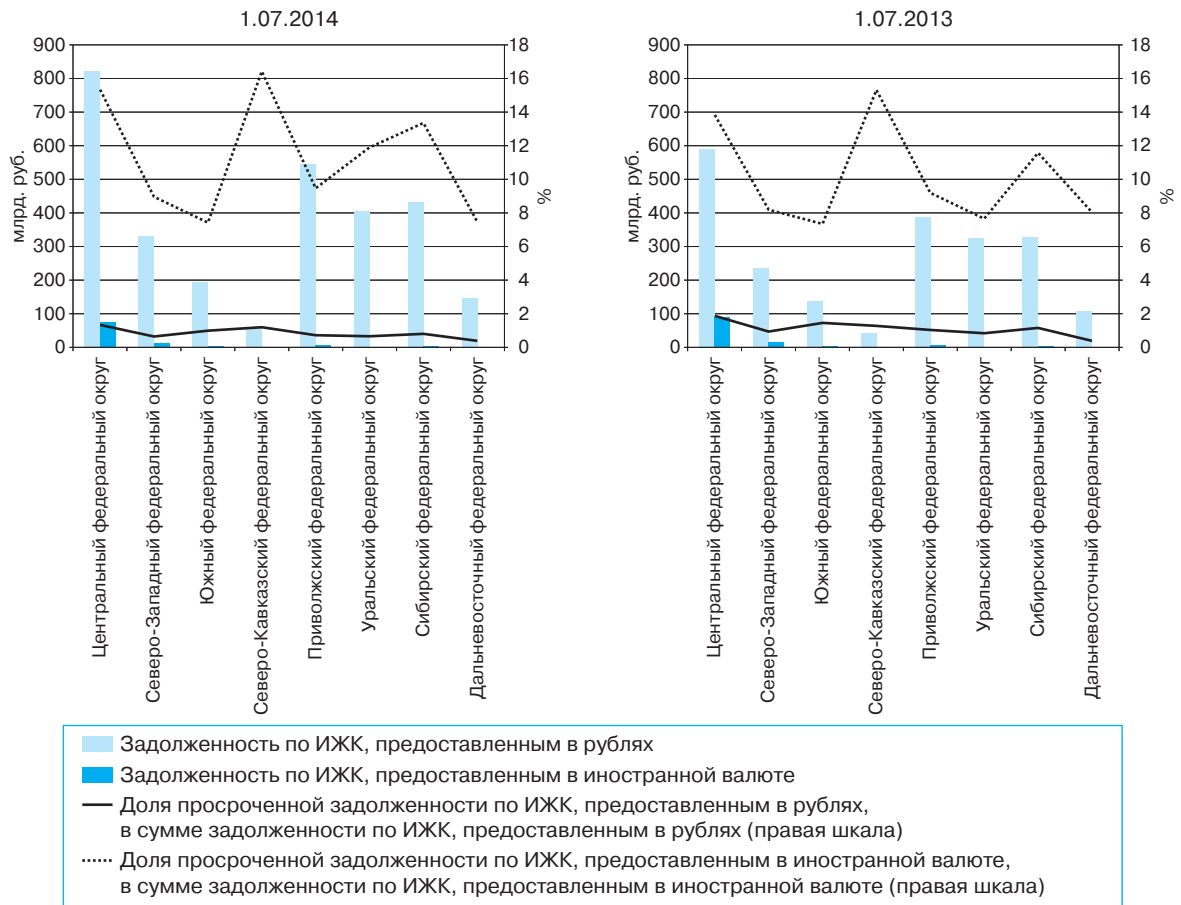


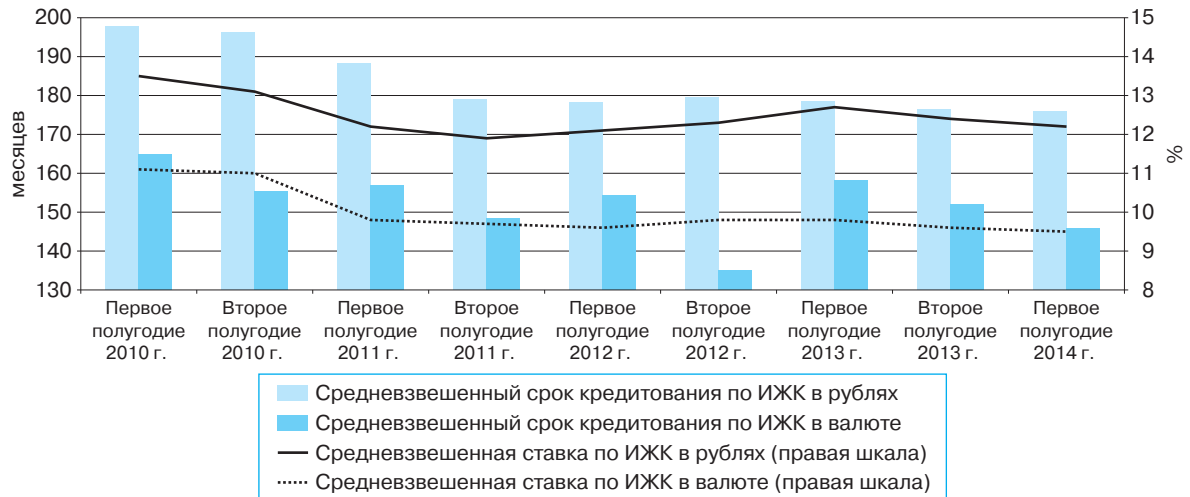
Рисунок 3. Региональная структура задолженности по ИЖК



Отмечалось уменьшение средневзвешенных сроков и ставок предоставления ИЖК в рублях и в иностранной валюте. Средневзвешенный срок предоставления кредитными организациями ИЖК в первом полугодии 2014 года сократился по сравнению с аналогичным периодом 2013 года: по ИЖК в рублях — на 3 месяца, составив 176 месяцев (14,7 года), по ИЖК в

иностранной валюте — на 12 месяцев, составив 146 месяцев (12,2 года). Средневзвешенные процентные ставки за аналогичный период снизились: по ИЖК в рублях — на 0,5 п.п., составив 12,2%, по ИЖК в иностранной валюте — на 0,3 п.п. — до 9,5%. Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок приведена на рисунке 4.

Рисунок 4. Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок



В первом полугодии 2014 года досрочно погашено ИЖК (прав требования по ИЖК) на сумму 197,1 млрд. руб., в том числе прав требования по ИЖК — на 5,3 млрд. руб. (за аналогичный период 2013 года сумма досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК) составила 145,6 млрд. руб.). В основном досрочное погашение производилось по ИЖК (правам требования по ИЖК), предоставленным (приобретенным) в рублях; данный показатель составил 184,6 млрд. руб. Доля ИЖК (прав требования по ИЖК), досрочно погашенных собственными средствами заемщиков, составила 78,5%. Соотно-

шение объемов досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК составило 25,6% (в аналогичный период 2013 года — 26,8%).

В первом полугодии 2014 года 118 кредитных организаций рефинансировали ИЖК (права требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям на сумму 52,8 млрд. руб. (в первом полугодии 2013 года — 129 кредитных организаций на сумму 49,4 млрд. руб.). Соотношение объемов рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК составило 6,9% (рисунок 5).

Рисунок 5. Динамика объемов выдачи и рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям



Среди основных источников рефинансирования ИЖК путем их продажи другим организациям выделяются специализированные организации — резиденты: в первом полугодии 2014 года на них приходилось 79,5% общего объема рефинансируемых ИЖК (прав требования по ИЖК). Однако по сравнению с аналогичным периодом 2013 года доля операций, совершенных специализированными организациями — резидентами, сократилась на 6,4 п.п., при этом объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) уменьшился на 1,1% — до 42,0 млрд. руб. Доля кредитных организаций в источниках рефинансирования увеличилась на 3,8 п.п. и составила 16,6%, объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) увеличился на

39,0% — до 8,8 млрд. руб. Доля специализированных организаций — нерезидентов составила 2,6%, или 1,4 млрд. руб., прочих организаций — 1,2%, или 0,6 млрд. руб. (рисунок 6).

Объем рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) путем эмиссии облигаций с ипотечным покрытием с сохранением актива на балансе кредитной организации в первом полугодии 2014 года составил 11,3 млрд. руб. (эмиссия осуществлялась двумя банками).

Таким образом, в первом полугодии 2014 года практически весь объем ИЖК (прав требования по ИЖК) рефинансирован на внутреннем финансовом рынке.

Динамика объемов рефинансирования ИЖК приведена на рисунке 7.

Рисунок 6. Источники рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) с продаж пула кредитов, %

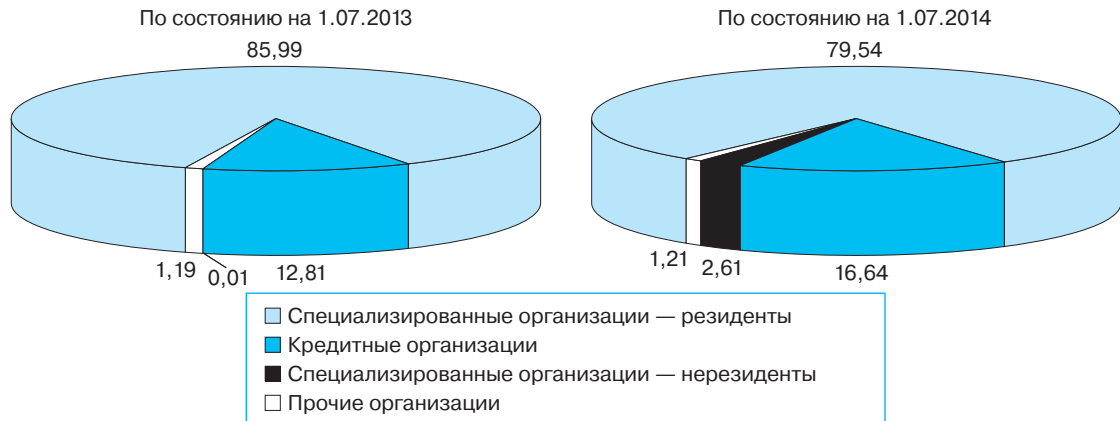


Рисунок 7. Динамика объемов рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) с продаж их другим организациям и с сохранением актива на балансе



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 2014 года в Ломбардный список Банка России были включены облигации с ипотечным покрытием 37 эмитентов на сумму 280,28 млрд. руб. по номиналу).