

# АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

## О СОСТОЯНИИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В 2014 ГОДУ

В 2014 году для рынка ипотечного жилищного кредитования были характерны следующие тенденции.

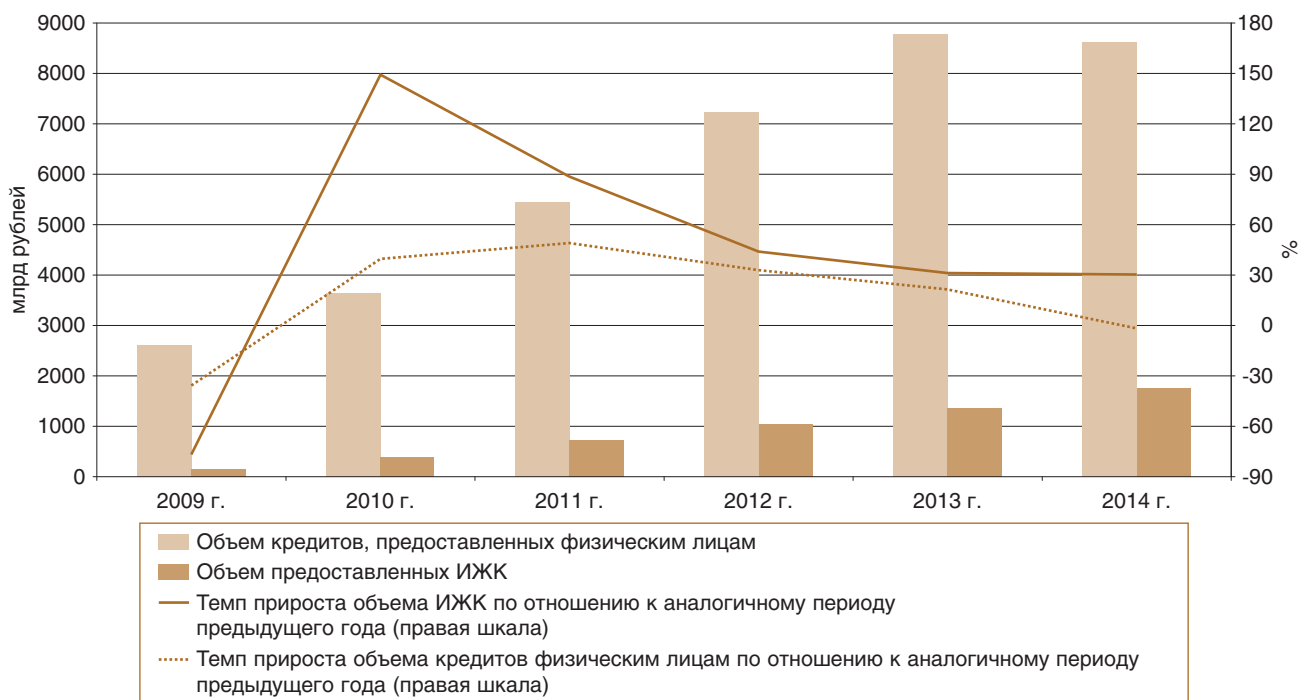
Происходило сокращение числа кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты (далее – ИЖК), в условиях уменьшения количества действующих кредитных организаций. По состоянию на 1 января 2015 года число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования уменьшилось по сравнению с началом 2014 года на 29 кредитных организаций и составило 629 участников, из них 534 кредитные организации предоставили в 2014 году новые ИЖК, остальные осуществляли обслуживание ранее выданных кредитов. Регулярно ИЖК в рублях предоставляли 150 кредитных организаций, в иностранной валюте – 3 кредитные организации.

Наибольшее количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, расположено на территории Центрального федерального округа – 354, из них в Москве – 309; 87 участников находятся в Приволжском федеральном округе, из них 20 – в

Республике Татарстан; наименьшее количество кредитных организаций (1 участник) приходится на Крымский федеральный округ.

Наблюдался дальнейший рост абсолютных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ИЖК в условиях напряженности на финансовых и валютных рынках. В 2014 году кредитными организациями было предоставлено 1012,8 тыс. ИЖК на общую сумму 1764,1 млрд рублей. Их доля в общем объеме кредитов, предоставленных физическим лицам, составила 20,4%, увеличившись по сравнению с предыдущим годом на 5,0 п.п. Количество предоставленных ИЖК возросло по сравнению с 2013 годом на 22,8% при увеличении объема предоставленных ИЖК на 30,3% (рисунок 1), средний размер предоставленных кредитов увеличился с 1,64 до 1,74 млн руб., при этом в Москве он составил 3,89 млн рублей. Наибольший удельный вес выданных ИЖК в 2014 году приходился на заемщиков Центрального федерального округа – 30,1% от всего объема выданных в Российской Федерации ИЖК.

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



**Продолжался рост доли ИЖК, предоставленных в рублях.** В 2014 году было выдано ИЖК в рублях 1 012 064 на сумму 1753,3 млрд рублей. Количество предоставленных ИЖК в рублях увеличилось по сравнению с 2013 годом на 22,9%. В то же время количество ИЖК в иностранной валюте на фоне ослабления курса рубля в конце 2014 года уменьшилось в 2,5 раза – до 750 единиц; объем предоставленных средств сократился в 1,4 раза – до 10,8 млрд рублей в рублевом эквиваленте. ИЖК в иностранной валюте предоставлялись в основном заемщикам Москвы и Московской области – на них пришлось 80,8% от всего объема выданных в иностранной валюте кредитов.

Таким образом, доля рублевых кредитов в общем объеме ИЖК по сравнению с предыдущим годом увеличилась на 0,5 п.п., достигнув 99,4%.

**Происходило дальнейшее увеличение задолженности по ИЖК в рублях и иностранной валюте.** По состоянию на 1 января 2015 года по сравнению с 1 января 2014 года величина задолженности по ИЖК в рублях увеличилась на 33,7%, в иностранной валюте – на 21,9%, составив 3391,9 млрд руб. и 136,5 млрд руб. в рублевом эквиваленте соответственно.

**Отмечалось уменьшение доли просроченной задолженности по ИЖК в рублях и иностранной валюте в общей сумме задолженности по ИЖК.** Удельный вес просроченной задолженности по ИЖК в рублях и иностранной валюте в общей сумме задолженности по ИЖК незначительно снизился: на 1 января 2015 года по сравнению с 1 января 2014 года на 0,1 п.п., составив 0,9 и 12,6% соответственно. В денежном выражении величина просроченной задолженности за указанный период возросла: по ИЖК в рублях – на 13,8%, в иностранной валюте – на 20,7%, достигнув 29,0 млрд руб. и 17,1 млрд руб. в рублевом эквиваленте соответственно (рисунок 2).

Доля ссуд, не имеющих просроченных платежей, в общем объеме задолженности по ИЖК по состоянию на 1 января 2015 года снизилась на 0,54 п.п. по сравнению с 1 января 2014 года и составила 95,5%. В то же время доля ссуд с просроченными платежами свыше 180 дней в общем объеме задолженности по ИЖК за аналогичный период снизилась на 0,02 п.п. и составила 1,76%.

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 задолженности по ИЖК**

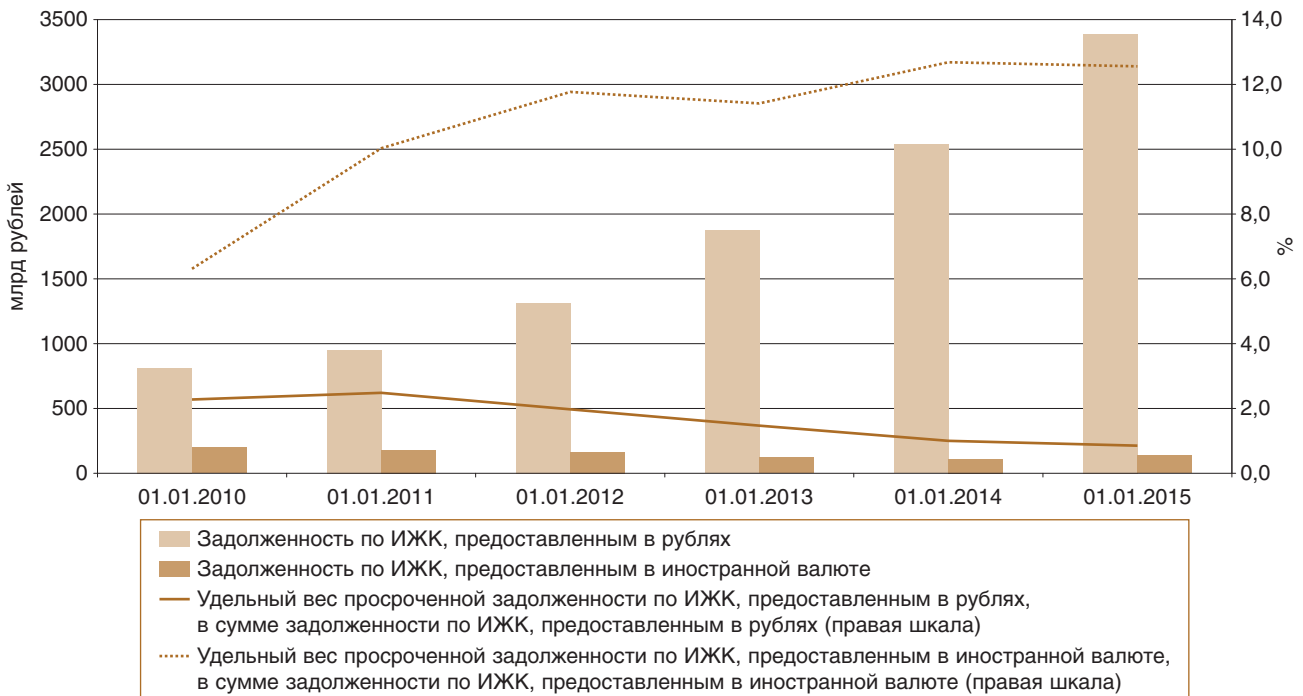
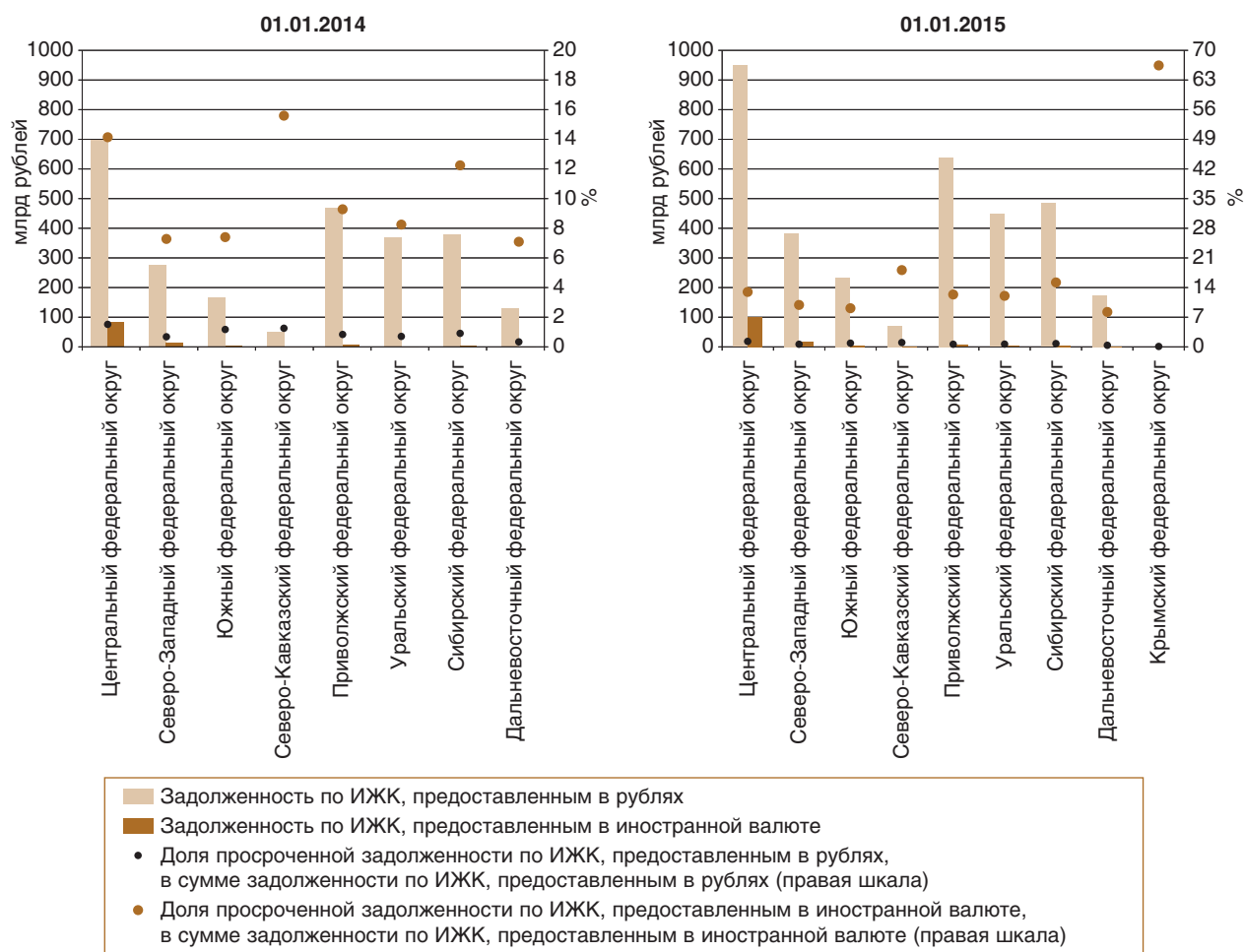


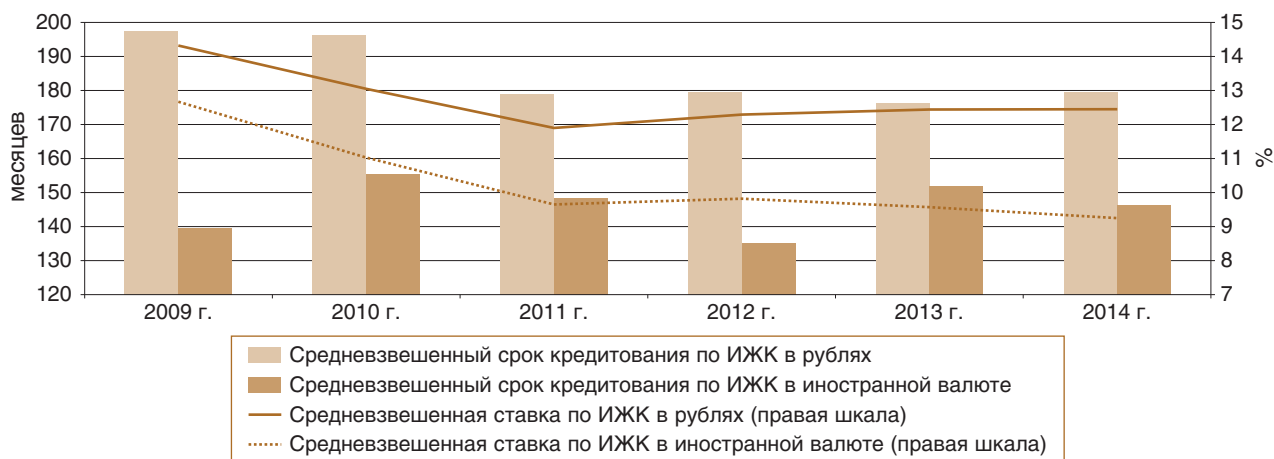
Рисунок 3. Региональная структура задолженности по ИЖК



Наблюдалось незначительное изменение средневзвешенных сроков и ставок предоставления ИЖК в рублях и иностранной валюте. В 2014 году средневзвешенный срок предоставления кредитными организациями ИЖК в рублях увеличился на 3 месяца по сравнению с 2013 годом и составил 180 месяцев (15 лет), по ИЖК в иностранной валюте сократился на 6 месяцев и составил 146 месяцев (12,2 года).

Средневзвешенные процентные ставки по ИЖК в 2014 году существенно не изменились: по ИЖК в рублях, выданным с начала года, средневзвешенная процентная ставка увеличилась на 0,01 п.п. по сравнению с 2013 годом и достигла 12,45%; по ИЖК в иностранной валюте снизилась на 0,32 п.п. – до 9,25%. Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок приведена на рисунке 4.

Рисунок 4. Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок



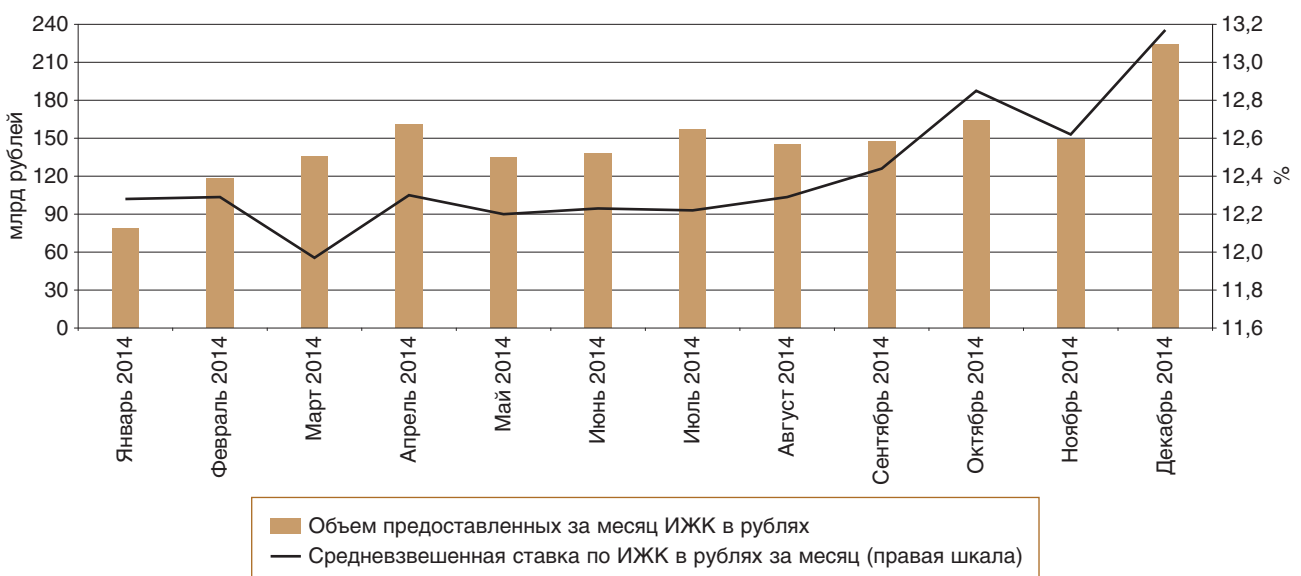
На фоне повышения ключевой ставки Банка России в середине декабря 2014 года до 17,00% средневзвешенная процентная ставка по ИЖК в рублях, выданным в декабре, увеличилась за месяц на 0,55 п.п., составив 13,17% (рисунок 5).

В 2014 году досрочно погашено ИЖК (прав требования по ИЖК) на сумму 530,6 млрд руб., в том числе прав требования по ИЖК – на 12,1 млрд руб. (за 2013 год сумма досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК) составила 416,3 млрд руб.). В основном досрочное погашение производилось по ИЖК (правам требования по ИЖК), предоставленным (приобретенным) в рублях; данный показатель составил 502,8 млрд руб.

Доля ИЖК (прав требования по ИЖК), досрочно погашенных собственными средствами заемщиков, составила 66,7%. Соотношение объемов досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК составило 30,1% (в 2013 году – 30,7%).

В 2014 году 147 кредитных организаций рефинансировали ИЖК (права требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям на сумму 228,2 млрд руб. (в 2013 году – 152 кредитные организации на сумму 196,2 млрд руб.). Соотношение объемов рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК составило 12,9% (рисунок 6).

**Рисунок 5. Динамика объема и средневзвешенной процентной ставки по ИЖК в рублях в 2014 году**



**Рисунок 6. 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 2014 году на них приходилось 90,9% общего объема рефинансируемых ИЖК (прав требования по ИЖК). Однако по сравнению с 2013 годом доля операций, совершенных специализированными организациями – резидентами, сократилась на 1,4 п.п., при этом объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) увеличился на 14,6% – до 207,5 млрд рублей. Доля кредитных организаций в источниках рефинансирования увеличилась на 0,9 п.п. и составила 7,7%, объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) увеличился на 31,9% – до 17,6 млрд рублей (рисунок 7).

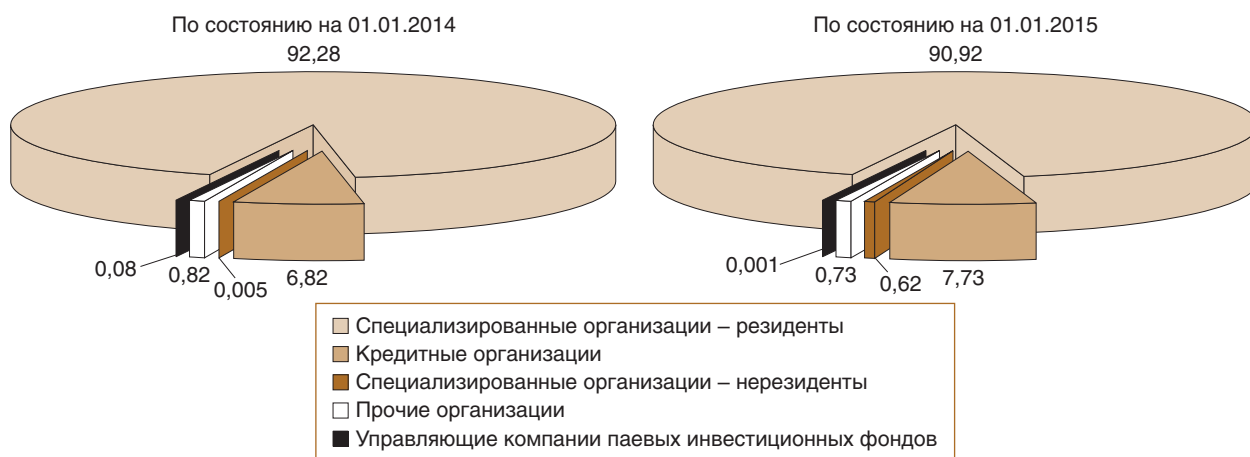
Объем рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) путем эмиссии облигаций с ипотечным покрытием с сохранением актива на балансе кредитной организации в 2014 году составил

42,3 млрд руб. (эмиссия осуществлялась тремя кредитными организациями).

Таким образом, в 2014 году практически весь объем ИЖК (прав требования по ИЖК) рефинансирован на внутреннем финансовом рынке. Динамика объемов рефинансирования ИЖК приведена на рисунке 8.

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 января 2015 года в Ломбардный список Банка России были включены облигации с ипотечным покрытием 42 эмитентов на сумму 330,9 млрд руб. по номиналу).

**Рисунок 7. Источники рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) с продажей пула кредитов (%)**



**Рисунок 8. Динамика объемов рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) с продажей их другим организациям и с сохранением актива на балансе**

