

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ КОММЕНТАРИИ К ТАБЛИЦАМ

Общие положения

В разделе «Статистика» официального сайта Банка России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» размещается информация о первичном и вторичном рынках жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. При этом под первичным и вторичным рынками понимаются первичный и вторичный рынки капитала, участниками которых являются кредитные организации.

В подразделе «Участники рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования» представлены сведения о количестве кредитных организаций, осуществляющих операции на первичном и вторичном рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования с начала года.

В подразделе «Первичный рынок жилищного (ипотечного жилищного) кредитования» представлены сведения о жилищных кредитах / ипотечных жилищных кредитах / ипотечных жилищных кредитах под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве, предоставленных кредитными организациями физическим лицам — резидентам Российской Федерации в рублях и в иностранной валюте.

В подразделе «Досрочное погашение ипотечных жилищных кредитов (за квартал)» представлены сведения об объемах и источниках досрочного погашения ипотечных жилищных кредитов (прав требования).

В подразделе «Вторичный рынок ипотечного жилищного кредитования (за квартал)» представлены сведения о развитии механизмов рефинансирования ипотечных жилищных кредитов (прав требования).

К категории жилищных относятся следующие виды кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам:

а) на приобретение и обустройство земли под предстоящее жилищное строительство (земельный кредит);

б) для финансирования строительных (в том числе ремонтных) работ (строительный кредит);

в) для приобретения жилья (кредит на приобретение жилья).

К категории ипотечных жилищных кредитов относятся жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам под залог недвижимости в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

К категории ипотечных жилищных кредитов, предоставленных под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве, относятся ипотечные жилищные кредиты, выданные физическим лицам в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Региональный разрез информации формируется в соответствии с Конституцией Российской Федерации (статья 5) по субъектам Российской Федерации (статья 65), а также по федеральным округам, состав которых определен Указом Президента Российской Федерации от 13 мая 2000 года № 849 (с изменениями). Информация по автономным округам отражается отдельно по каждому автономному округу, а также в составе края или области, в которые они входят.

Источником информации является отчетность кредитных организаций по форме 0409316 «Сведения о жилищных и ипотечных кредитах физическим лицам», установленной Указанием Банка России от 24 ноября 2016 года № 4212-У «О перечне, формах и порядке составления и представления форм отчетности кредитных организаций в Центральный банк

Российской Федерации», по данным до 2008 года - форма отчетности 0409302 «Сведения о размещенных и привлеченных средствах кредитных организаций».

Перечень **30 крупнейших банков Российской Федерации** публикуется в Вестнике Банка России, электронная версия которого размещена на официальном сайте Банка России. В целях расчета показателей используется актуальный перечень **30 крупнейших банков Российской Федерации** на каждую отчетную дату.

Показатели, выделенные **жирным шрифтом**, уточнены по сравнению с ранее опубликованными в связи с корректировкой отчетных данных кредитными организациями.

Характеристика отдельных показателей

Подраздел «Участники рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования»

Количество действующих кредитных организаций – количество кредитных организаций, имеющих лицензию на осуществление банковских операций на отчетную дату. Источником информации являются данные Книги государственной регистрации кредитных организаций.

Количество кредитных организаций, предоставляющих жилищные кредиты / ипотечные жилищные кредиты / ипотечные жилищные кредиты под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве – количество кредитных организаций, осуществлявших операции по жилищному (ипотечному жилищному) кредитованию с начала года или имеющих задолженность по жилищным (ипотечным жилищным) кредитам.

Количество кредитных организаций, приобретающих права требования по ипотечным жилищным кредитам – количество кредитных организаций, осуществляющих операции по приобретению прав требования по ипотечным жилищным кредитам с начала года и имеющих вложения в приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам.

Количество кредитных организаций, осуществляющих перекредитование ранее выданных ипотечных жилищных кредитов – количество кредитных организаций, предоставляющих кредиты на погашение ранее выданных (приобретенных) ипотечных жилищных кредитов в течение отчетного периода. Данные за период с 01.01.2009 по 01.01.2018 сформированы на полугодовой/годовой основе нарастающим итогом с начала года, начиная с данных на 01.04.2018 – за квартал.

Рефинансирование – привлечение средств в результате изменения статуса рефинансируемого актива (продажа, выпуск на основе рефинансируемого актива ипотечных ценных бумаг, создание на его основе производных финансовых инструментов и т.д.).

Количество кредитных организаций, привлекающих рефинансирование на вторичном рынке ипотечного жилищного кредитования – количество кредитных организаций, осуществлявших операции по рефинансированию в течение отчетного периода ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ипотечным жилищным кредитам). Данные за период с 01.01.2009 по 01.01.2018 сформированы на полугодовой/годовой основе нарастающим итогом с начала года, начиная с данных на 01.04.2018 – за квартал.

Региональный разрез подраздела «Участники рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования» формируется путем группировки информации по месту нахождения кредитных организаций в соответствии с Книгой государственной регистрации кредитных организаций.

Подраздел «Первичный рынок жилищного (ипотечного жилищного) кредитования»

Объем предоставленных физическим лицам-резидентам жилищных кредитов / ипотечных жилищных кредитов / ипотечных жилищных кредитов под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве – сумма средств, предоставленных в течение отчетного периода по кредитным договорам (дополнительным соглашениям). Показатель формируется нарастающим итогом с начала года с учетом данных по кредитам, предоставленным кредитными организациями, у которых в отчетном периоде была отозвана лицензия на осуществление банковских операций.

Задолженность по жилищным кредитам / ипотечным жилищным кредитам / ипотечным жилищным кредитам под залог прав требования по договорам участия в

долевом строительстве – остаток задолженности (включая просроченную) по кредитам по состоянию на отчетную дату (без учета остатка задолженности по приобретенным правам требования по ипотечным жилищным кредитам).

Средневзвешенный срок кредитования по выданным с начала года кредитам характеризует средние сроки кредитования по предоставленным кредитными организациями жилищным кредитам / ипотечным жилищным кредитам / ипотечным жилищным кредитам под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве с начала года и рассчитывается по формуле:

$$T = \frac{(V1 \times T1 + V2 \times T2 + \dots + Vn \times Tn)}{(V1 + V2 + \dots + Vn)}, \text{ где:}$$

T — средневзвешенный срок кредитования;

T1...n — средневзвешенный срок предоставления кредитов n-й кредитной организацией;

V1...n — объем кредитов, предоставленных n-й кредитной организацией.

Средневзвешенный срок кредитования по кредитам, выданным в течение месяца, характеризует средние сроки по жилищным (ипотечным жилищным) кредитам, предоставленным кредитными организациями в течение месяца. Формируется расчетным путем по жилищным кредитам / ипотечным жилищным кредитам / ипотечным жилищным кредитам под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве, предоставленным в рублях.

Средневзвешенная ставка по выданным с начала года кредитам характеризует средние процентные ставки по предоставленным кредитными организациями жилищным кредитам / ипотечным жилищным кредитам / ипотечным жилищным кредитам под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве с начала года и рассчитывается по формуле:

$$P = \frac{(V1 \times P1 \times T1 + V2 \times P2 \times T2 + \dots + Vn \times Pn \times Tn)}{(V1 \times T1 + V2 \times T2 + \dots + Vn \times Tn)}, \text{ где:}$$

P — средневзвешенная процентная ставка;

P1...n — средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным n-й кредитной организацией;

V1...n — объем кредитов, предоставленных n-й кредитной организацией;

T1...n — средневзвешенный срок предоставления кредитов n-й кредитной организацией.

Средневзвешенная ставка по кредитам, выданным в течение месяца, характеризует средние процентные ставки по жилищным кредитам / ипотечным жилищным кредитам / ипотечным жилищным кредитам под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве, предоставленным кредитными организациями в течение месяца. Формируется расчетным путем по жилищным кредитам / ипотечным жилищным кредитам / ипотечным жилищным кредитам под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве, предоставленным в рублях.

Приобретенные кредитными организациями права требования по ипотечным жилищным кредитам – остаток задолженности по приобретенным кредитными организациями правам требования по ипотечным жилищным кредитам по состоянию на отчетную дату.

Региональный разрез подраздела «Первичный рынок жилищного (ипотечного жилищного) кредитования» формируется путем группировки информации по месту нахождения заемщиков.

Кредиты физическим лицам-резидентам – кредиты, предоставленные в целях приобретения товаров (работ, услуг) для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Подраздел «Досрочное погашение ипотечных жилищных кредитов (за квартал)»

Объем досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ипотечным жилищным кредитам) – сумма денежных средств, внесенная в отчетном периоде и превышающая сумму, установленную графиком погашения кредита на дату платежа, в счет погашения задолженности по основному долгу по ипотечному жилищному кредиту. Показатель формируется за квартал.

Региональный разрез подраздела «Досрочное погашение ипотечных жилищных кредитов» формируется путем группировки информации по месту нахождения заемщиков.

Данные о досрочном погашении ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ипотечным жилищным кредитам), сформированные на полугодовой основе, за период с 01.01.2009 по 01.01.2018 размещены в подразделе «Ретроспективный блок».

Подраздел «Вторичный рынок ипотечного жилищного кредитования (за квартал)»

Объем рефинансированных ипотечных жилищных кредитов с продажей пула ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ипотечным жилищным кредитам) - сумма рефинансированных в течение отчетного периода ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ипотечным жилищным кредитам) путем продажи указанных кредитов (прав требования) контрагентам в том числе с дальнейшей эмиссией ипотечных ценных бумаг. Показатель формируется за квартал.

Объем рефинансированных ипотечных жилищных кредитов с сохранением актива на балансе кредитной организации - сумма рефинансированных в течение отчетного периода ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ипотечным жилищным кредитам) путем эмиссии кредитной организацией облигаций с ипотечным покрытием с сохранением рефинансируемого актива (ипотечных жилищных кредитов, прав требования по ипотечным жилищным кредитам) на балансе, передачи кредитного риска по рефинансируемому активу третьему лицу (создание на его основе производных финансовых инструментов). Показатель формируется за квартал.

Объем привлеченных средств – номинальная стоимость выпуска ценных бумаг. Показатель формируется за квартал.

Специализированные организации - резиденты – организации – резиденты, получившие по итогам сделки продажи ипотечных жилищных кредитов (уступки прав требования по ипотечным жилищным кредитам) права требования по указанным кредитам, в том числе ипотечные агенты, исключительным предметом деятельности которых является приобретение прав требования по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных и которым в соответствии с Федеральным законом от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» предоставлено право осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием.

Специализированные организации - нерезиденты (SPV) – специальная организация, созданная в соответствии с законодательством иностранного государства в форме партнерства, траста или корпорации для выкупа активов у кредитных организаций и эмиссии ценных бумаг.

Прочие организации – некоммерческие организации, созданные в форме фондов на основе добровольных имущественных взносов в целях развития жилищного и социального строительства.

Паевой инвестиционный фонд (ПИФ) – обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании (УК ПИФ) учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Паевой инвестиционный фонд не является юридическим лицом. Инвестиционный пай является именной ценной бумагой (неэмиссионная ценная бумага), удостоверяющей долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд.

Региональный разрез подраздела «Вторичный рынок ипотечного жилищного кредитования» формируется путем группировки информации по месту нахождения кредитных организаций в соответствии с Книгой государственной регистрации кредитных организаций.

Данные о вторичном рынке ипотечного жилищного кредитования, сформированные на полугодовой основе, за период с 01.01.2009 по 01.01.2018 размещены в подразделе «Ретроспективный блок».

Подраздел «Ретроспективный блок»

Рубрика «Досрочное погашение ипотечных жилищных кредитов на полугодовой основе»

Объем досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ипотечным жилищным кредитам) – величина ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ипотечным жилищным кредитам), досрочно погашенных в течение отчетного периода. Рассчитывается как сумма внесенных в отчетном периоде средств, превышающая предусмотренную договором на предоставление ипотечного жилищного кредита (дополнительным соглашением) величину ежегодных (полугодовых) выплат в счет погашения задолженности по основному долгу по ипотечному жилищному кредиту. Показатель формируется нарастающим итогом с начала года.

Региональный разрез подраздела «Досрочное погашение ипотечных жилищных кредитов» формируется путем группировки информации по месту нахождения заемщиков.

Рубрика «Вторичный рынок ипотечного жилищного кредитования на полугодовой основе»

Рефинансирование ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ипотечным жилищным кредитам) с сохранением актива на балансе кредитной организации - рефинансирование, при котором рефинансируемый актив остается на балансе кредитной организации (эмиссия кредитной организацией ипотечных ценных бумаг, создание на основе рефинансируемого актива производных финансовых инструментов).

Рефинансирование ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ипотечным жилищным кредитам) с продажей пула ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ипотечным жилищным кредитам) – рефинансирование, основанное на продаже актива (продажа актива без формирования дополнительного финансового инструмента, продажа актива с дальнейшей эмиссией ипотечных ценных бумаг).

Объем рефинансированных ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ипотечным жилищным кредитам) – величина рефинансированных в течение отчетного периода ипотечных жилищных кредитов (прав требования по указанным кредитам) с сохранением актива на балансе, продажей ипотечных жилищных кредитов (уступки прав требования по указанным кредитам) другой организации, передачей кредитного риска по ипотечным жилищным кредитам (правам требования по ипотечным

жилищным кредитам) третьему лицу. Показатель формируется нарастающим итогом с начала года.

Объем привлеченных средств – номинальная стоимость выпуска ценных бумаг. Показатель формируется нарастающим итогом с начала года.

Специализированные организации - резиденты – организации – резиденты, получившие по итогам сделки продажи ипотечных жилищных кредитов (уступки прав требования по ипотечным жилищным кредитам) права требования по указанным кредитам, в том числе ипотечные агенты, исключительным предметом деятельности которых является приобретение прав требования по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных и которым в соответствии с Федеральным законом от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» предоставлено право осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием.

Специализированные организации - нерезиденты (SPV) – специальная организация, созданная в соответствии с законодательством иностранного государства в форме партнерства, траста или корпорации для выкупа активов у кредитных организаций и эмиссии ценных бумаг.

Прочие организации – некоммерческие организации, созданные в форме фондов на основе добровольных имущественных взносов в целях развития жилищного и социального строительства.

Паевой инвестиционный фонд (ПИФ) – обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании (УК ПИФ) учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Паевой инвестиционный фонд не является юридическим лицом. Инвестиционный пай является именной ценной бумагой (неэмиссионная ценная бумага), удостоверяющей долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд.

Региональный разрез подраздела «Вторичный рынок ипотечного жилищного кредитования» формируется путем группировки информации по месту нахождения кредитных организаций в соответствии с Книгой государственной регистрации кредитных организаций.