

О СОСТОЯНИИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2016 ГОДА

В первом полугодии 2016 года для рынка ипотечного жилищного кредитования были характерны следующие тенденции.

Продолжилось сокращение числа банков, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты (далее – ИЖК), на фоне уменьшения количества действующих кредитных организаций. По состоянию на 1 июля 2016 года число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с первым полугодием 2015 года на 75 кредитных организаций и составило 499 участников, из них 326 кредитных организаций предоставили в первом полугодии 2016 года новые ИЖК, остальные осуществляли обслуживание ранее выданных кредитов.

Наибольшее количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, расположено на территории Центрального федерального округа – 260, из них в Москве – 224; 77 участников находятся в Приволжском федеральном округе, из них 20 – в Республике Татарстан.

Наблюдалось увеличение объема предоставленных ИЖК. Рынок ипотечного жилищного кредитования, стимулируемый государственной программой субсидирования процентной ставки, в первом полугодии 2016 года вырос на 44,3%, но при

этом не достиг уровня соответствующего периода 2014 года.

В первом полугодии 2016 года кредитными организациями было предоставлено 389 836 ИЖК на общую сумму 664,6 млрд рублей. Их доля в общем объеме кредитов, предоставленных физическим лицам, составила 20,3%, увеличившись по сравнению с первым полугодием 2015 года на 2,0 п.п. (рисунок 1). Средний размер предоставленных ИЖК увеличился с 1,64 до 1,70 млн рублей, при этом в Москве он составил 3,63 млн рублей.

Региональное распределение предоставленных ИЖК не изменилось. Наибольший объем предоставленных ИЖК на протяжении последних нескольких лет приходится на заемщиков Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Тюменской области. Доля кредитов, предоставленных заемщикам Центрального федерального округа, составила 31,3% в общем объеме выданных в Российской Федерации ИЖК.

В первом полугодии 2016 года удельный вес ИЖК, предоставленных под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве (далее – ИЖК по ДДУ), в общем объеме ИЖК составлял 34,5–41,5%. С начала года было предоставлено 124,4 тыс. ИЖК по ДДУ на сумму 229,3 млрд руб-

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



лей, при этом кредитование осуществлялось в основном в рублях.

Из общего объема предоставленных ИЖК 39,5% приходилось на субсидированные кредиты, выданные в рамках программы государственной поддержки жилищного (ипотечного) кредитования (144 674 кредита на сумму 262,4 млрд рублей¹).

Продолжился рост доли ИЖК, предоставленных в рублях. В первом полугодии 2016 года было выдано 389 812 ИЖК в рублях на сумму 663,9 млрд рублей, что составляет 99,9% общего объема ИЖК. Количество предоставленных ИЖК в рублях выросло по сравнению с первым полугодием 2015 года на 39,0% при увеличении объема кредитования на 44,6%. В то же время количество ИЖК в иностранной валюте уменьшилось в 2,3 раза – до 24 кредитов; объем предоставленных средств сократился в 2,6 раза – до 0,7 млрд рублей в рублевом эквиваленте. ИЖК в иностранной валюте предоставлялись в основном заемщикам Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга – на них пришлось 98,0% объема выданных в иностранной валюте кредитов.

Происходило увеличение задолженности по ИЖК в рублях и снижение задолженности по ИЖК в иностранной валюте. На 1 июля 2016 года величина задолженности по ИЖК в рублях по сравнению с 1 июля 2015 года увеличилась на 17,0%, а в иностранной валюте снизилась на 18,7%,

составив 4087,5 и 94,1 млрд рублей в рублевом эквиваленте соответственно.

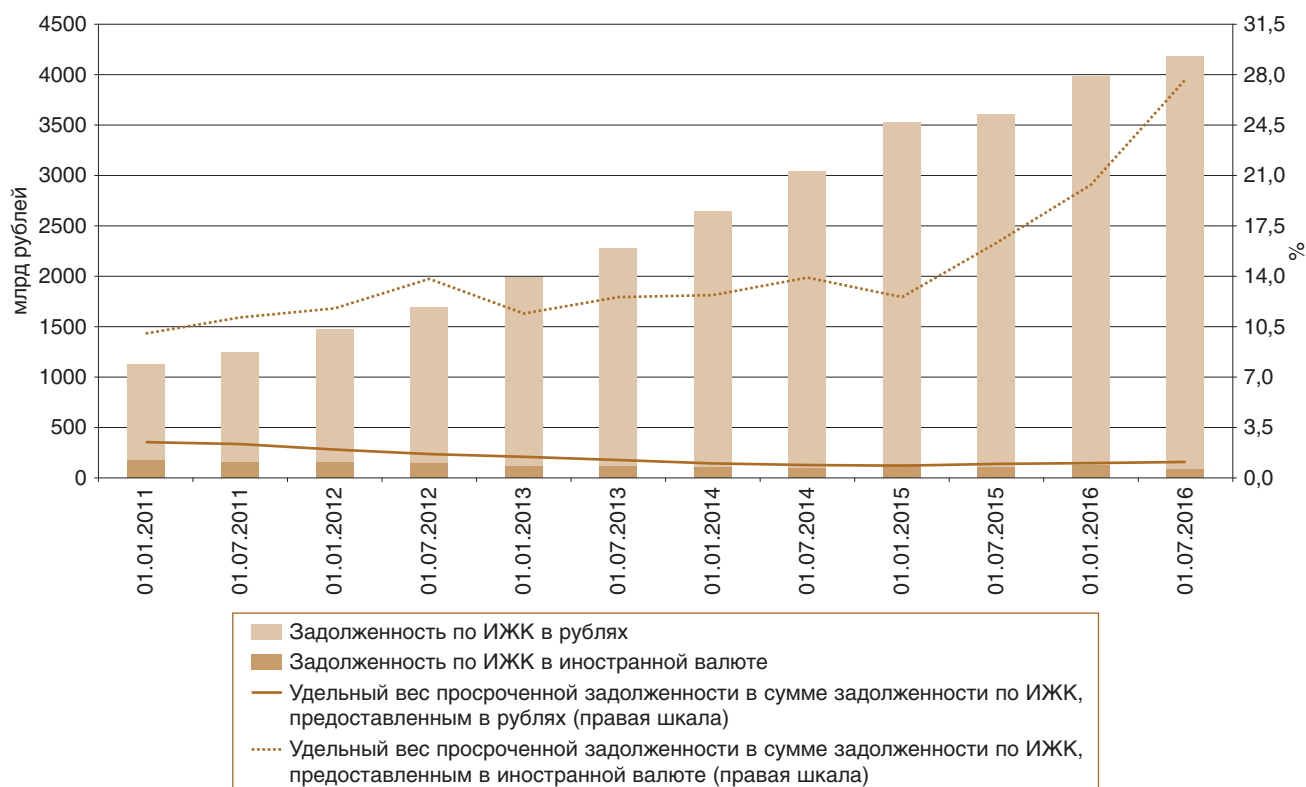
В течение первого полугодия 2016 года наблюдалась тенденция роста задолженности по ИЖК по ДДУ в рублях и иностранной валюте. По состоянию на 1 июля 2016 года задолженность составила 714,8 и 2,0 млрд рублей в рублевом эквиваленте соответственно; ее доля в совокупном портфеле ИЖК достигла 17,1%.

Отмечалось увеличение просроченной задолженности по ИЖК как в относительном, так и в абсолютном выражении. По состоянию на 1 июля 2016 года удельный вес просроченной задолженности по ИЖК по сравнению с 1 июля 2015 года увеличился: по ИЖК в рублях – на 0,14 п.п., до 1,11%, в иностранной валюте – на 11,35 п.п., до 27,68%. В денежном выражении величина просроченной задолженности по ИЖК, предоставленным в рублях, возросла на 33,4%, по ИЖК, предоставленным в иностранной валюте, – на 37,8%, составив 45,5 и 26,0 млрд рублей в рублевом эквиваленте соответственно (рисунок 2).

Задолженность по ИЖК по ДДУ в рублях и иностранной валюте характеризовалась меньшим уровнем просроченной задолженности (на 1 июля 2016 года – 0,3% при значении по ИЖК в целом 1,7%).

Доля ссуд без просроченных платежей по ИЖК по состоянию на 1 июля 2016 года сократилась по

Рисунок 2. Динамика задолженности по ИЖК



¹ По данным Минфина России.

сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,26 п.п. и составила 93,76%. Вместе с тем доля ссуд с просроченными платежами свыше 180 дней по ИЖК за аналогичный период увеличилась на 0,48 п.п., до 2,56%.

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

Наблюдались снижение процентных ставок по предоставленным ИЖК в рублях и в иностранной валюте и увеличение сроков по кредитам в рублях. В первом полугодии 2016 года средневзвешенный срок предоставления кредитными

организациями ИЖК в рублях вырос на 9 месяцев по сравнению с первым полугодием 2015 года и составил 183 месяца (15,2 года), при этом по ИЖК в иностранной валюте сократился на 10 месяцев, до 41 месяца (3,4 года). Средневзвешенные процентные ставки за аналогичный период снизились: по ИЖК в рублях – на 1,32 п.п., составив 12,72%; по ИЖК в иностранной валюте – на 2,01 п.п., до 8,15%. Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок приведена на рисунке 4.

Динамика средневзвешенной процентной ставки по ИЖК в рублях, предоставленным за месяц, представлена на рисунке 5.

Рисунок 3. Региональная структура задолженности по ИЖК

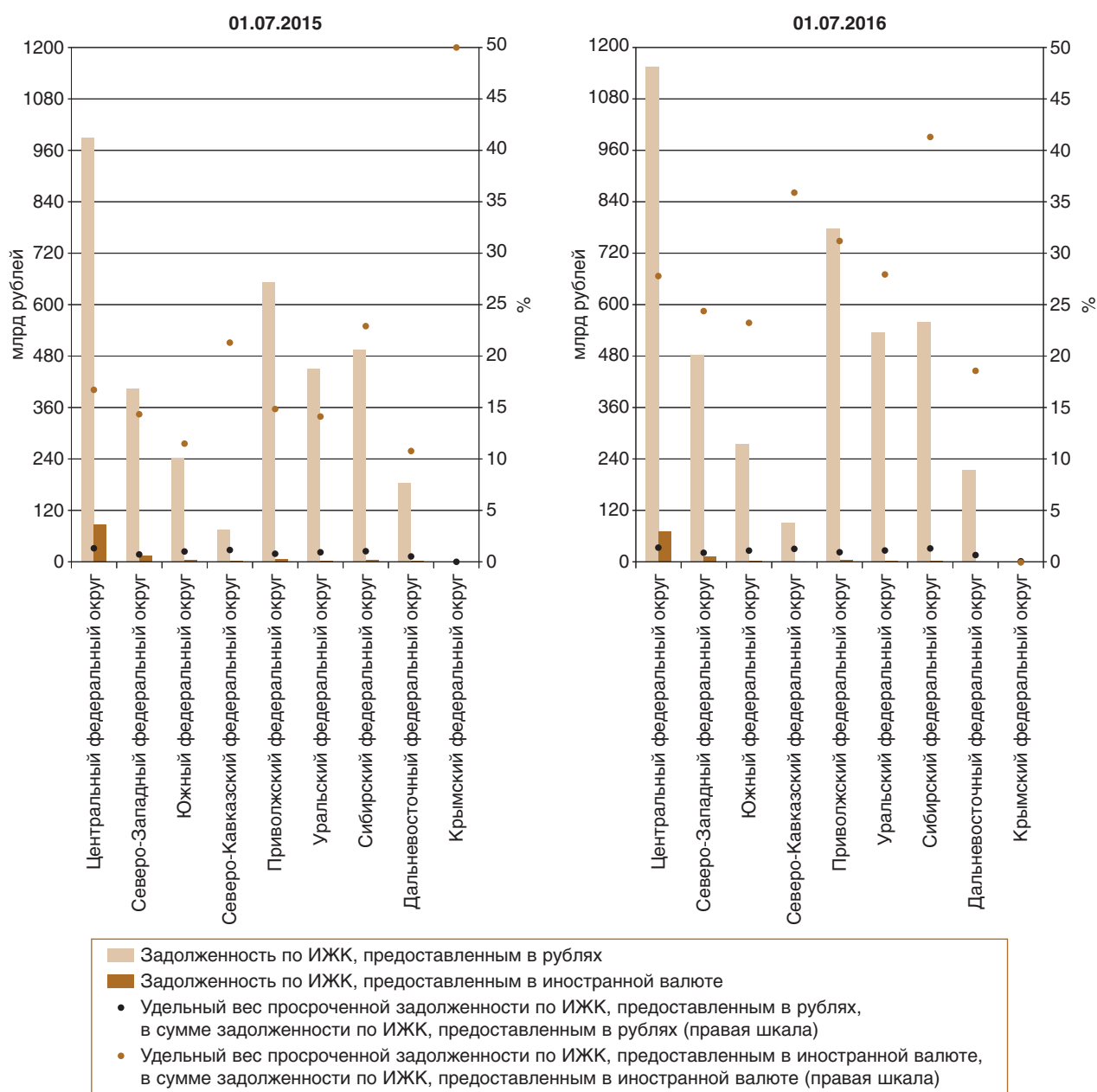


Рисунок 4. Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок по ИЖК

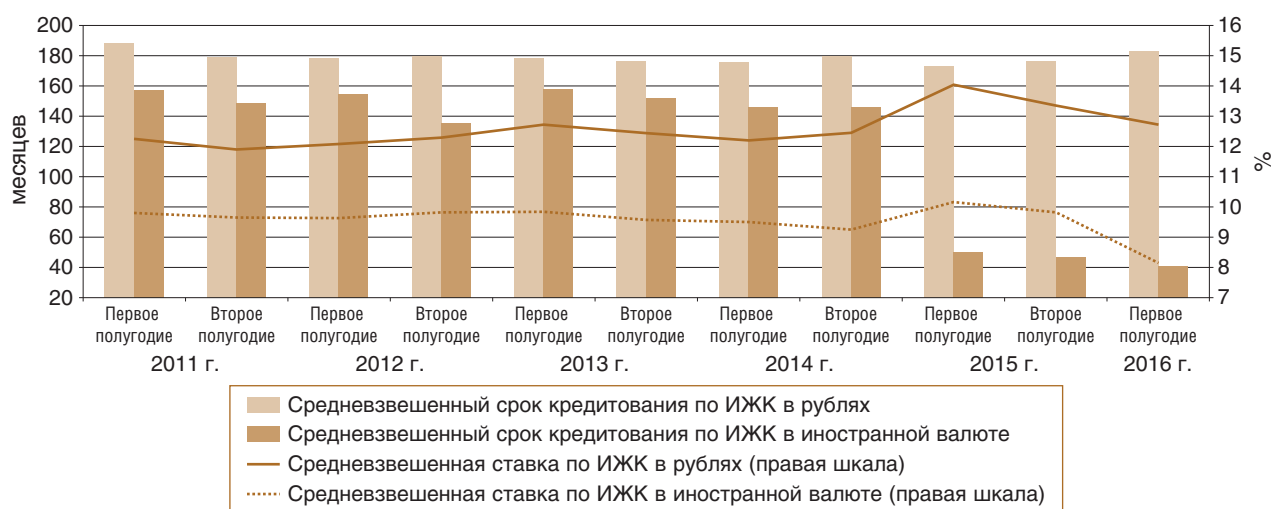
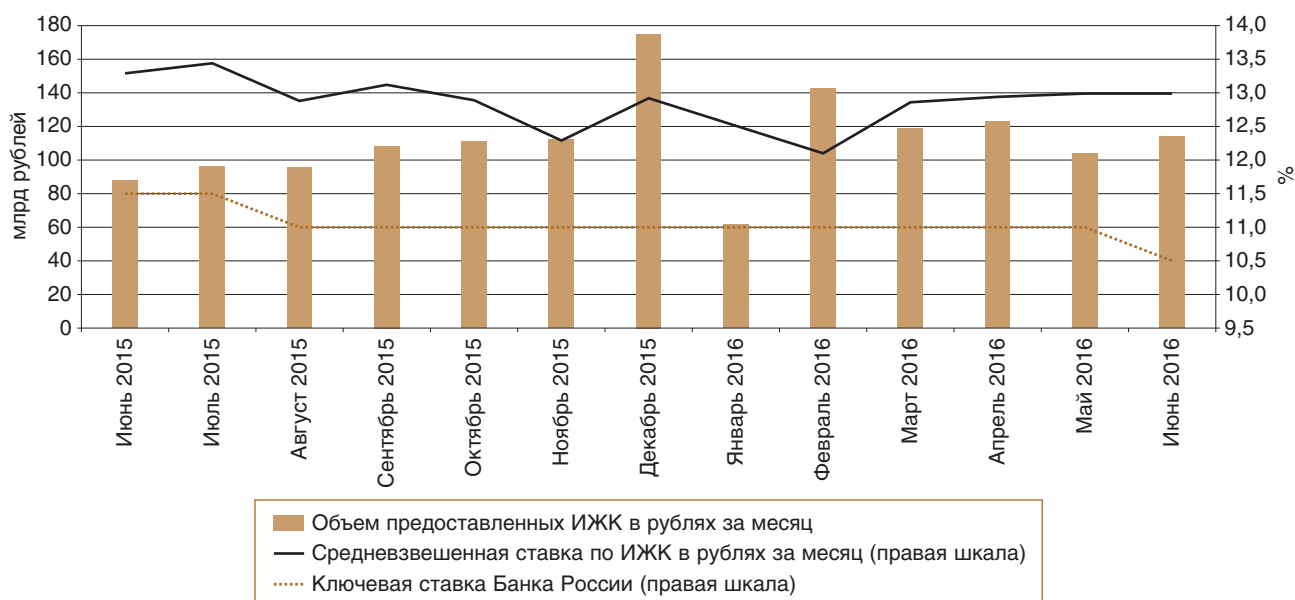
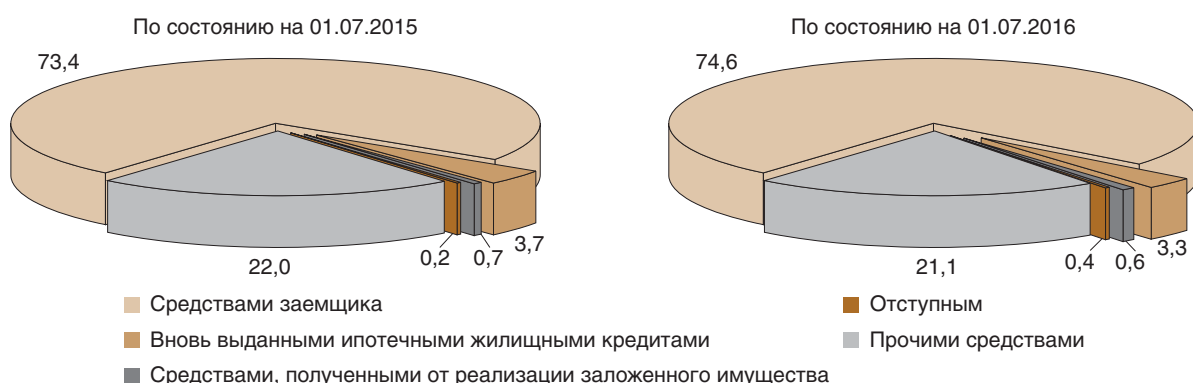
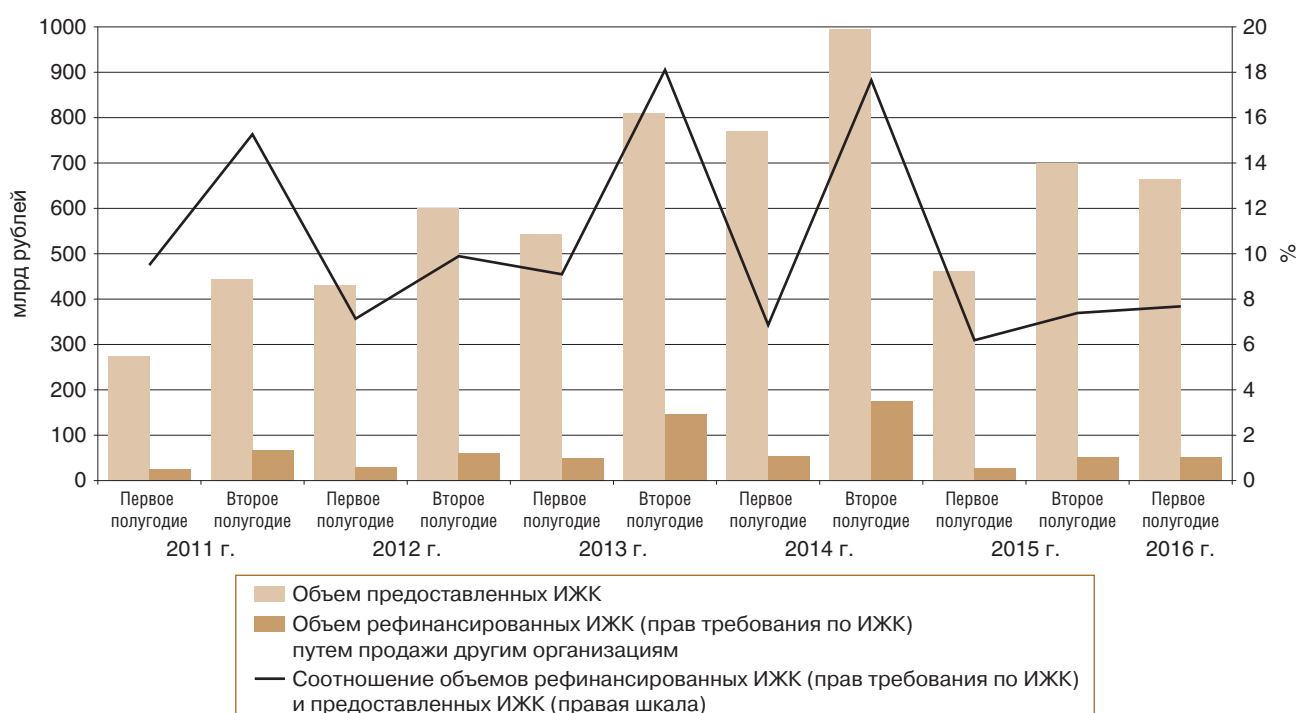


Рисунок 5. Динамика объема и средневзвешенной процентной ставки по ИЖК в рублях



Увеличился объем досрочно погашенных ИЖК. В первом полугодии 2016 года досрочно погашено ИЖК на сумму 299,9 млрд рублей (в том числе прав требования по ИЖК на сумму 6,2 млрд рублей), что на 35,8% больше аналогичного периода 2015 года. Досрочное погашение производилось в основном по ИЖК (правам требования по ИЖК), предоставленным (приобретенным) в рублях, – 282,6 млрд рублей. Доля ИЖК (прав требования по ИЖК), досрочно погашенных собственными средствами заемщиков, составила 74,6% (рисунок 6). Соотношение объемов досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК составило 45,1% (в аналогичный период 2015 года – 47,9%).

Значительно вырос объем рефинансированных кредитными организациями ИЖК на фоне увеличения объема предоставленных ИЖК. В первом полугодии 2016 года 73 кредитные организации рефинансировали ИЖК (права требования по ИЖК) на сумму 77,7 млрд рублей, в том числе путем продажи их другим организациям на сумму 51,0 млрд рублей (в первом полугодии 2015 года – 88 кредитных организаций на сумму 36,9 млрд рублей, в том числе путем продажи ИЖК (прав требования по ИЖК) на сумму 28,5 млрд рублей). Соотношение объемов рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям и предоставленных ИЖК составило 7,7% (рисунок 7).

Рисунок 6. Структура объема досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК), %**Рисунок 7. Динамика объемов выданных и рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям**

В первом полугодии 2016 года среди основных источников рефинансирования ИЖК путем продажи их другим организациям выделялись специализированные организации – резиденты: на них приходилось 69,7% рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК). По сравнению с соответствующим периодом 2015 года доля операций, совершенных специализированными организациями – резидентами, уменьшилась на 17,1 п.п., но при этом объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) увеличился на 43,8% (до 35,6 млрд рублей). Доля кредитных организаций в источниках рефинансирования выросла на 16,6 п.п. и составила 29,3%, объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) значительно увеличился – в

4,1 раза (до 14,9 млрд рублей). Доля специализированных организаций – нерезидентов составила 0,01% (0,005 млрд рублей), прочих организаций – 0,7% (0,4 млрд рублей) (рисунок 8).

Объем рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) путем эмиссии облигаций с ипотечным покрытием с сохранением актива на балансе кредитной организации в первом полугодии 2016 года составил 26,6 млрд рублей (эмиссия осуществлялась двумя кредитными организациями).

Таким образом, в первом полугодии 2016 года практически весь объем ИЖК (прав требования по ИЖК) рефинансирован на внутреннем финансовом рынке. Динамика объемов рефинансирования ИЖК приведена на рисунке 9.

Рисунок 8. Источники рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) с продажей пула кредитов, %

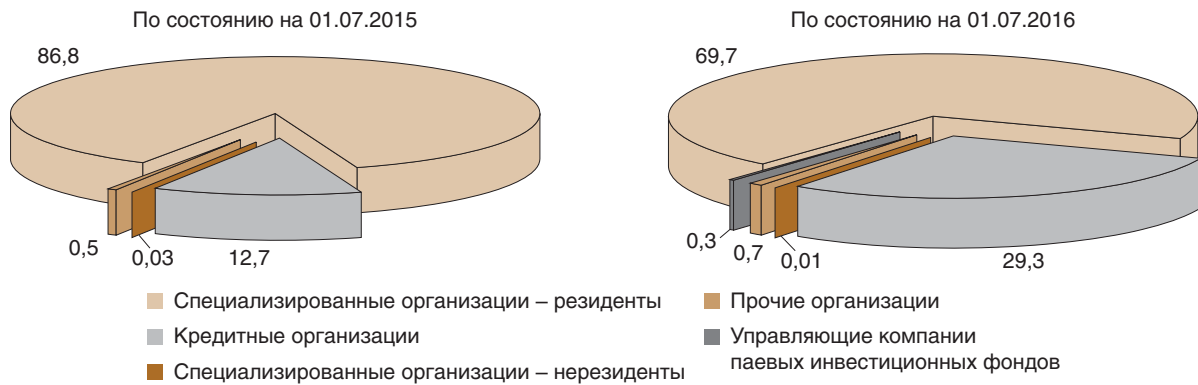


Рисунок 9. Динамика объемов рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) с продажей их другим организациям и с сохранением актива на балансе



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 2016 года в Ломбардный список Банка России было включено 63 выпуска облигаций с ипотечным покрытием 48 эмитентов на сумму 373,5 млрд рублей по номиналу, а также 25 выпусков облигаций ОАО «АИЖК» на сумму 172,0 млрд рублей по номиналу).

Материал подготовлен Департаментом статистики.