

## О СОСТОЯНИИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2017 ГОДА

В первом полугодии 2017 года для рынка ипотечного жилищного кредитования были характерны следующие тенденции.

**Продолжилось сокращение числа банков, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты** (далее – ИЖК), на фоне уменьшения количества действующих кредитных организаций. По состоянию на 1 июля 2017 года число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с первым полугодием 2016 года на 76 кредитных организаций и составило 423 участника.

Наибольшее количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, расположено на территории Центрального федерального округа – 218, из них в Москве – 186; 66 участников находятся в Приволжском федеральном округе, из них 15 – в Республике Татарстан.

**Наблюдалось увеличение объема предоставленных ИЖК.** Объем ипотечного жилищного кредитования, снижавшийся в первые месяцы 2017 года вследствие окончания программы государственной

поддержки, по итогам первого полугодия 2017 года вырос на 16,3% по сравнению с первым полугодием 2016 года, превысив показатель соответствующего периода рекордного 2014 года.

В первом полугодии 2017 года кредитными организациями было предоставлено 423 486 ИЖК на общую сумму 773,0 млрд рублей. Их доля в общем объеме кредитов, предоставленных физическим лицам, составила 19,5%, снизившись по сравнению с первым полугодием 2016 года на 0,8 п.п. (рисунок 1). Средний размер предоставленных ИЖК увеличился с 1,70 до 1,83 млн руб., при этом в Москве он составил 4,01 млн рублей.

Региональное распределение предоставленных ИЖК не изменилось. Наибольший объем предоставленных ИЖК на протяжении последних нескольких лет приходится на заемщиков Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Тюменской области. Доля кредитов, предоставленных заемщикам Центрального федерального округа, составила 31,8% в общем объеме выданных в Российской Федерации ИЖК.

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



В первом полугодии 2017 года удельный вес ИЖК, предоставленных под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве (далее – ИЖК по ДДУ), в общем объеме ИЖК составлял 34,2%. С начала года было предоставлено 127 489 ИЖК по ДДУ на сумму 264,0 млрд руб., при этом кредитование осуществлялось исключительно в рублях.

**Продолжился рост доли ИЖК, предоставленных в рублях.** В первом полугодии 2017 года было выдано 423 482 ИЖК в рублях на сумму 772,7 млрд руб., что составляет 99,96% общего объема ИЖК. Количество предоставленных ИЖК в рублях возросло по сравнению с первым полугодием 2016 года на 8,6% при увеличении объема кредитования на 16,3%. В то же время количество ИЖК в иностранной валюте уменьшилось в 6 раз – до 4 кредитов; объем предоставленных средств сократился в 2,3 раза – до 0,3 млрд руб. в рублевом эквиваленте.

**Происходили увеличение задолженности по ИЖК в рублях и снижение задолженности по ИЖК в иностранной валюте.** На 1 июля 2017 года величина задолженности по ИЖК в рублях по сравнению с 1 июля 2016 года увеличилась на 12,8%, составив 4616,3 млрд рублей. При этом удельный вес просроченной задолженности по ИЖК в рублях несущественно увеличился – на 0,01 п.п., до 1,13% (рисунок 2), сумма просрочен-

ной задолженности возросла на 14,2%, составив 52,3 млрд рублей.

Задолженность в иностранной валюте уменьшилась в 1,7 раза, до 54,6 млрд руб. в рублевом эквиваленте, при этом доля просроченной задолженности в иностранной валюте увеличилась на 7,65 п.п., до 35,3%. Сумма просроченной задолженности в рублевом эквиваленте уменьшилась на 26,0%, составив 19,3 млрд рублей.

Задолженность по ИЖК по ДДУ в рублях и иностранной валюте на конец первого полугодия 2017 года составила 970,0 и 1,5 млрд руб. в рублевом эквиваленте соответственно, ее доля в совокупном портфеле ИЖК составила 20,8%. Задолженность по ИЖК по ДДУ в рублях и иностранной валюте характеризовалась меньшим уровнем просроченной задолженности (на 1 июля 2017 года – 0,4% при значении по ИЖК в целом 1,5%).

Доля ссуд без просроченных платежей по ИЖК по состоянию на 1 июля 2017 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,90 п.п. и составила 94,66%. При этом доля ссуд с просроченными платежами свыше 180 дней по ИЖК за аналогичный период снизилась на 0,37 п.п., до 2,19%.

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

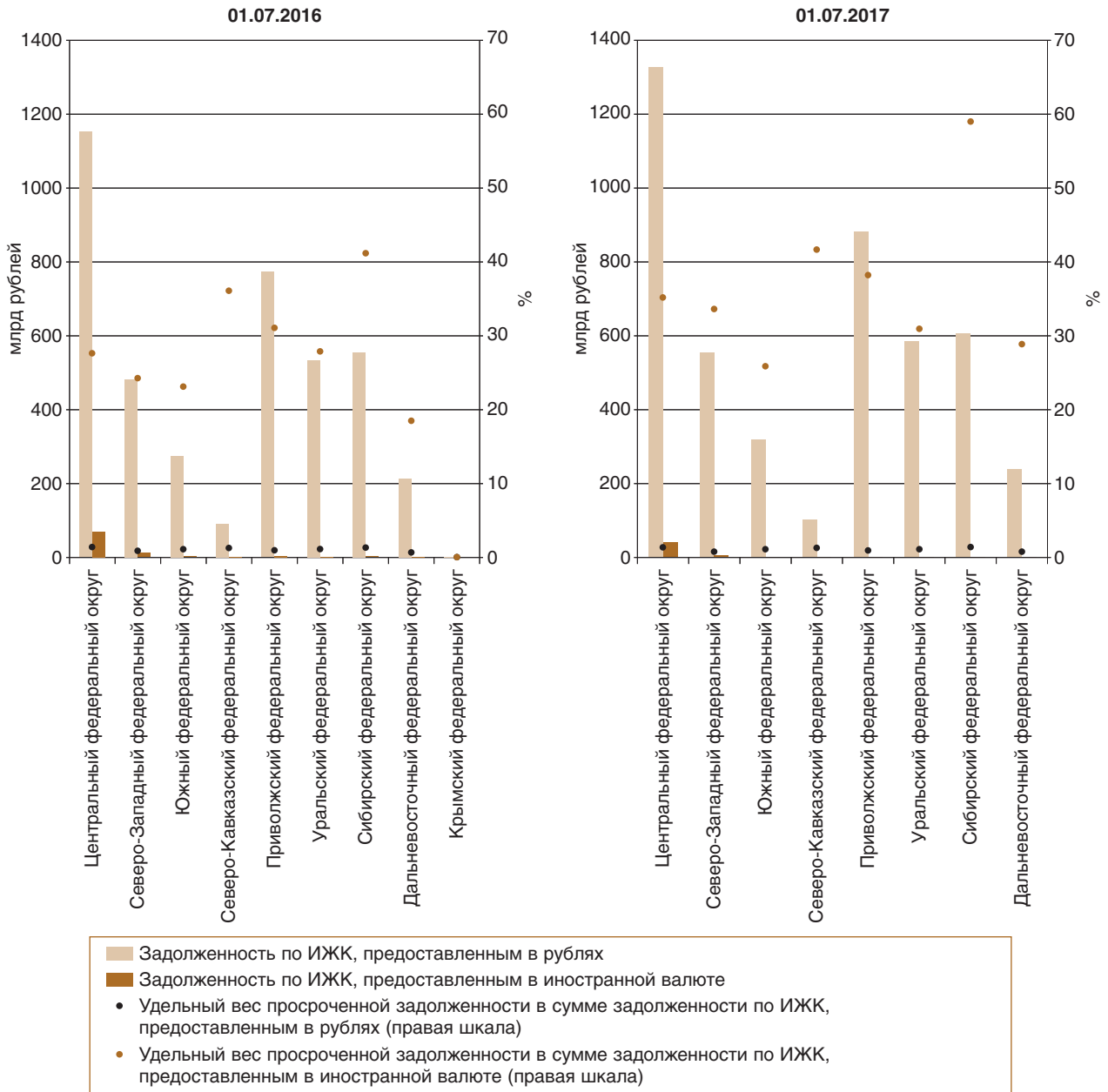
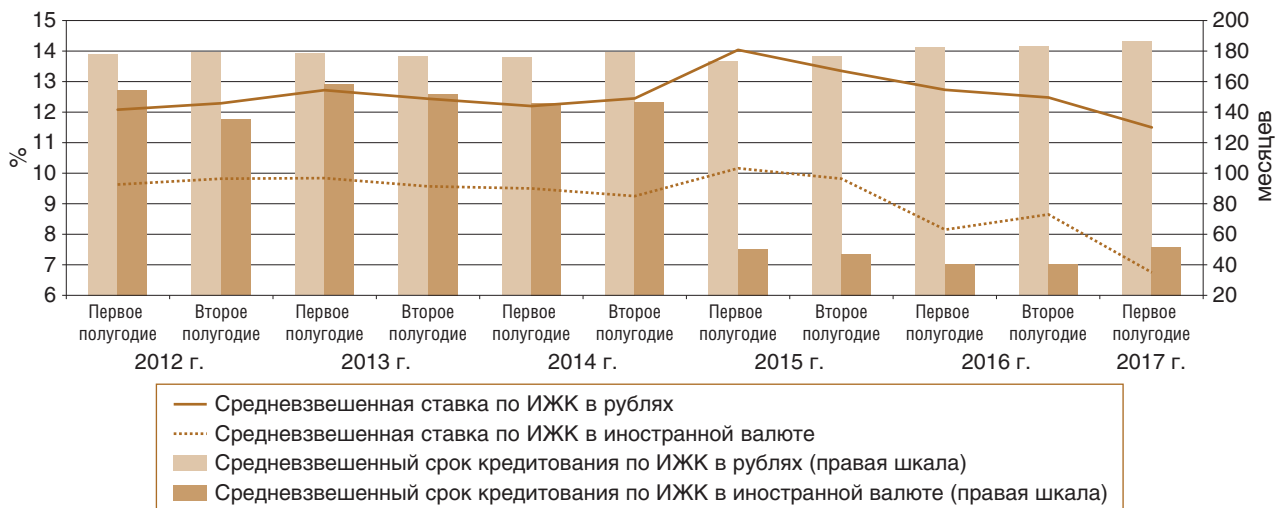


Рисунок 4. Динамика средневзвешенных процентных ставок и сроков кредитования по ИЖК



Наблюдалось значительное снижение процентных ставок по предоставленным ИЖК в рублях и иностранной валюте при увеличении сроков кредитования. В первом полугодии 2017 года средневзвешенный срок предоставления ИЖК в рублях увеличился на 4 месяца по сравнению с первым полугодием 2016 года и составил 186 месяцев (15,5 года), по ИЖК в иностранной валюте – на 11 месяцев, до 52 месяцев (4,3 года). Средневзвешенные процентные ставки за аналогичный период существенно снизились: по ИЖК в рублях – на 1,23 п.п., составив 11,50%; по ИЖК в иностранной валюте – на 1,40 п.п., до 6,75%. Динамика средневзвешенных процентных ставок и сроков кредитования приведена на рисунке 4.

Снижение ключевой ставки Банка России до 9,00% (июнь 2017 года) в том числе способствовало уменьшению средневзвешенной процентной

ставки по ИЖК в рублях, выданным за месяц: с июня 2016 года по июнь 2017 года значение ставки снизилось с 12,93 до 11,10% (рисунок 5).

Увеличился объем досрочно погашенных ИЖК. В первом полугодии 2017 года досрочно погашено ИЖК на сумму 347,3 млрд руб. (в том числе прав требования по ИЖК на сумму 6,0 млрд руб.), что на 16,1% больше аналогичного периода 2016 года (299,2 млрд рублей). Досрочное погашение производилось в основном по ИЖК (правам требования по ИЖК), предоставленным (приобретенным) в рублях, – 342,1 млрд рублей. Доля ИЖК (прав требования по ИЖК), досрочно погашенных собственными средствами заемщиков, составила 82,6% (рисунок 6). Соотношение объемов досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК составило 44,9% (в аналогичный период 2016 года – 45,0%).

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

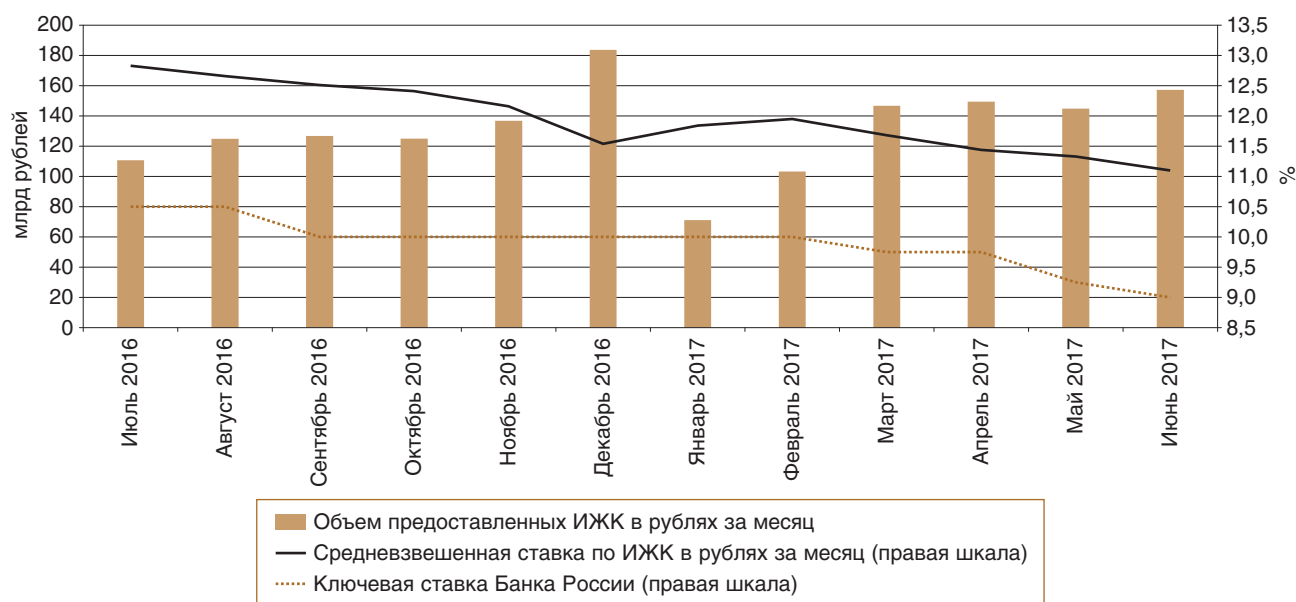


Рисунок 6. Структура объема досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК), %



**Рисунок 7. Динамика объемов выданных и рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям**



Отмечался прирост объема рефинансированных кредитными организациями ИЖК на фоне увеличения объема предоставленных ИЖК. В первом полугодии 2017 года 56 кредитных организаций рефинансировали ИЖК (права требования по ИЖК) исключительно путем продажи их другим организациям на сумму 83,1 млрд руб. (в первом полугодии 2016 года – рефинансирование ИЖК (прав требования по ИЖК) осуществили 74 кредитные организации на сумму 77,1 млрд руб., в том числе путем продажи ИЖК (прав требования по ИЖК) другим организациям на сумму 50,4 млрд руб. (65,4%). Соотношение объемов рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям и предоставленных ИЖК составило 10,7% (рисунок 7).

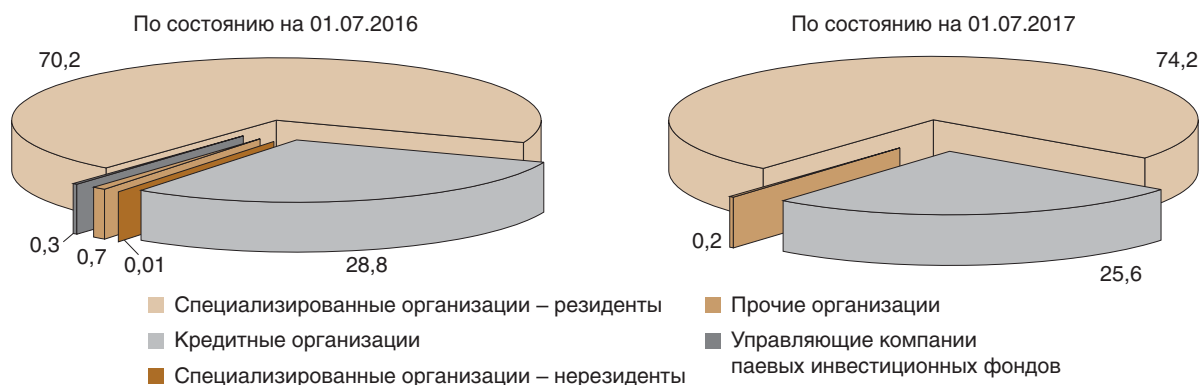
В первом полугодии 2017 года среди основных источников рефинансирования ИЖК путем продажи их другим организациям выделялись специализированные организации – резиденты: на них приходилось 74,2% общего объема рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК). По сравнению с соответствующим периодом 2016 года доля операций, совершенных специализированными организациями – резидентами, увеличилась на 4,0 п.п., при этом объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) увеличился на 74,3% (до 61,6 млрд рублей). Доля

кредитных организаций в источниках рефинансирования снизилась на 3,1 п.п. и составила 25,6%, в то время как объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) значительно увеличился: в 1,5 раза (до 21,3 млрд рублей). Доля прочих организаций составила 0,2% (0,1 млрд рублей). Операции по рефинансированию ИЖК (прав требования по ИЖК) путем продажи их управляющим компаниям паевых инвестиционных фондов и специализированным организациям – нерезидентам не осуществлялись (в первом полугодии 2016 года объем операций составил 0,3% (0,2 млрд руб.) и 0,01% (0,005 млрд руб.) соответственно) (рисунок 8).

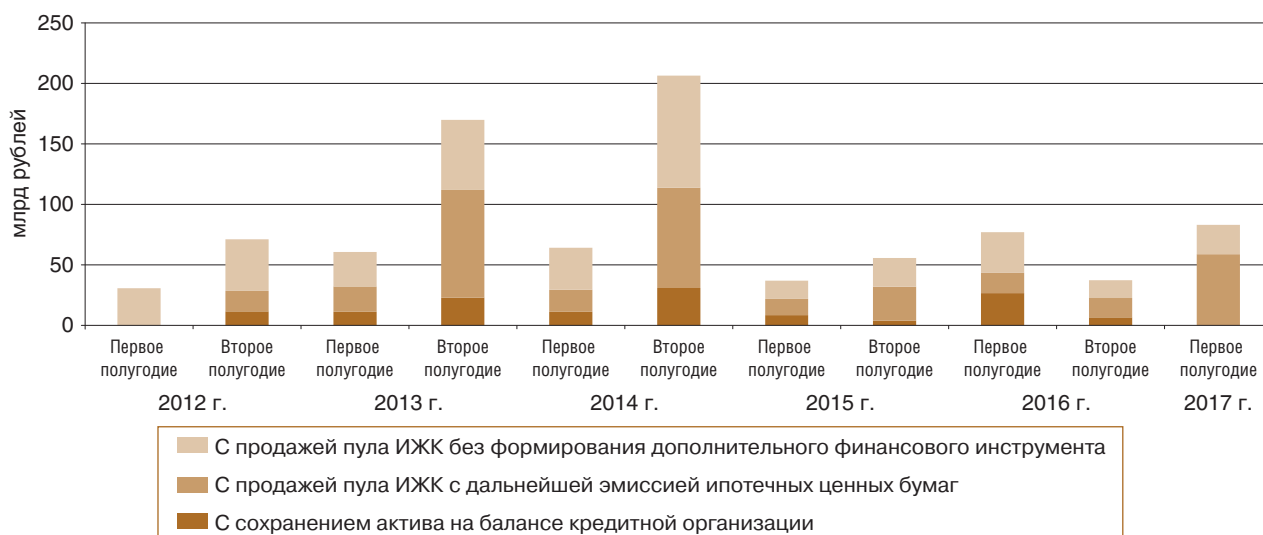
Рефинансирование ИЖК (прав требования по ИЖК) путем эмиссии облигаций с ипотечным покрытием с сохранением актива на балансе в первом полугодии 2017 года кредитными организациями не осуществлялось. При этом в первом полугодии 2016 года объем указанных операций составил 26,6 млрд руб. (эмиссия осуществлялась двумя кредитными организациями).

Таким образом, в первом полугодии 2017 года весь объем ИЖК (прав требования по ИЖК) рефинансирован на внутреннем финансовом рынке путем продажи другим организациям. Динамика объемов рефинансирования ИЖК приведена на рисунке 9.

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



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



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 2017 года в Ломбардный список Банка России было включено 64 выпуска облигаций с ипотечным покрытием на сумму 335,6 млрд руб. по номиналу, а также 22 выпуска облигаций ОАО "АИЖК" на сумму 158,0 млрд руб. по номиналу.