

О СОСТОЯНИИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В 2015 ГОДУ

В 2015 году для рынка ипотечного жилищного кредитования были характерны следующие тенденции.

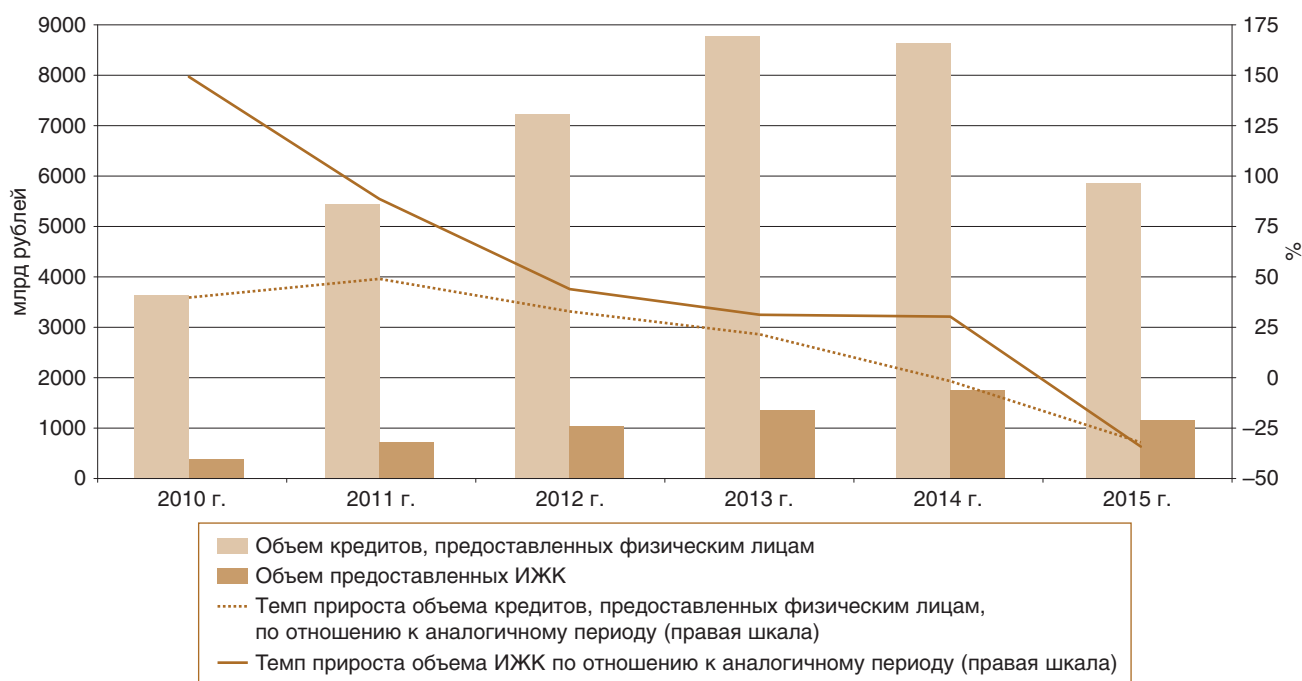
Продолжилось сокращение числа кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты (далее – ИЖК), в условиях уменьшения количества действующих кредитных организаций. По состоянию на 1 января 2016 года число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с началом 2015 года на 70 кредитных организаций и составило 559 участников, из них 433 кредитные организации предоставили в 2015 году новые ИЖК, остальные осуществляли обслуживание ранее выданных кредитов. Регулярно ИЖК в рублях предоставляли 92 кредитные организации.

Наибольшее количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, расположено на территории Центрального федерального округа – 305, из них в Москве – 262; 78 участников находятся в Приволжском федеральном округе, из них 20 – в Республике Татарстан; наименьшее количество кредитных организаций (4 участника) приходится на Крымский федеральный округ.

Наблюдалось значительное снижение абсолютных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ИЖК, в условиях падения реальных доходов населения и сокращения инвестиционного спроса. В 2015 году кредитными организациями было предоставлено 699 510 ИЖК на общую сумму 1161,7 млрд руб. Их доля в общем объеме кредитов, предоставленных физическим лицам, составила 19,8%, сократившись по сравнению с предыдущим годом на 0,6 п.п. (рисунок 1). Средний размер предоставленных ИЖК уменьшился с 1,74 до 1,66 млн руб., при этом в Москве он составил 3,63 млн руб. Наибольший удельный вес выданных ИЖК в 2015 году приходился на заемщиков Центрального федерального округа – 30,0% от всего объема выданных в Российской Федерации ИЖК.

Продолжился рост доли ИЖК, предоставленных в рублях. В 2015 году было выдано 699 419 ИЖК в рублях на сумму 1157,8 млрд руб., что составляет 99,7% общего объема ИЖК. Количество предоставленных ИЖК в рублях уменьшилось по сравнению с 2014 годом в 1,4 раза при сокращении объема кредитования на 34,0%. В то же время количество ИЖК в иностранной валюте уменьши-

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



лось в 8,2 раза – до 91; объем предоставленных средств сократился в 2,8 раза – до 3,9 млрд руб. в рублевом эквиваленте. ИЖК в иностранной валюте предоставлялись в основном заемщикам Москвы и Московской области – на них пришлось 90,1% от всего объема выданных в иностранной валюте кредитов.

Происходило увеличение задолженности по ИЖК в рублях и снижение задолженности по ИЖК в иностранной валюте. По состоянию на 1 января 2016 года по сравнению с 1 января 2015 года величина задолженности по ИЖК в рублях увеличилась на 13,5%, составив 3851,2 млрд руб., в иностранной валюте – снизилась на 4,0%, до 131,1 млрд руб. в рублевом эквиваленте.

Отмечалось увеличение доли просроченной задолженности в общей сумме задолженности по ИЖК. Удельный вес просроченной задолженности в общей сумме задолженности по ИЖК на 1 января 2016 года по сравнению с 1 января 2015 года увеличился: по ИЖК в рублях – на 0,17 п.п., до 1,03%, в иностранной валюте – на 7,80 п.п., до 20,36%. В денежном выражении величина просроченной задолженности возросла по ИЖК, предоставленным в рублях, на 36,5%, по ИЖК, предоставленным в иностранной валюте, – на 55,7%, составив 39,5 и 26,7 млрд руб. в рублевом эквиваленте соответственно (рисунок 2).

Доля ссуд без просроченных платежей в общем объеме задолженности по ИЖК по состоянию на 1 января 2016 года сократилась по сравнению с 1 января 2015 года на 0,85 п.п. и составила 94,66%. Вместе с тем доля ссуд с просроченными платежами свыше 180 дней в общем объеме задолженности по ИЖК за аналогичный период увеличилась на 0,71 п.п., до 2,47%.

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

Наблюдались сокращение средневзвешенных сроков и повышение ставок по предоставленным ИЖК в рублях и в иностранной валюте. В 2015 году средневзвешенный срок предоставления кредитными организациями ИЖК в рублях незначительно сократился – на 3,1 месяца по сравнению с 2014 годом и составил 176 месяцев (14,7 года), по ИЖК в иностранной валюте сократился на 8 лет и составил 47 месяцев (3,9 года). Средневзвешенные процентные ставки по ИЖК, выданным с начала года, увеличились по сравнению с 2014 годом: по ИЖК в рублях – на 0,90 п.п., до 13,35%, по ИЖК в иностранной валюте – на 0,57 п.п., до 9,82%. Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок приведена на рисунке 4.

Рисунок 2. Динамика задолженности по ИЖК

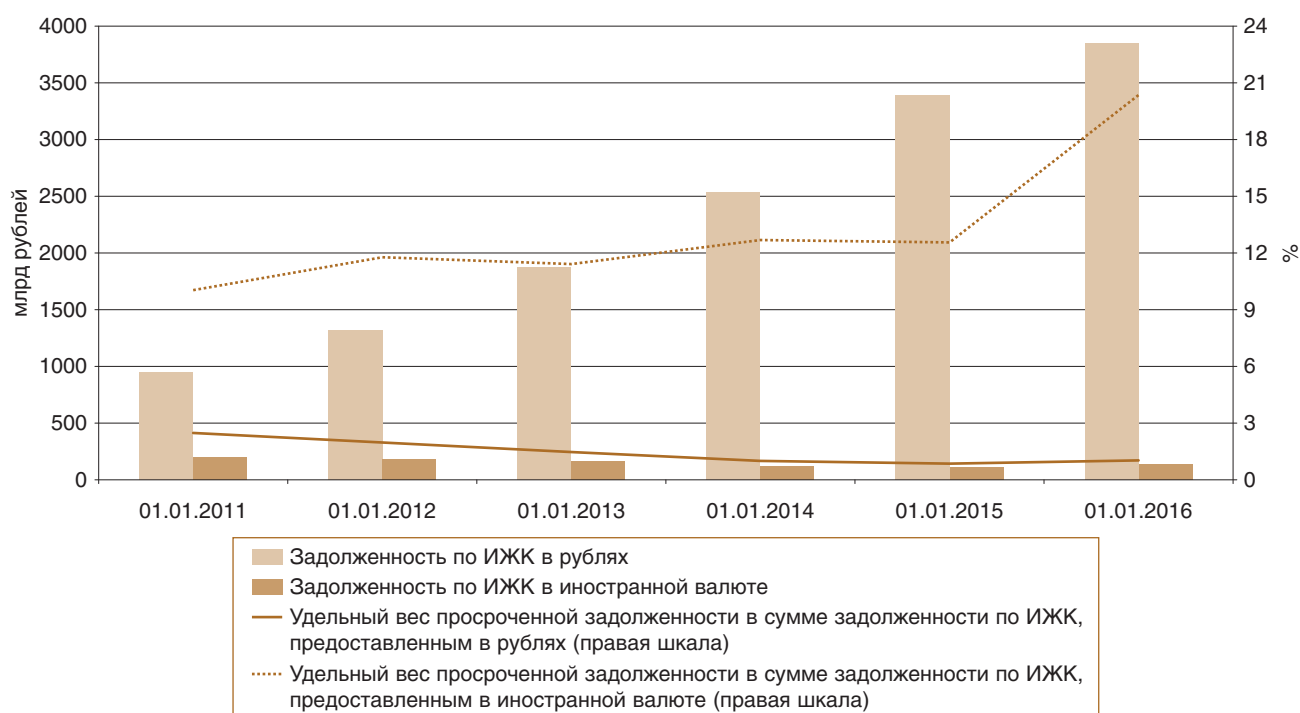


Рисунок 3. Региональная структура задолженности по ИЖК

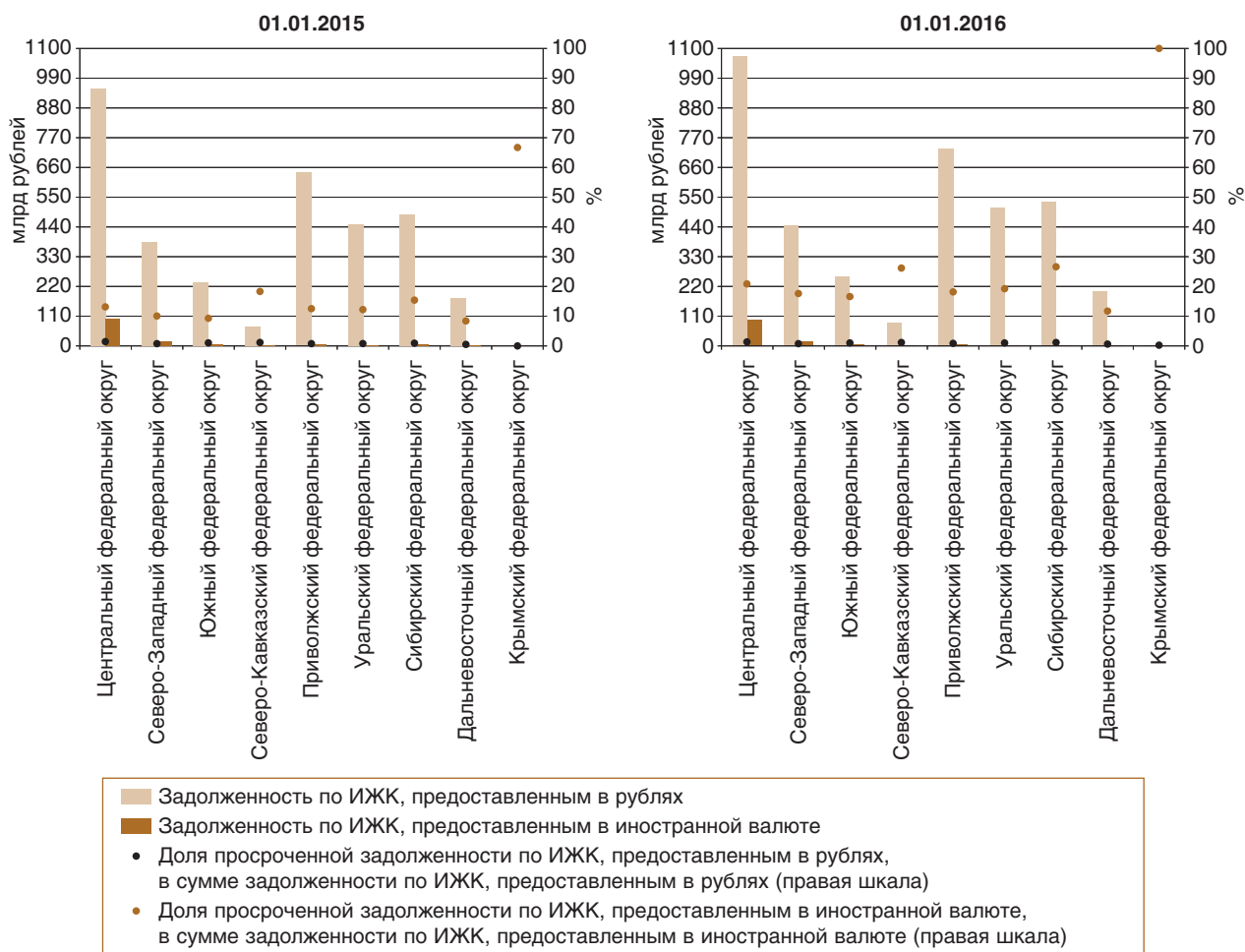
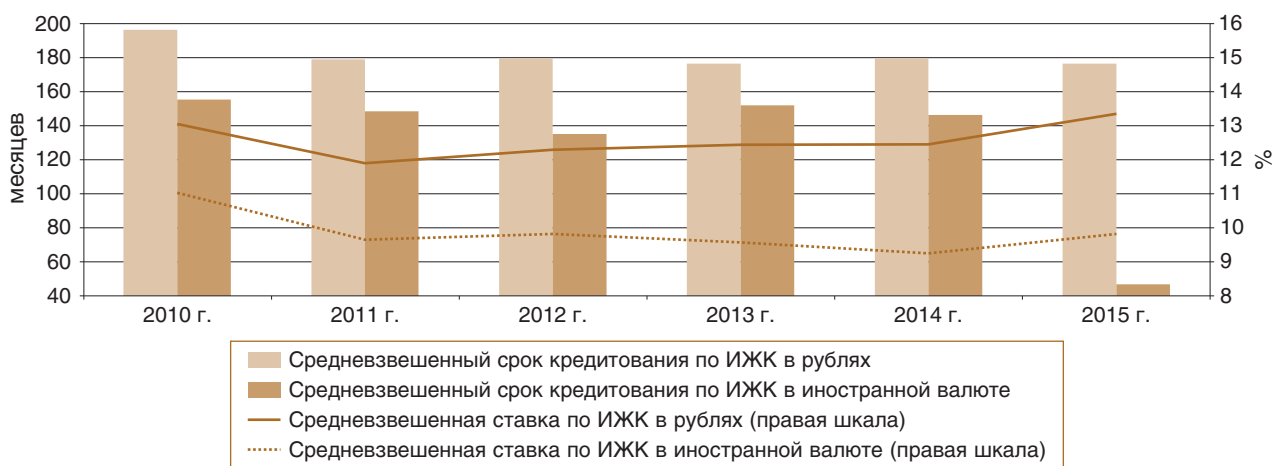


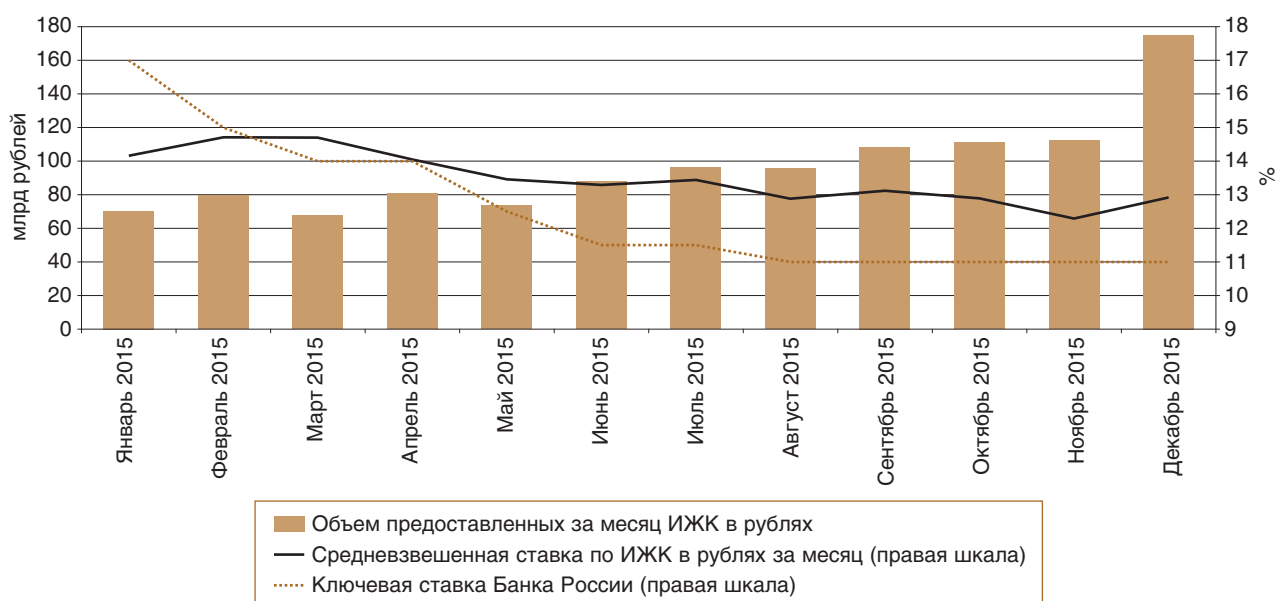
Рисунок 4. Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок



Несмотря на постепенное снижение ключевой ставки Банка России в 2015 году с 17,00 до 11,00%, в течение года наблюдалась волатильность средневзвешенной процентной ставки по ИЖК в рублях,

выданным за месяц: за период с января по декабрь 2015 года значение ставки варьировалось от 12,29 до 14,71% и в декабре 2015 года составило 12,92% (рисунок 5).

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



В 2015 году досрочно погашено ИЖК на сумму 477,1 млрд руб., в том числе прав требования по ИЖК на 8,0 млрд руб. (за 2014 год сумма досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК) составила 530,6 млрд руб.). Досрочное погашение производилось в основном по ИЖК (правам требования по ИЖК), предоставленным (приобретенным) в рублях, – 444,5 млрд руб. Доля ИЖК (прав требования по ИЖК), досрочно погашенных собственными средствами заемщиков, была равна 79,2%. Соотношение объемов досрочно погашен-

ных ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК составило 41,1% (в 2014 году – 30,1%) (рисунок 6).

В 2015 году 110 кредитных организаций рефинансировали ИЖК (права требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям на сумму 80,3 млрд руб. (в 2014 году – 147 кредитных организаций на сумму 228,2 млрд руб.). Соотношение объемов рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК составило 6,9% (рисунок 7).

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

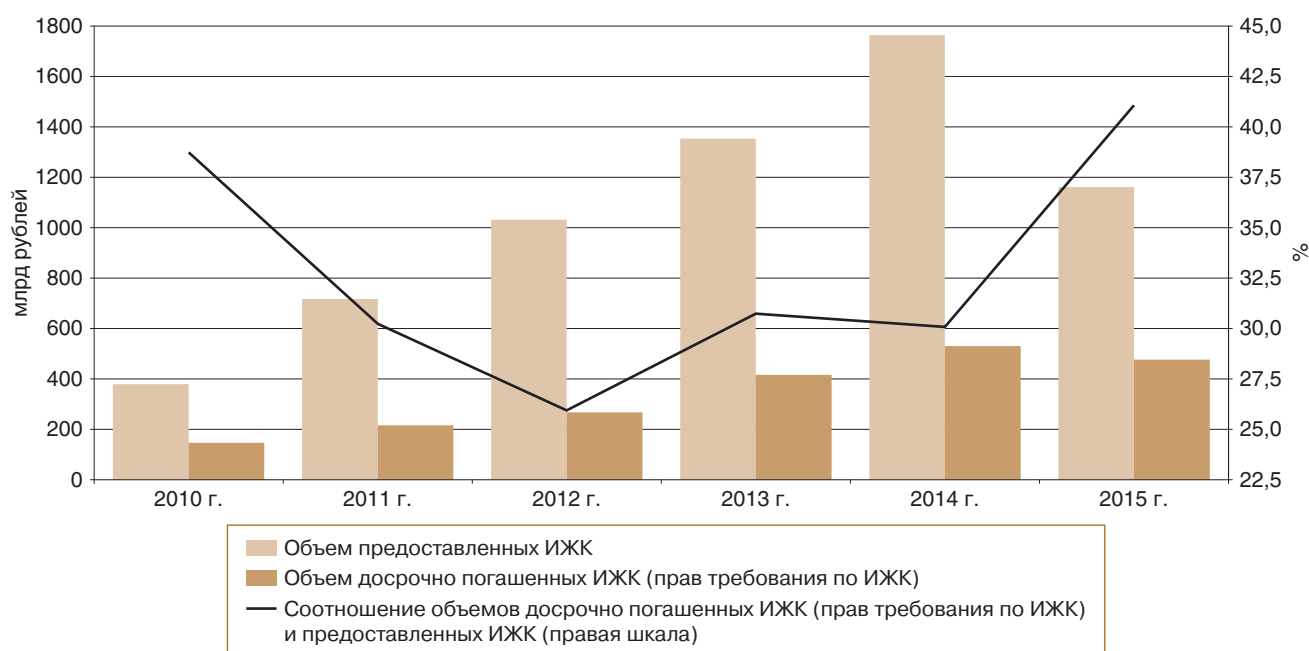
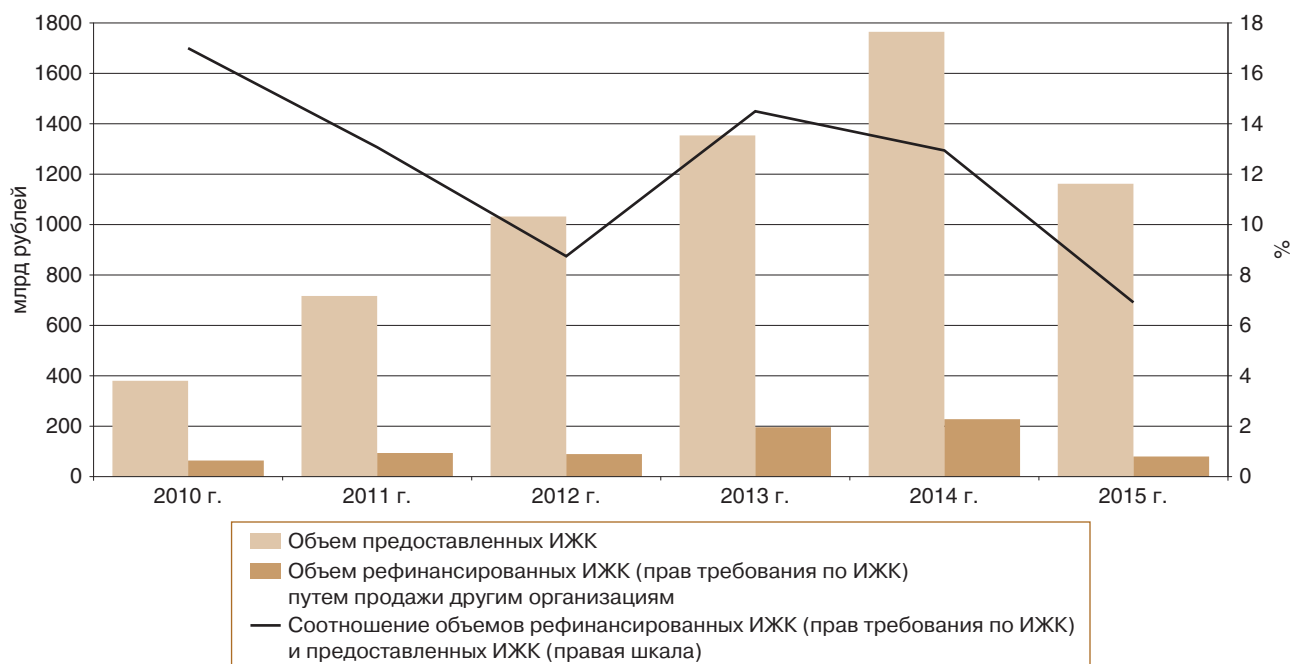


Рисунок 7. Динамика объемов выдачи и рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям



В 2015 году основным источником рефинансирования ИЖК путем их продажи другим организациям являлись специализированные организации – резиденты: на них приходилось 82,0% общего объема рефинансируемых ИЖК (прав требования по ИЖК). По сравнению с 2014 годом доля операций, совершенных специализированными организациями – резидентами, снизилась на 8,9 п.п., при этом объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) существенно уменьшился – в 3,2 раза (до 65,8 млрд руб.). Доля кредитных организаций в источниках рефинансирования увеличилась на 9,3 п.п. и составила 17,0%, при этом объем

рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) уменьшился в 1,3 раза (до 13,6 млрд руб.). Доля специализированных организаций – нерезидентов составила 0,01% (0,01 млрд руб.), прочих организаций – 1,0% (0,8 млрд руб.), управляющих компаний паевых инвестиционных фондов – 0,02% (0,02 млрд руб.) (рисунок 8).

Объем рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) путем эмиссии облигаций с ипотечным покрытием с сохранением актива на балансе кредитной организации в 2015 году составил 12,4 млрд руб. (эмиссия осуществлялась тремя банками).

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

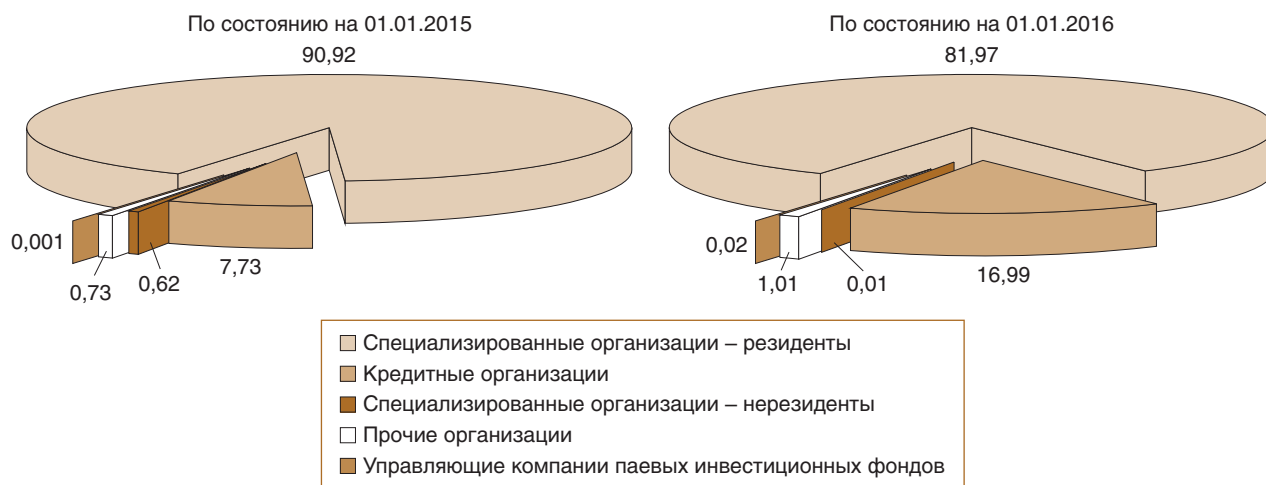


Рисунок 9. Динамика объемов рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) с продаж их другим организациям и с сохранением актива на балансе



Таким образом, в 2015 году практически весь объем ИЖК (прав требования по ИЖК) рефинансирован на внутреннем финансовом рынке. Динамика объемов рефинансирования ИЖК приведена на рисунке 9.

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 об-

лигации 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 января 2016 года в Ломбардный список Банка России были включены 61 выпуск облигаций с ипотечным покрытием 45 эмитентов на сумму 356,8 млрд руб. по номиналу, а также 24 выпуска облигаций ОАО "АИЖК" на сумму 165,0 млрд руб. по номиналу).

Материал подготовлен Департаментом статистики.