

О СОСТОЯНИИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2011 ГОДА

В первом полугодии 2011 г. рынок ипотечного жилищного кредитования характеризовался:

- **увеличением количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты.** По состоянию на 1 июля 2011 г. число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования по сравнению с аналогичным периодом 2010 г. увеличилось на 46 кредитных организаций и составило 634 участника, из них 496 кредитных организаций предоставляли в первом полугодии 2011 г. ипотечные жилищные кредиты (далее — ИЖК), остальные кредитные организации осуществляли обслуживание ранее выданных кредитов. Регулярно ИЖК в рублях предоставляла 181 кредитная организация (на 46% больше по сравнению с аналогичным периодом 2010 г.), в ино-

странной валюте — 8 кредитных организаций;

- **дальнейшим ростом абсолютных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ИЖК.** В первом полугодии 2011 г. кредитными организациями было предоставлено 195 576 ИЖК на общую сумму 268,9 млрд. рублей, или 11,8% от общего объема потребительских кредитов. Средний размер предоставленных кредитов увеличился и составил 1,37 млн. рублей против 1,24 млн. рублей в первом полугодии 2010 года. Количество предоставленных ИЖК в первом полугодии 2011 г. увеличилось в 1,8 раза по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Объем предоставленных ИЖК в рассматриваемом периоде продемонстрировал аналогичную динамику (рисунок 1);

Рисунок 1. Динамика объемов потребительских кредитов и ИЖК

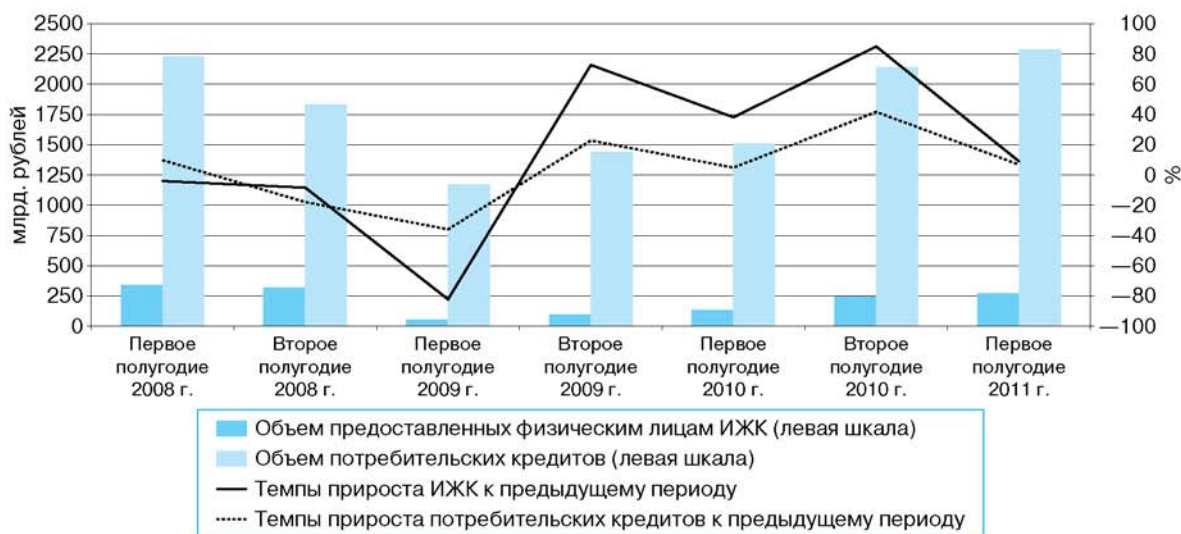
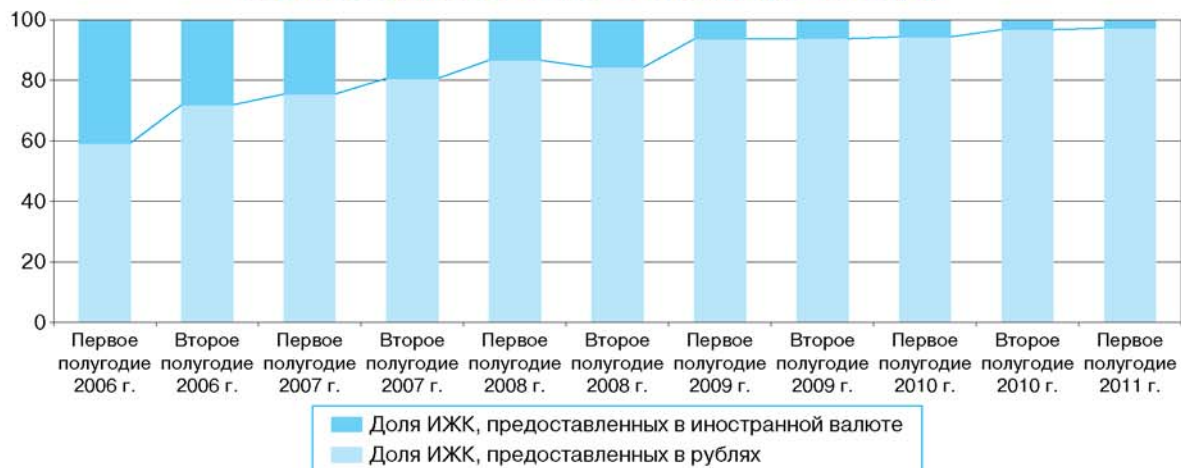


Рисунок 2. Динамика валютной структуры ИЖК (%)



- **продолжающимся ростом доли ИЖК, предоставленных в рублях.** В первом полугодии 2011 г. было выдано 194 277 рублевых кредитов на общую сумму 261,6 млрд. рублей против 1299 кредитов, предоставленных в иностранной валюте, на общую сумму 7,3 млрд. в рублевом эквиваленте. Доля рублевых кредитов в общем объеме ИЖК по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 2,9 процентного пункта и достигла 97,3% (рисунок 2);
- **дальнейшим снижением ставок и сокращением сроков по кредитам, а также либерализацией условий их предоставления.** По сравнению с первым полугодием 2010 г. средневзвешенная процентная ставка по ИЖК, предоставленным в рублях, снизилась на

1,3 процентного пункта, в иностранной валюте — на 1,5 процентного пункта и по состоянию на 1 июля 2011 г. составила 12,2 и 9,6% соответственно (рисунок 3).

Средневзвешенный срок предоставления кредитными организациями рублевых ИЖК сократился на 9 месяцев — до 189 месяцев, а срок по ИЖК, предоставленным в иностранной валюте, сократился на 6 месяцев — до 159 месяцев.

Просроченная задолженность по ИЖК в рублях увеличилась по сравнению с аналогичным периодом 2010 г. на 12,1%, в иностранной валюте — на 5,9% и по состоянию на 1 июля 2011 г. составила 25,0 и 17,3 млрд. рублей соответственно. При этом удельный вес просроченной задолженности в объеме задолженности по ИЖК, предоставленным в рублях, снизился на 0,3 процентного пункта — до 2,3%, а по ИЖК, предоставленным в иностран-

Рисунок 3. Динамика средневзвешенной процентной ставки (%)

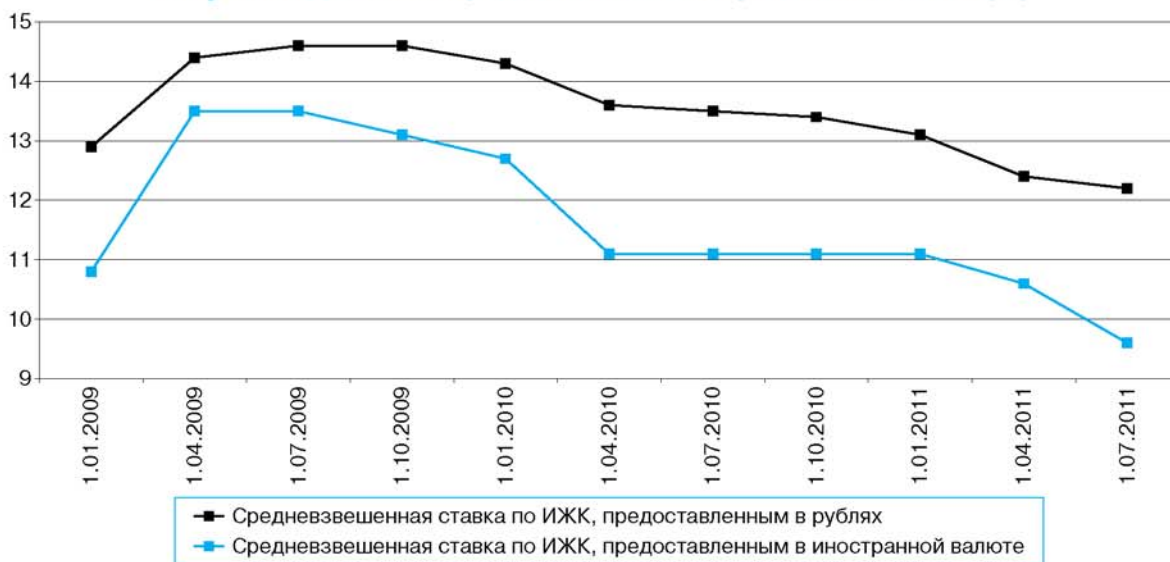


Рисунок 4. Динамика просроченной задолженности по ИЖК



ной валюте, возрос на 3 процентных пункта, достигнув 11,5% (рисунок 4).

В структуре просроченной задолженности наибольший удельный вес по-прежнему приходился на просроченную задолженность заемщиков Центрального федерального округа, которая по состоянию на 1 июля 2011 г. составила 20,5 млрд. рублей, или 48,6% просроченной задолженности по ИЖК по Российской Федерации в целом. При этом следует отметить, что тенденция сокращения указанной доли, наметившаяся в 2009 г., продолжает сохраняться и в первом полугодии 2011 года. Доля просроченной задолженности по ИЖК заемщиков остальных федеральных округов существенно не изменилась (рисунок 5).

В первом полугодии 2011 г. досрочно погашено 100,3 млрд. рублей, или 37,3% от объема предоставленных ИЖК (в сопоставимом периоде 2010 г. — 67,6 млрд. рублей, или 50,7%), из них кредитов, предоставленных в рублях, на сумму 87,9 млрд. рублей (рисунок 6). Доля досрочно погашенных ИЖК собственными средствами заемщиков составила 80%.

В первом полугодии 2011 г. 145 кредитных организаций рефинансировали ИЖК (пра-

ва требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям на сумму 25,9 млрд. рублей (в сопоставимый период 2010 г. — 131 кредитная организация на сумму 29,3 млрд. рублей). При этом с первого полугодия 2009 г. наблюдается сокращение доли рефинансируемых ИЖК в объеме предоставленных ИЖК. В первом полугодии 2011 г. доля рефинансированных ИЖК составила 9,6% от общего объема ИЖК, предоставленных кредитными организациями (рисунок 7).

В первом полугодии 2011 г., так же как и 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 — резиденты — 86,4% от общего объема рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК). В первом полугодии 2011 г. по сравнению с аналогичным периодом 2010 г. доля операций, совершенных специализированными организациями — резидентами, увеличилась на 32,6 процентного пункта, при этом объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) увеличился на 42,3% — до

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

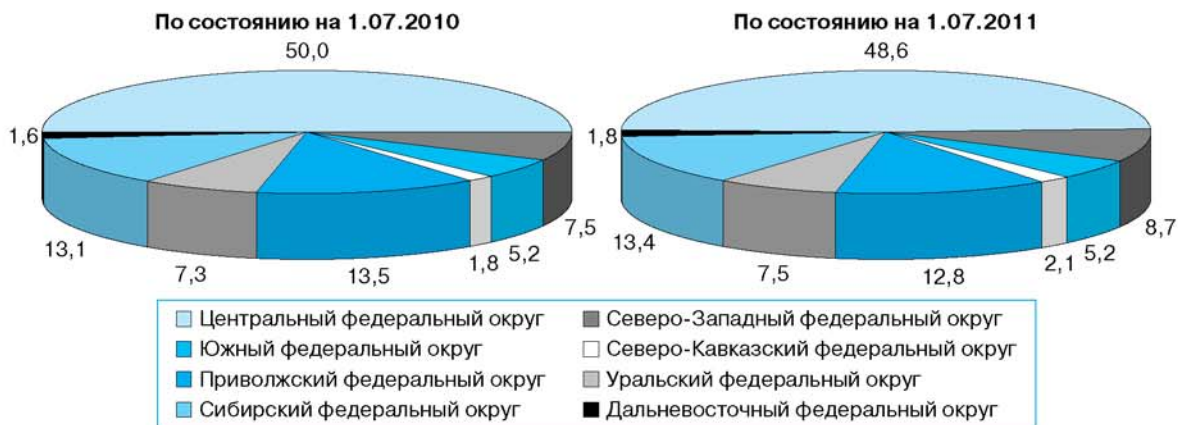


Рисунок 6. Динамика объемов выдачи и досрочного погашения ИЖК (прав требования по ИЖК)



22,4 млрд. рублей. При этом если в первом полугодии 2010 г. на долю специализированных организаций — нерезидентов приходилось 32,6% от общего объема рефинансируемых ИЖК (прав требования по ИЖК), то в первом полугодии 2011 г. операции по рефинансированию ими не осуществлялись. Доля кредитных организаций в источниках рефинансирования не изменилась и составила 9,7%. Управляющие компании паевых инвестиционных фондов и общие фонды банковского управления с 2010 г. не участвуют в рефинансировании ИЖК (рисунок 8).

Таким образом, в первом полугодии 2011 г. весь объем ИЖК (прав требования по ИЖК) рефинансирован на внутреннем финансовом рынке. 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 63,8 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”;

Открытого акционерного общества “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”;

Закрытого акционерного общества Банк ВТБ 24;

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

Открытого акционерного общества “Ипотечная специализированная организация ГПБ — Ипотека Два”.

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

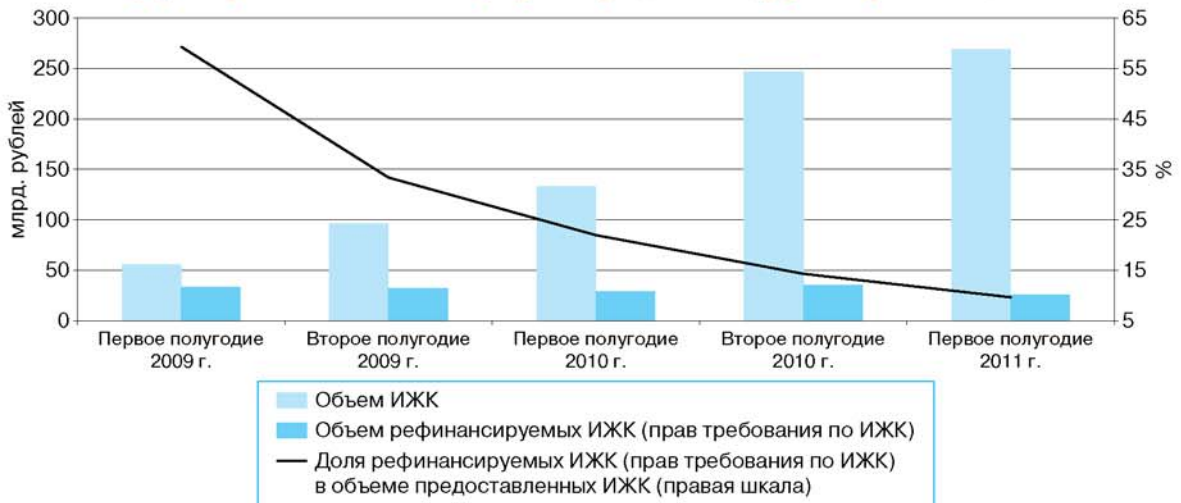


Рисунок 8. Источники рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) (%)

