

О СОСТОЯНИИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В 2011 ГОДУ

В 2011 г. рынок ипотечного жилищного кредитования характеризовался:

- **увеличением количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты.**

По состоянию на 1 января 2012 г. число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования по сравнению с началом 2011 г. увеличилось на 27 кредитных организаций и составило 658 участников, из которых 577 кредитных организаций предоставляли ипотечные жилищные кредиты (далее — ИЖК), тогда как остальные кредитные организации осуществляли обслуживание ранее выданных кредитов. Регулярно ИЖК в рублях предоставляли 166 кредитных организаций, в иностранной валюте — 8 кредитных организаций.

- **дальнейшим ростом абсолютных и относительных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ИЖК.**

В 2011 г. кредитными организациями было предоставлено 523 582 ИЖК на общую сумму 716,9 млрд. руб., что составляет 13,2%

от общего объема потребительских кредитов. Средний размер предоставленных кредитов увеличился до 1,37 млн. руб. против 1,26 млн. руб. в 2010 году. Количество предоставленных ИЖК в рассматриваемый период по сравнению с предыдущим годом увеличилось в 1,7 раза. Объем предоставленных ИЖК продемонстрировал аналогичную динамику (рисунок 1).

- **продолжающимся ростом доли ИЖК, предоставленных в рублях.**

В 2011 г. было выдано 520 658 рублевых кредитов на общую сумму 697,4 млрд. руб. против 2924 кредитов, предоставленных в иностранной валюте, на общую сумму 19,5 млрд. в рублевом эквиваленте. Доля рублевых кредитов в общем объеме ИЖК по сравнению с предыдущим годом увеличилась на 1,4 процентного пункта и достигла 97,3% (рисунок 2).

- **дальнейшим снижением ставок и сокращением сроков по кредитам.**

По сравнению с 2010 г. средневзвешенная процентная ставка по ИЖК, предоставлен-

Рисунок 1. Динамика объемов потребительских кредитов и ИЖК

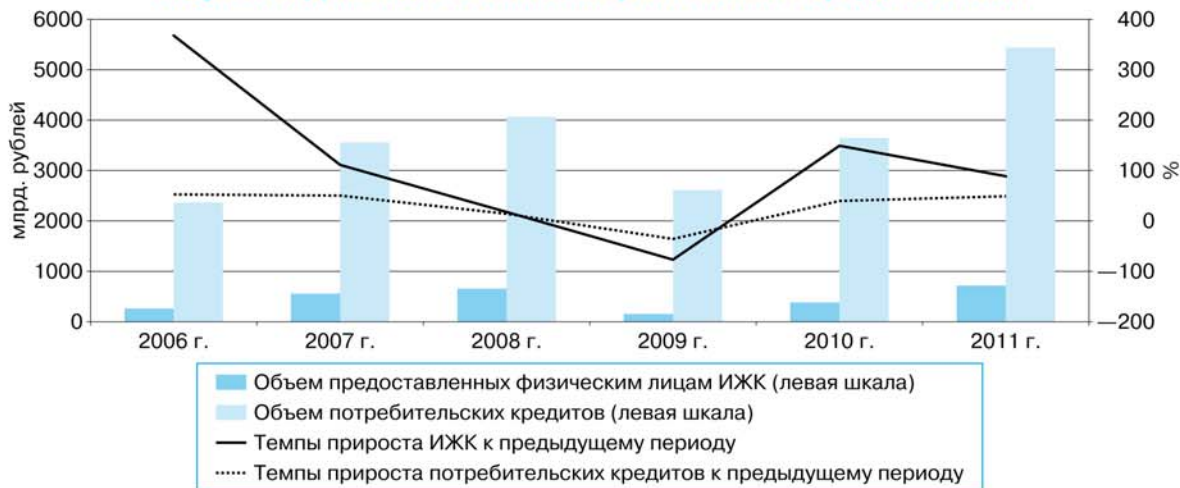


Рисунок 2. Динамика валютной структуры ИЖК (%)



ным в рублях, снизилась на 1,2 процентного пункта, в иностранной валюте — на 1,3 процентного пункта и составила по состоянию на 1 января 2012 г. 11,9 и 9,7% соответственно (рисунок 3).

Средневзвешенный срок предоставления кредитными организациями рублевых ИЖК сократился на 17 месяцев — до 179 месяцев, а срок по ИЖК, предоставленным в иностранной валюте, уменьшился на 7 месяцев — до 148 месяцев.

Просроченная задолженность по ИЖК в рублях по сравнению с 2010 г. увеличилась на 10,1%, в иностранной валюте — на 7,3% и по состоянию на 1 января 2012 г. составила 25,9 и 19,4 млрд. руб. соответственно. При этом удельный вес просроченной задолженности в объеме задолженности по ИЖК, предоставленным в рублях, снизился на 0,5 процентного пункта — до 2,0%, а по ИЖК, предоставленным

в иностранной валюте, возрос на 1,8 процентного пункта, составив 11,8% (рисунок 4).

В структуре просроченной задолженности наибольший удельный вес по-прежнему приходился на просроченную задолженность заемщиков Центрального федерального округа, которая по состоянию на 1 января 2012 г. составила 22,4 млрд. руб., или 49,5% просроченной задолженности по ИЖК по Российской Федерации в целом. При этом следует отметить, что тенденция к сокращению указанной доли, наметившаяся в 2009 г., сохранялась и в 2011 году. Вместе с тем удельный вес просроченной задолженности по ИЖК заемщиков Северо-Западного федерального округа вырос на 1,4 процентного пункта. Структура просроченной задолженности по остальным федеральным округам в рассматриваемый период существенно не изменилась (рисунок 5).

Рисунок 3. Динамика средневзвешенной процентной ставки (%)

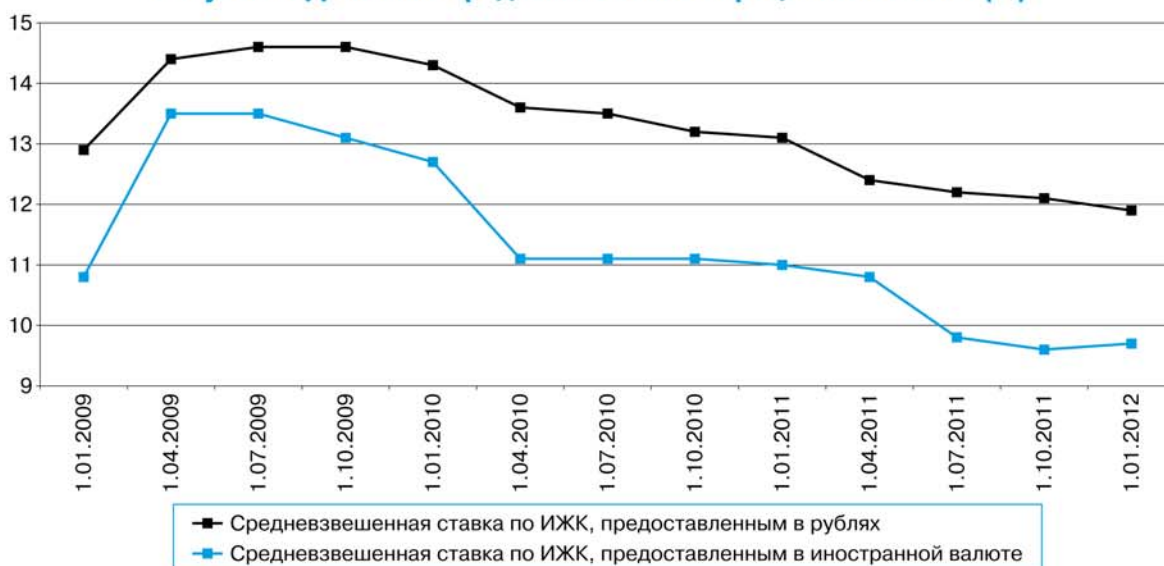


Рисунок 4. Динамика просроченной задолженности по ИЖК



В 2011 г. досрочно погашено 216,8 млрд. руб., или 30,2% от общего объема предоставленных ИЖК (в 2010 г. — 147,2 млрд. руб., или 38,7%), из них кредитов, предоставленных в рублях, — на сумму 188,8 млрд. руб. (рисунок 6). Доля ИЖК, досрочно погашенных собственными средствами заемщиков, составила 80,4%.

В 2011 г. 168 кредитных организаций рефинансировали ИЖК (права требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям на сумму 93,7 млрд. руб. (в 2010 г. — 175 кредитных организаций на сумму 64,6 млрд. руб.). Если в 2010 г. средства, полученные кредитными организациями в порядке рефинансирования путем продажи пула ИЖК, составили 17% общего объема ИЖК, предоставленных кредитными организациями, то в 2011 г. — 13% (рисунок 7).

Среди основных источников рефинансирования ИЖК путем их продажи другим организациям выделяются специализированные организации — резиденты: в 2011 г. на них приходилось 83,7% от общего объема рефи-

нансированных ИЖК (прав требования по ИЖК). В 2011 г. по сравнению с 2010 г. доля операций, совершенных специализированными организациями — резидентами, увеличилась на 19,6 процентного пункта, при этом объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) возрос на 89,3% — до 78,4 млрд. рублей. Доля кредитных организаций в источниках рефинансирования уменьшилась на 2,8 процентного пункта — до 13,9%. Кроме того, существенно сократился объем кредитов, рефинансируемых специализированными организациями — нерезидентами; удельный вес таких кредитов к концу 2011 г. составил 0,2% от общего объема рефинансируемых ИЖК (прав требования по ИЖК) против 14,9% в 2010 году. Управляющие компании паевых инвестиционных фондов и общие фонды банковского управления с 2010 г. не участвуют в рефинансировании ИЖК (рисунок 8).

Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием с сохранением актива на балансе кредитной организации в 2011 г. составила 15 млрд. рублей.

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

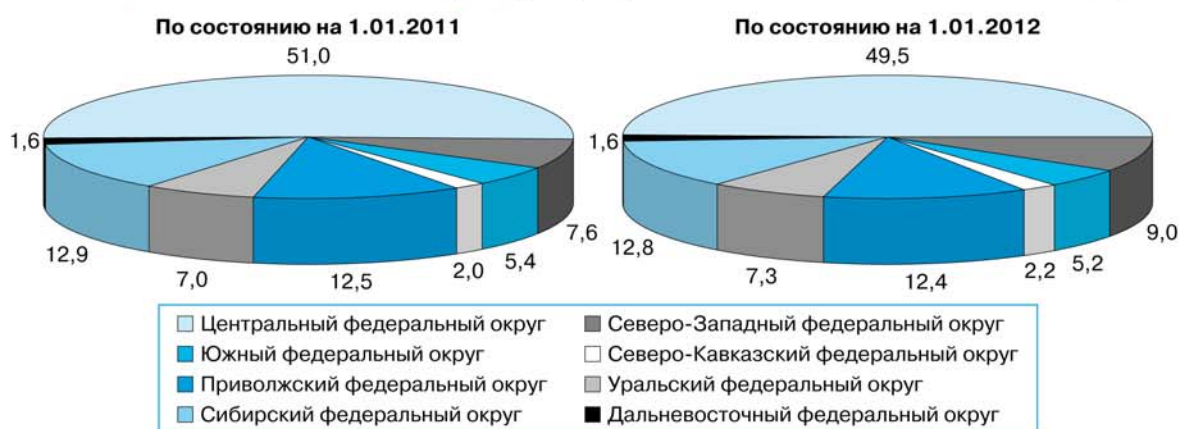
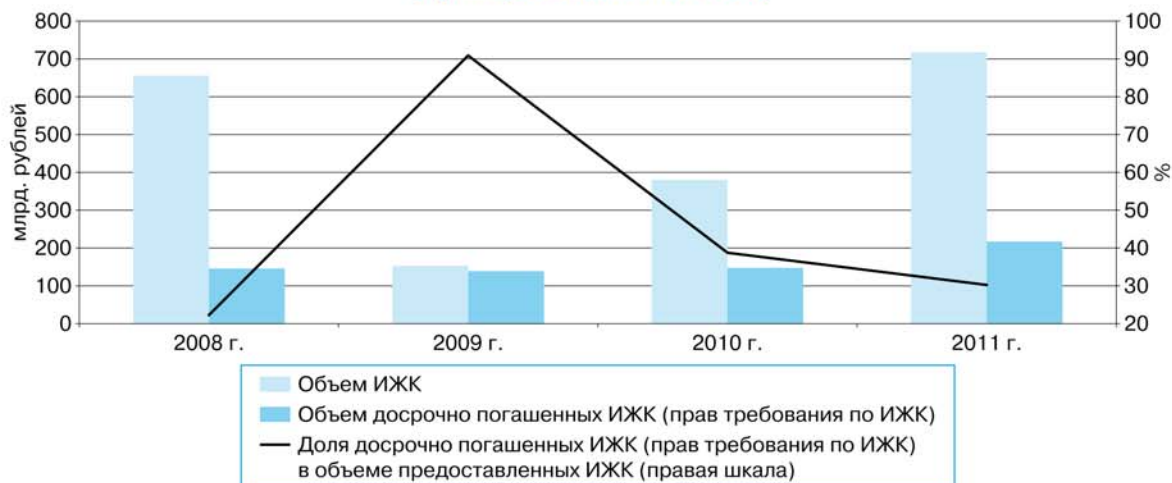


Рисунок 6. Динамика объемов выдачи и досрочного погашения ИЖК (прав требования по ИЖК)



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.

По состоянию на 1 января 2012 г. в Ломбардный список Банка России были включены ипотечные облигации на сумму 68,8 млрд. руб. (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”;

Закрытого акционерного общества “Коммерческий банк ДельтаКредит”.

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) (%)

