

АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

О СОСТОЯНИИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2015 ГОДА

В первом полугодии 2015 года для рынка ипотечного жилищного кредитования были характерны следующие тенденции.

Сокращалось число кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты (далее – ИЖК), в условиях уменьшения количества действующих кредитных организаций. По состоянию на 1 июля 2015 года число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с первым полугодием 2014 года на 63 кредитные организации и составило 572 участника, из них 358 кредитных организаций предоставили в первом полугодии 2015 года новые ИЖК, остальные осуществляли обслуживание ранее выданных кредитов. Регулярно ИЖК в рублях предоставляли 103 кредитные организации.

Наибольшее количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, расположено на территории Центрального федерального округа – 316, из них в Москве – 271; 80 участников находятся в Приволжском федеральном округе, из них 20 – в Республике Татарстан; наименьшее количество кредитных организаций (2 участника) приходится на Крымский федеральный округ.

Наблюдалось снижение абсолютных показателей, характеризующих объемы предостав-

ляемых ИЖК, в условиях общего ухудшения экономической конъюнктуры на финансовом рынке. В первом полугодии 2015 года кредитными организациями было предоставлено 280 489 ИЖК на общую сумму 460,7 млрд рублей. Их доля в общем объеме кредитов, предоставленных физическим лицам, составила 18,3%, сократившись по сравнению с первым полугодием 2014 года на 0,2 п.п. (рисунок 1). Средний размер предоставленных ИЖК уменьшился с 1,72 до 1,64 млн руб., при этом в Москве он составил 3,80 млн рублей. Наибольший удельный вес выданных ИЖК в первом полугодии 2015 года приходился на заемщиков Центрального федерального округа – 31,2% от всего объема выданных в Российской Федерации ИЖК.

Продолжился рост доли ИЖК, предоставленных в рублях. В первом полугодии 2015 года было выдано 280 434 ИЖК в рублях на сумму 459,0 млрд рублей, что составляет 99,6% общего объема ИЖК. Количество предоставленных ИЖК в рублях уменьшилось по сравнению с первым полугодием 2014 года в 1,6 раза при сокращении объема кредитования в 1,7 раза. В то же время количество ИЖК в иностранной валюте уменьшилось в 7,5 раза – до 55; объем предоставленных средств сократился в 2,2 раза – до 1,7 млрд руб. в рублевом эквивален-

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



те. ИЖК в иностранной валюте предоставлялись в основном заемщикам Москвы и Московской области – на них пришлось 96,1% от всего объема выданных в иностранной валюте кредитов.

Происходило дальнейшее увеличение задолженности по ИЖК. По состоянию на 1 июля 2015 года по сравнению с 1 июля 2014 года величина задолженности по ИЖК в рублях увеличилась на 18,9%, в иностранной валюте – на 15,4%, составив 3492,7 и 115,7 млрд руб. в рублевом эквиваленте соответственно.

Отмечалось увеличение доли просроченной задолженности по ИЖК в общей сумме задолженности по ИЖК. Удельный вес просроченной задолженности по ИЖК в общей сумме задолженности по ИЖК на 1 июля 2015 года по сравнению с 1 июля 2014 года увеличился: по ИЖК в рублях – на 0,08 п.п., до 0,98%, в иностранной валюте, – на 2,41 п.п., до 16,32%, что было обусловлено главным образом ослаблением рубля относительно большинства мировых валют. В денежном выражении величина просроченной задолженности возросла по ИЖК, предоставленным в рублях, на 29,3%, по ИЖК, предоставленным в иностранной валюте, – на 35,4%, составив 34,1 млрд руб. и 18,9 млрд руб. в рублевом эквиваленте соответственно (рисунок 2).

Доля ссуд без просроченных платежей в общем объеме задолженности по ИЖК по состоянию на 1 июля 2015 года сократилась по сравнению с 1 июля 2014 года на 1,28 п.п. и составила 94,02%. Вместе с тем доля ссуд с просроченными платежами свыше 180 дней в общем объеме задолженно-

сти по ИЖК за аналогичный период увеличилась на 0,35 п.п., до 2,08%.

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

Наблюдались уменьшение средневзвешенных сроков и повышение ставок по предоставленным ИЖК в рублях и в иностранной валюте. Средневзвешенный срок предоставления кредитными организациями ИЖК в первом полугодии 2015 года сократился по сравнению с аналогичным периодом 2014 года: по ИЖК в рублях – на 2,6 месяца, до 173,3 месяца (14,4 года), по ИЖК в иностранной валюте – на 8 лет, до 50,5 месяца (4,2 года). Средневзвешенные процентные ставки по ИЖК, выданным с начала года, увеличились по сравнению с соответствующим периодом 2014 года: по ИЖК в рублях – на 1,84 п.п., до 14,04%, по ИЖК в иностранной валюте – на 0,67 п.п., до 10,17%. Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок приведена на рисунке 4.

На фоне постепенного снижения ключевой ставки Банка России в первом полугодии 2015 года до 11,5% наблюдалось уменьшение средневзвешенной процентной ставки по ИЖК в рублях, выданным за месяц: за период с января по июнь 2015 года значение ставки снизилось на 0,87 п.п., до 13,29% (рисунок 5).

В первом полугодии 2015 года досрочно погашено ИЖК на сумму 220,8 млрд руб., в том числе прав требования по ИЖК на 3,5 млрд рублей. За

Рисунок 2. Динамика задолженности по ИЖК

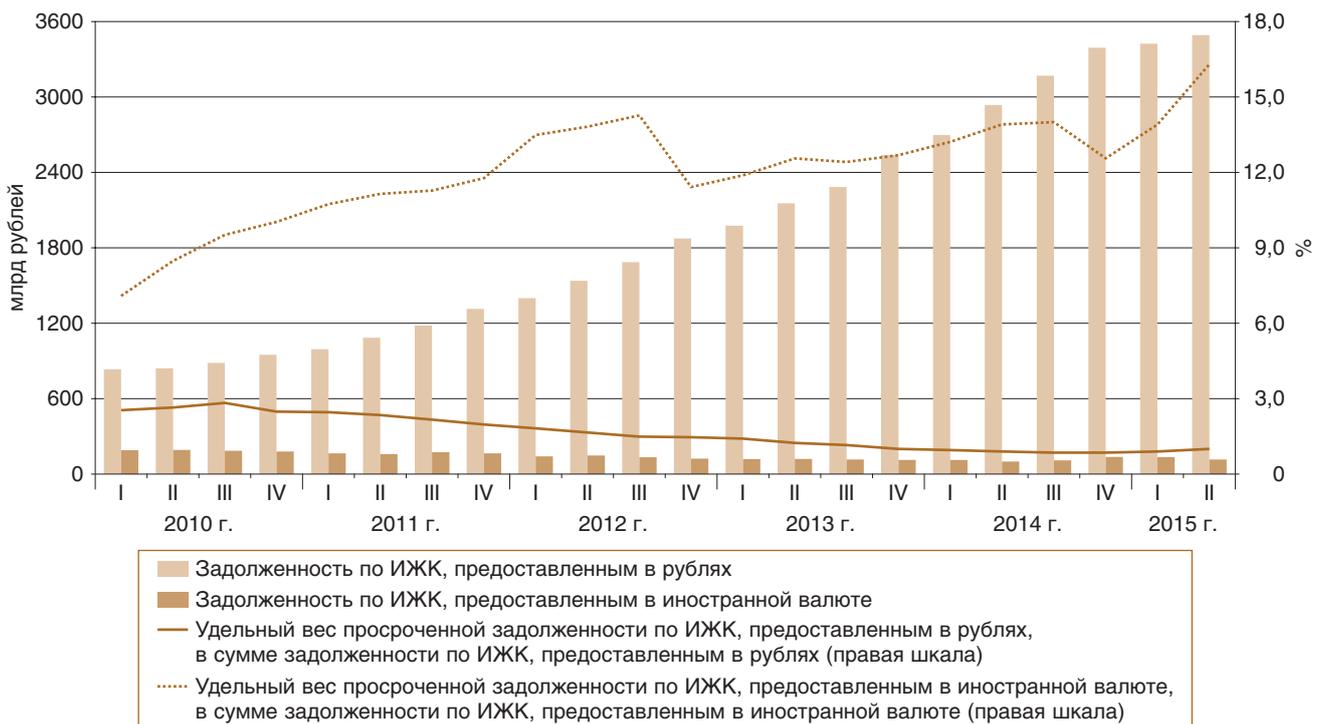
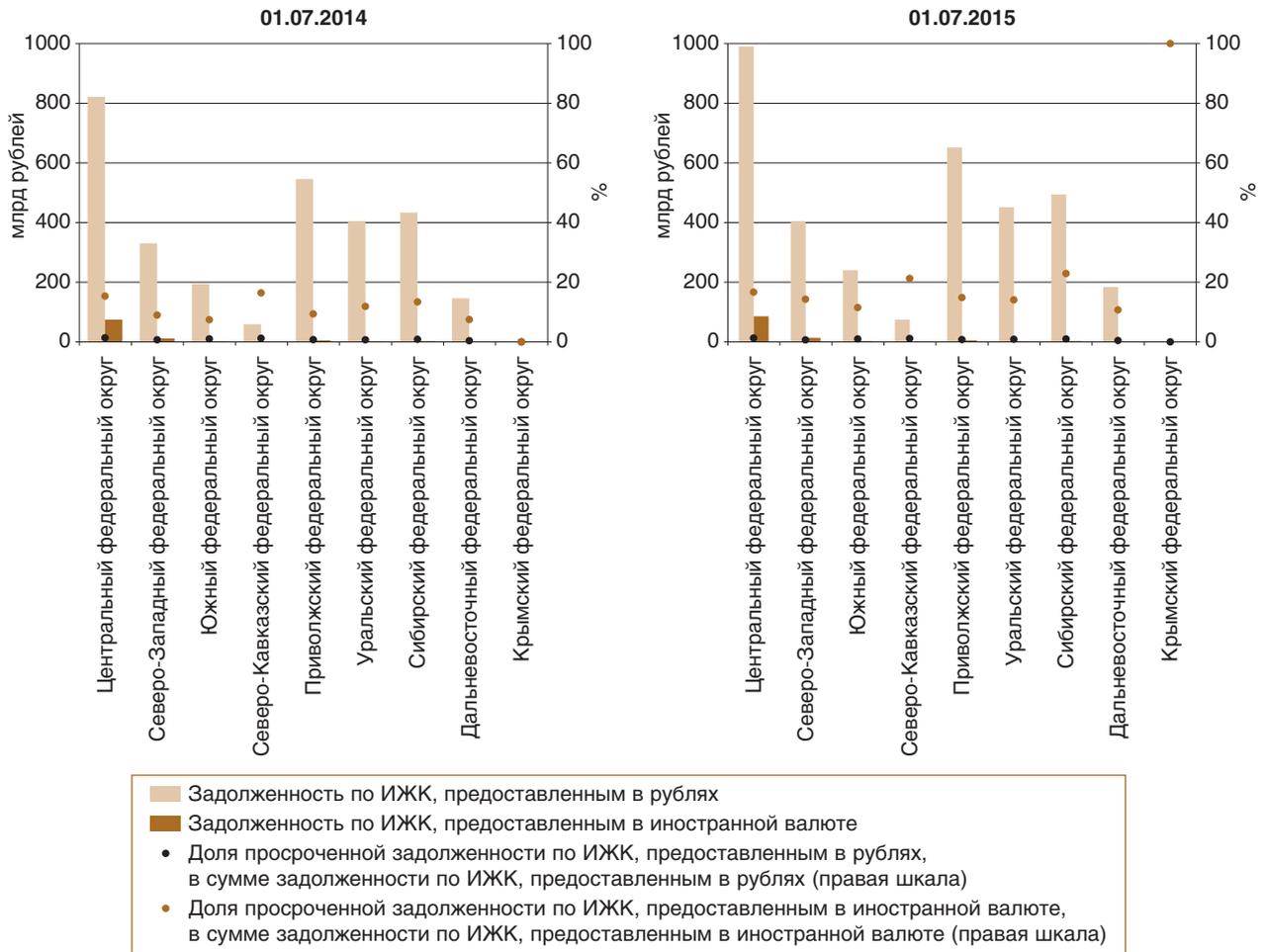


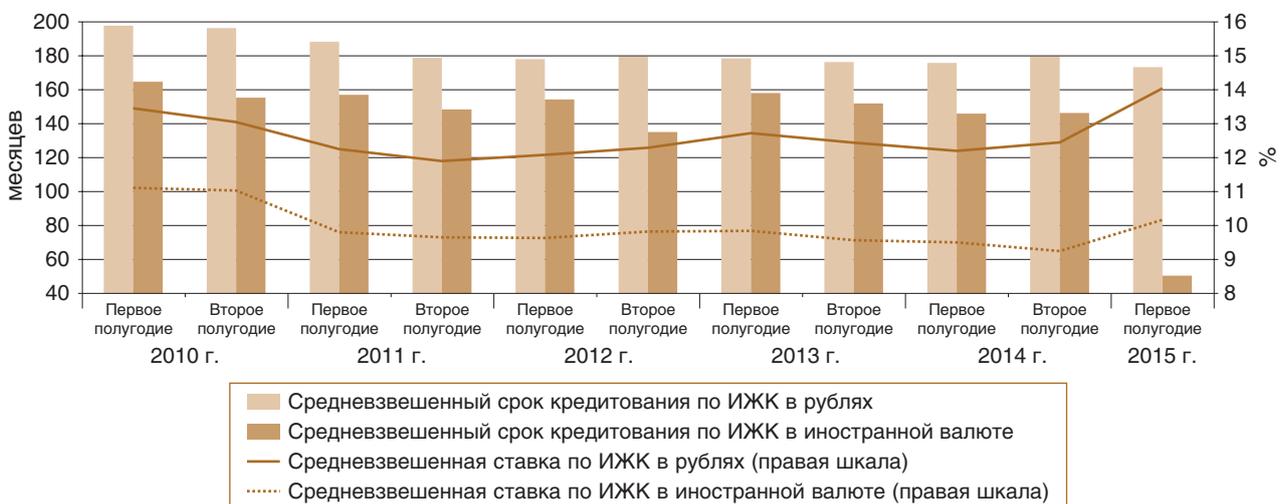
Рисунок 3. Региональная структура задолженности по ИЖК



соответствующий период 2014 года сумма досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК) составила 197,1 млрд руб. Досрочное погашение производилось в основном по ИЖК (правам требования по ИЖК), предоставленным (приобретенным) в рублях, – 205,0 млрд рублей. Доля ИЖК

(прав требования по ИЖК), досрочно погашенных собственными средствами заемщиков, была равна 73,4%. Соотношение объемов досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК составило 47,9% (в аналогичный период 2014 года – 25,6%).

Рисунок 4. Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок



В первом полугодии 2015 года 88 кредитных организаций рефинансировали ИЖК (права требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям на сумму 28,5 млрд руб. (в первом полугодии 2014 года – 118 кредитных организаций на сумму 52,8 млрд руб.). Соотношение объемов рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК составило 6,2% (рисунок 6).

В первом полугодии 2015 года основным источником рефинансирования ИЖК путем их продажи другим организациям являлись специализированные организации – резиденты: на них приходилось

86,8% общего объема рефинансируемых ИЖК (прав требования по ИЖК). По сравнению с соответствующим периодом 2014 года доля операций, совершенных специализированными организациями – резидентами, увеличилась на 7,2 п.п., но при этом объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) существенно уменьшился – в 1,7 раза (до 24,7 млрд рублей). Доля кредитных организаций в источниках рефинансирования сократилась на 3,9 п.п. и составила 12,7%, объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) также значительно уменьшился – в 2,4 раза,

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



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

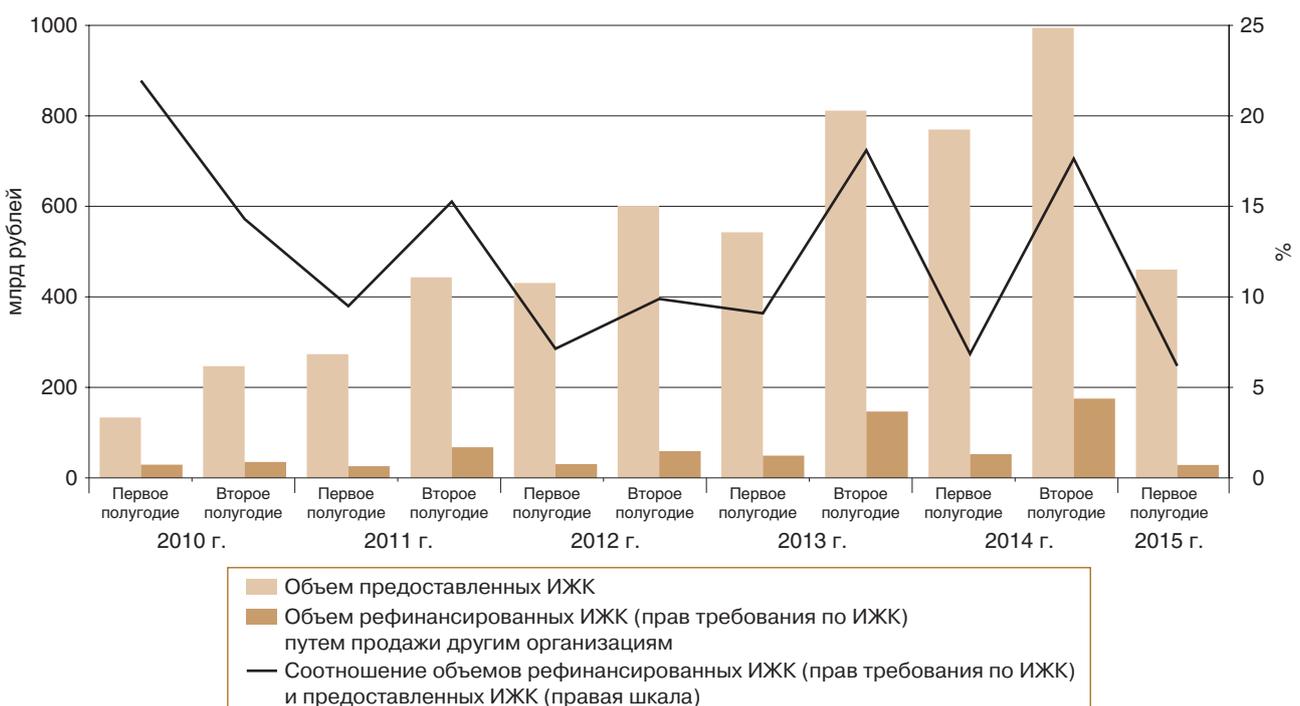


Рисунок 7. Источники рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) с продажей пула кредитов, %

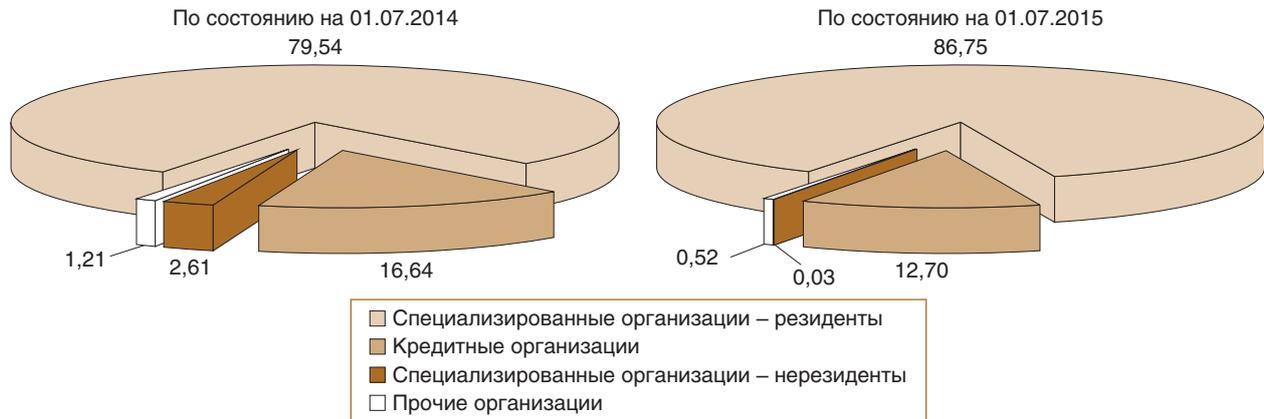


Рисунок 8. Динамика объемов рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) с продажей их другим организациям и с сохранением актива на балансе



до 3,6 млрд рублей. Доля специализированных организаций – нерезидентов составила 0,03%, или 0,01 млрд руб., прочих организаций – 0,5%, или 0,15 млрд руб. (рисунок 7).

Объем рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) путем эмиссии облигаций с ипотечным покрытием с сохранением актива на балансе кредитной организации в первом полугодии 2015 года составил 8,4 млрд рублей (эмиссия осуществлялась двумя банками).

Таким образом, в первом полугодии 2015 года 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 июля 2015 года в Ломбардный список Банка России был включен 61 выпуск облигаций с ипотечным покрытием 46 эмитентов на сумму 358,7 млрд руб. по номиналу, а также 24 выпуска облигаций ОАО «АИЖК» на сумму 165,0 млрд руб. по номиналу).

Материал подготовлен Департаментом статистики.