

О СОСТОЯНИИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В 2010 ГОДУ

В 2010 г. рынок ипотечного жилищного кредитования характеризовался:

- **увеличением количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты.** По состоянию на 1 января 2011 г. число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования по сравнению с началом 2010 г. увеличилось на 47 кредитных организаций и составило 631, из них 525 кредитных организаций предоставляли ипотечные жилищные кредиты (далее — ИЖК), остальные кредитные организации осуществляли обслуживание ранее выданных кредитов. Регулярно осуществляли выдачу ИЖК в рублях 118 кредитных организаций, в иностранной валюте — 12 кредитных организаций;
- **дальнейшим ростом абсолютных и относительных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ИЖК.** В 2010 г. кредитны-

ми организациями было предоставлено 301 433 ипотечных жилищных кредита на общую сумму 380,1 млрд. рублей, или 10,4% от общего объема потребительских кредитов. Средний размер предоставленных кредитов по сравнению с 2009 г. незначительно увеличился и составил 1,26 млн. рублей. В 2010 г. кредитные организации активно предоставляли ИЖК в размере материнского капитала в целях погашения основного долга и процентов указанными средствами. Количество предоставленных ИЖК в 2010 г. по сравнению с 2009 г. увеличилось в 2,3 раза. Объем предоставленных ИЖК в рассматриваемый период продемонстрировал аналогичную динамику (рисунок 1);

- **продолжающимся ростом доли ИЖК, предоставленных в рублях.** В 2010 г. было выдано 298 213 рублевых кредитов на общую сумму 364,6 млрд. рублей против 3220 кредитов, предоставлен-

Рисунок 1. Динамика объемов потребительских кредитов и ИЖК

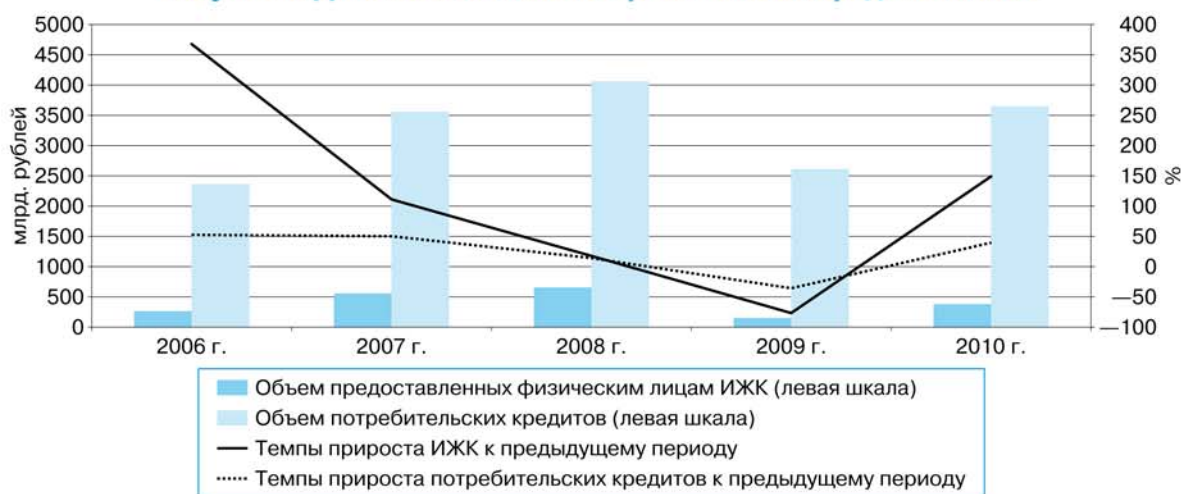


Рисунок 2. Динамика валютной структуры ИЖК (%)



ных в иностранной валюте, на общую сумму 15,4 млрд. в рублевом эквиваленте. Доля рублевых кредитов в общем объеме ИЖК по сравнению с 2009 г. увеличилась на 2,2 процентного пункта и достигла 95,9% (рисунок 2);

- **дальнейшим снижением ставок по кредитам и либерализацией условий их предоставления.** По сравнению с 2009 г. средневзвешенная процентная ставка по ИЖК, предоставленным в рублях, снизилась на 1,2 процентного пункта, в иностранной валюте — на 1,7 процентного пункта и по состоянию на 1 января 2011 г. составила 13,1 и 11% соответственно (рисунок 3).

Средневзвешенный срок предоставления кредитными организациями рублевых ИЖК сократился на 1 месяц — до 196 месяцев, а срок по ИЖК, предоставленным в иностран-

ной валюте, увеличился на 15 месяцев — до 155 месяцев;

- **устойчивой тенденцией увеличения объемов просроченной задолженности и ее доли в общем объеме задолженности по ИЖК.** Просроченная задолженность по ИЖК в рублях по сравнению с 2009 г. увеличилась на 27,2%, в иностранной валюте — на 44,5% и по состоянию на 1 января 2011 г. составила 23,6 и 18,1 млрд. рублей соответственно. При этом удельный вес просроченной задолженности в объеме задолженности по ИЖК, предоставленным в рублях и иностранной валюте, возрос на 0,2 и 3,7 процентного пункта и достиг 2,5 и 10% соответственно (рисунок 4).

В структуре просроченной задолженности по-прежнему наибольший удельный вес приходился на просроченную задолженность

Рисунок 3. Динамика средневзвешенной процентной ставки (%)

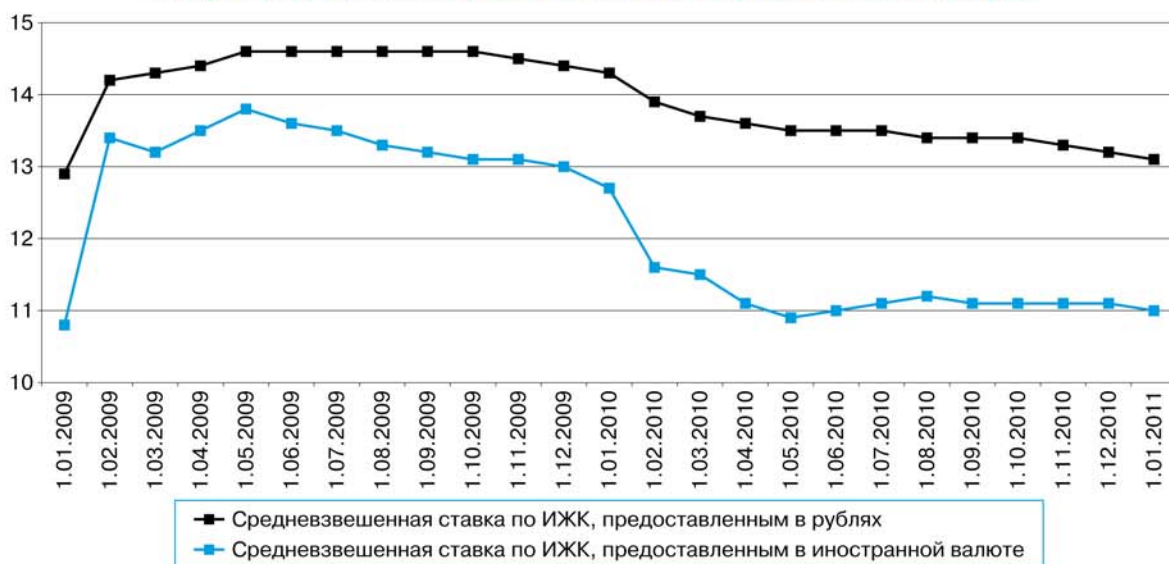


Рисунок 4. Динамика просроченной задолженности по ИЖК



заемщиков Центрального федерального округа, которая по состоянию на 1 января 2011 г. составила 21,2 млрд. рублей, или 51% просроченной задолженности по ИЖК по Российской Федерации в целом. При этом следует отметить, что его доля в 2010 г. продолжала сокращаться. Доля просроченной задолженности по ИЖК заемщиков в остальных федеральных округах увеличилась на 0,7 процентного пункта (рисунок 5).

В 2010 г. 175 кредитных организаций рефинансировали ИЖК (права требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям на сумму 64,6 млрд. рублей (в 2009 г. — 167 кредитных организаций на сумму 65,4 млрд. рублей). При этом если в 2009 г. средства, полученные кредитными организациями в порядке рефинансирования путем продажи пула ИЖК, составили 43% общего объема ИЖК, предоставленных кредитными организациями, то в 2010 г. — 17% (рисунок 6).

В 2010 г. кредитные организации не использовали такой вид рефинансирования, как продажа пула с дальнейшей эмиссией ипотечных ценных бумаг.

Среди основных источников рефинансирования ИЖК путем продажи их другим организациям выделяются специализированные организации — 64,1% от общего объема рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК). В 2010 г. по сравнению с 2009 г. доля специализированных организаций — резидентов практически не изменилась — увеличилась на 0,6 процентного пункта — до 64,1%, при этом объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) остался на прежнем уровне — 41,4 млрд. рублей, а доля прочих организаций увеличилась на 4,2 процентного пункта — до 4,3% (с 0,1 до 2,8 млрд. рублей). Доля кредитных организаций в источниках рефинансирования уменьшилась на 4,2 процентного пункта (с 13,7 до 10,8 млрд. руб.) (рисунок 7).

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

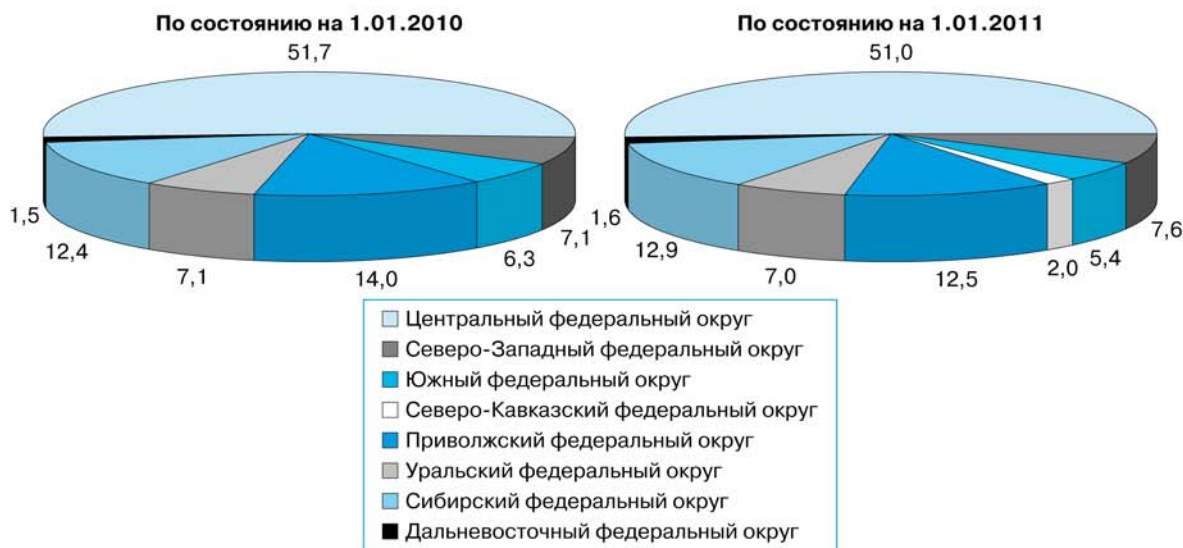
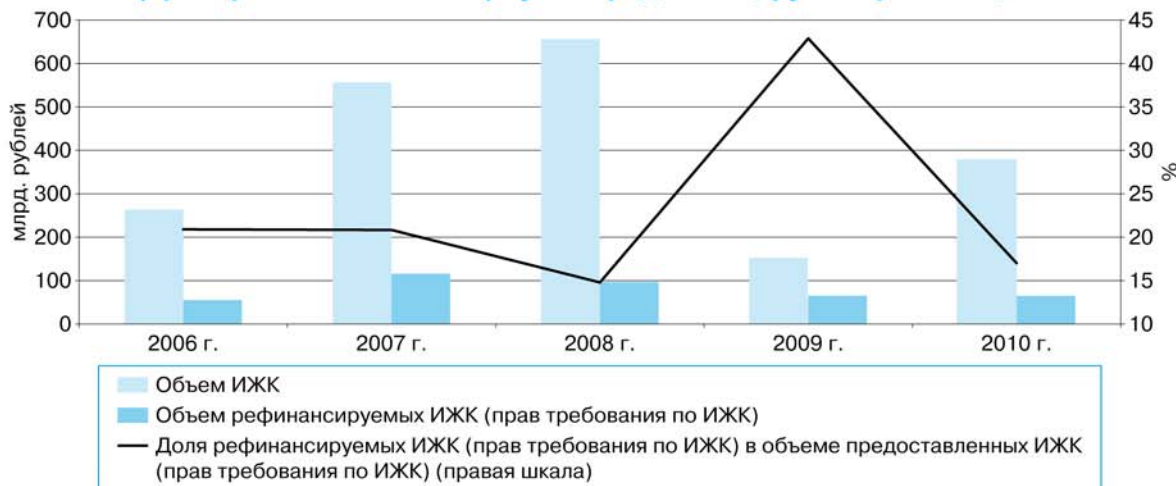


Рисунок 6. Динамика объемов выдачи и рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям



Основной объем ИЖК (прав требования по ИЖК) рефинансирован на внутреннем финансовом рынке — 85,1%. 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 56,1 млрд. рублей (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”;

“Ипотечная специализированная организация ГПБ-Ипотека”;

Закрытого акционерного общества “Национальный ипотечный агент ВТБ 001”;

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

Закрытого акционерного общества “Ипотечный агент МБРР”;

Банка ВТБ 24 (закрытое акционерное общество);

Закрытого акционерного общества “Ипотечный агент АИЖК 2010-1”.

Кроме того, в 2010 г. в целях расширения доступа кредитных организаций к системе рефинансирования (кредитования) Банка России, а также в целях оказания косвенной поддержки рынку ипотечного кредитования Банк России включил в Ломбардный список Банка России облигации ОАО “Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов” (ОАО “АРИЖК”) на сумму 1,2 млрд. рублей (по номиналу), исполнение обязательств эмитента по которым обеспечено солидарным поручительством ОАО “АИЖК”.

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

