

АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

О СОСТОЯНИИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В 2017 ГОДУ

В 2017 году 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 января 2018 года число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с 1 января 2017 года на 74 банка и составило 410 участников.

Наибольшее количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, расположено на территории Центрального федерального округа – 209, из них в Москве – 179; 66 участников находятся в Приволжском федеральном округе, из них 15 – в Республике Татарстан.

В условиях снижения процентных ставок в 2017 году отмечался **интенсивный рост выданных ИЖК.** На фоне исторического максимума по количеству предоставленных кредитов за год (1,1 млн единиц) объем выдач за год увеличился на 37,2% и достиг 2 трлн рублей, превысив уровень предыдущих лет.

Региональное распределение предоставленных ИЖК значительно 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 этих регионов, составила 31,9% от общего объема выданных в Российской Федерации ИЖК и 20,2% от общего количества. Кроме того, средний размер ИЖК в этих регионах в полтора раза выше среднего размера ИЖК по России (2,94 млн рублей против 1,87 млн рублей).

По итогам 2017 года удельный вес ИЖК, предоставленных под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве (далее – ИЖК по ДДУ), в общем объеме ИЖК снизился на 6 п.п., до 32,7%, по сравнению с 2016 годом. В 2017 году было предоставлено 312 164 ИЖК по ДДУ на сумму 661,2 млрд рублей, при этом кредитование осуществлялось исключительно в рублях.

Рост рынка ИЖК обеспечивался в большей степени рублевыми кредитами. ИЖК в иностранной валюте по-прежнему теряют свою привлекательность среди населения. Доля валютных ИЖК, предоставленных в 2017 году, была минимальной за всю историю наблюдений – 0,03% (11 кредитов на сумму 544 млн рублей).

Совокупная задолженность по ИЖК на конец 2017 года достигла 5,2 трлн рублей, увеличившись за год на 15,4%. При этом продолжилось существенное сокращение задолженности по ИЖК в иностранной валюте. По итогам года она умень-

Рисунок 1. Динамика объемов кредитов, предоставленных физическим лицам

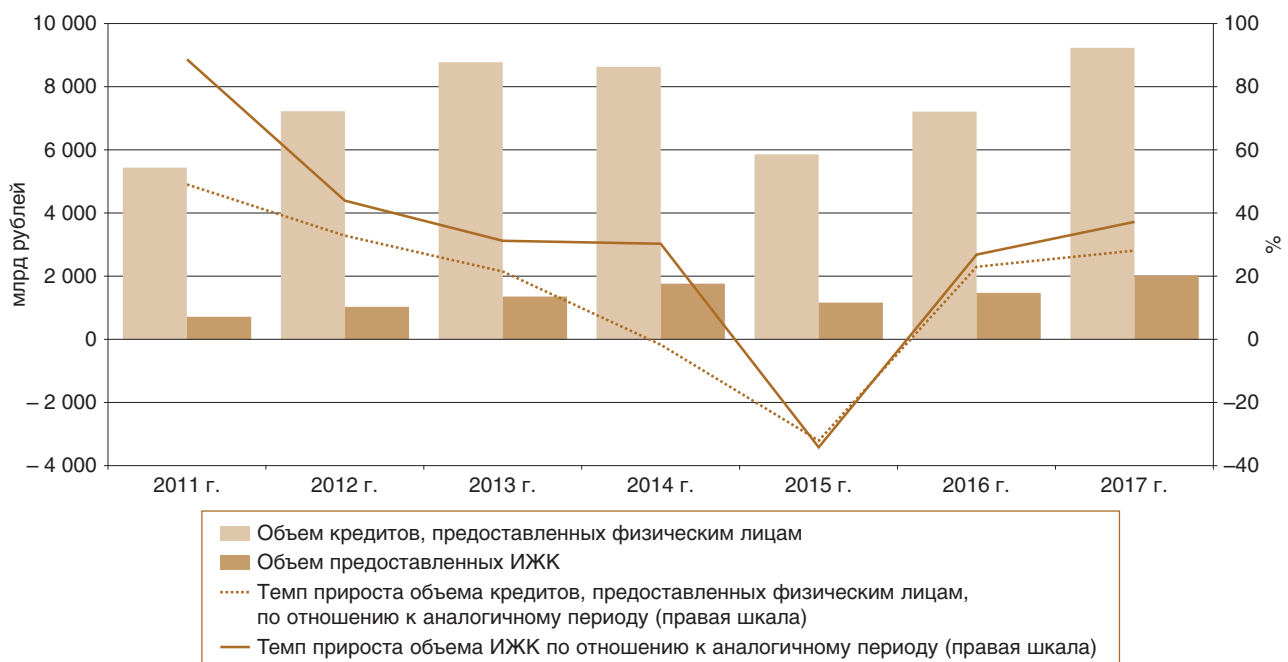
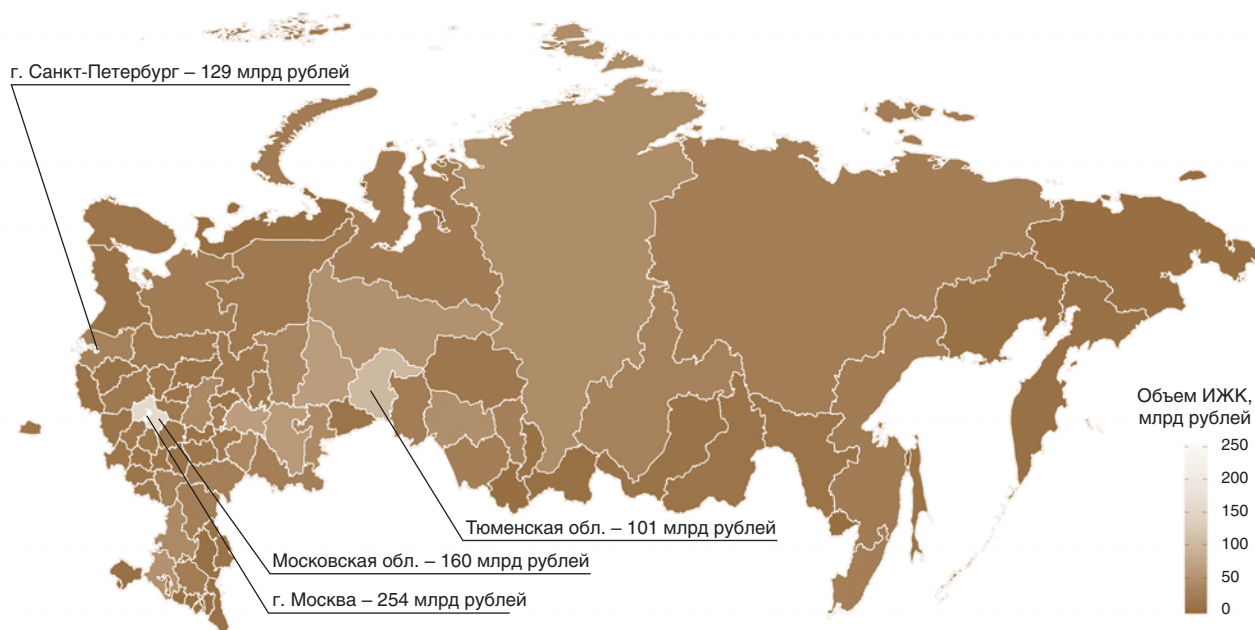


Рисунок 2. Фоновая картограмма объема предоставленных ИЖК за 2017 год



шилась на 40,3%, а ее доля в общей сумме задолженности по ИЖК составила всего 0,8%.

На 1 января 2018 года величина задолженности по ИЖК в рублях по сравнению с 1 января 2017 года увеличилась на 16,3%, составив 5144,9 млрд рублей. При этом удельный вес просроченной задолженности по ИЖК в рублях практически не изменился и составил менее 1,1% (рисунок 3).

Сведения о региональной структуре задолженности по ИЖК в рублях и иностранной валюте, а также удельном весе просроченной задолженности представлены на рисунке 4а.

Фоновая картограмма удельного веса просроченной задолженности в разрезе субъектов Российской Федерации представлена на рисунке 4б. Наибольшее значение указанного показателя в разрезе субъектов РФ составило 3,75% – в Республике Алтай, а наименьшее – 0,05% – в Республике Крым.

Наблюдалось значительное снижение процентных ставок по предоставленным ИЖК в рублях и иностранной валюте при увеличении сроков кредитования. Средневзвешенная процентная ставка по ИЖК в рублях продолжала снижаться в

Рисунок 3. Динамика задолженности по ИЖК

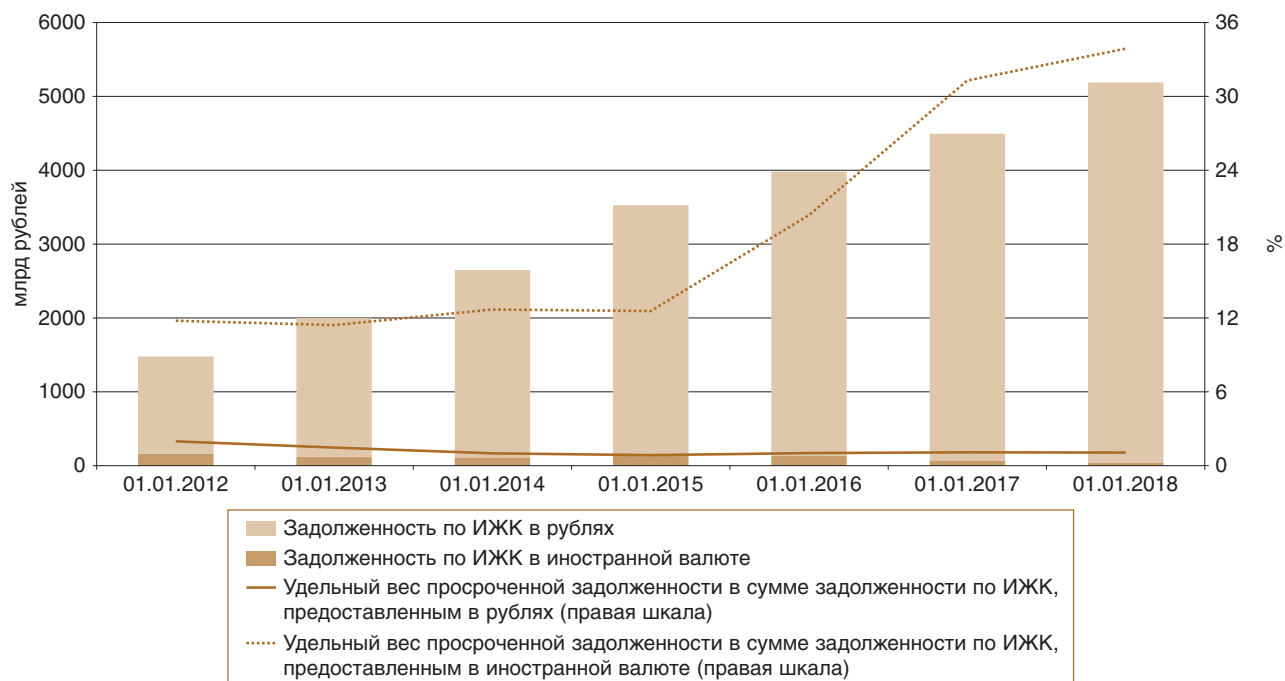
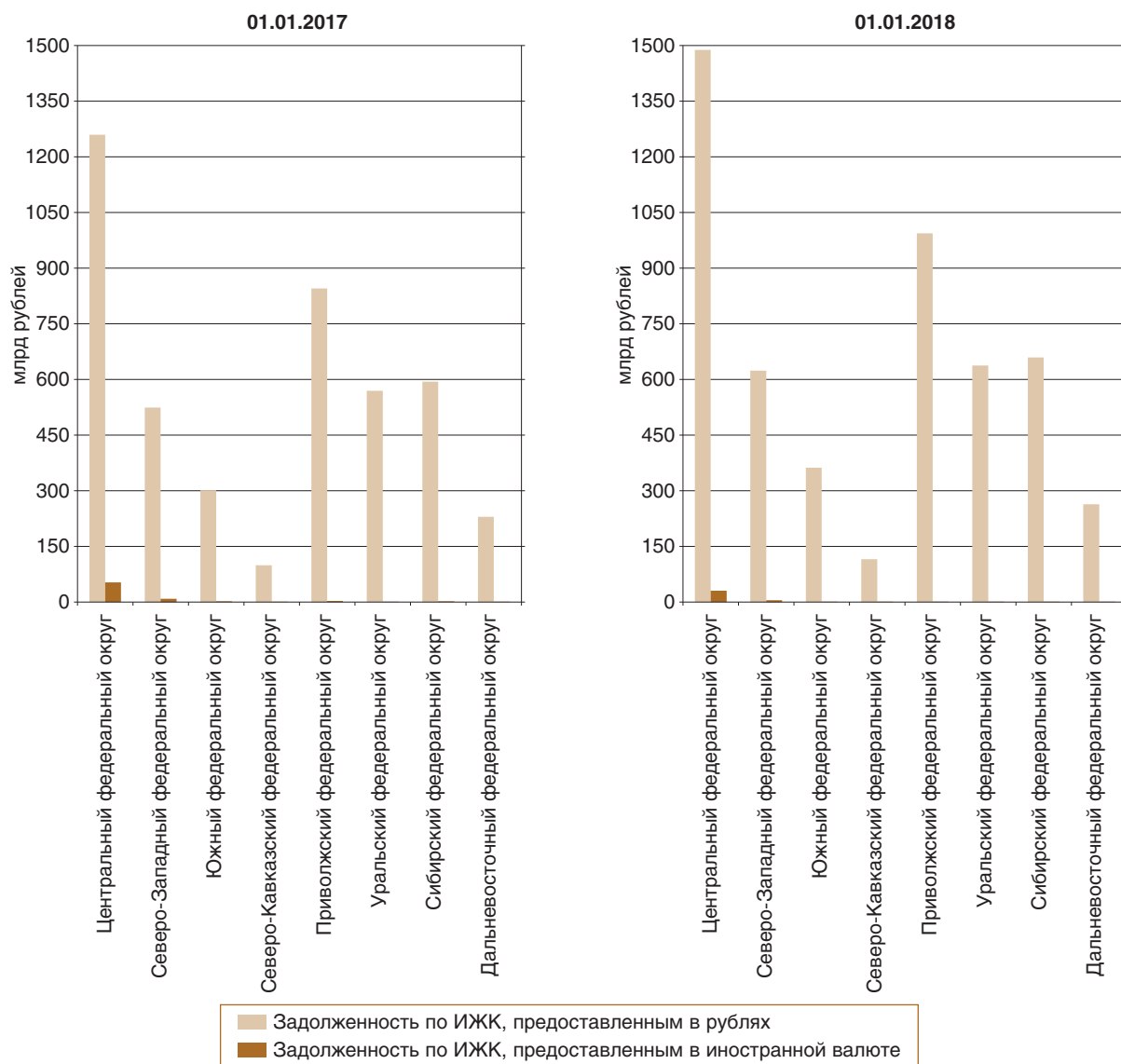


Рисунок 4а. Региональная структура задолженности по ИЖК

Рисунок 4б. Фоновая картограмма просроченной задолженности по ИЖК на 1 января 2018 года¹

¹ Определяется как удельный вес просроченной задолженности в общей сумме задолженности по каждому субъекту РФ.

Рисунок 5. Динамика средневзвешенных процентных ставок и сроков кредитования по ИЖК

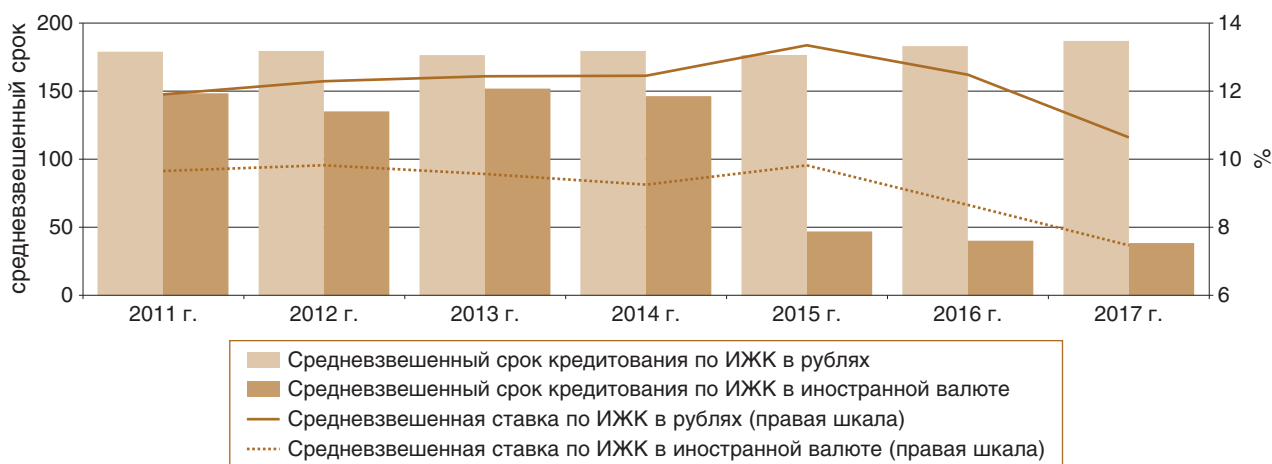
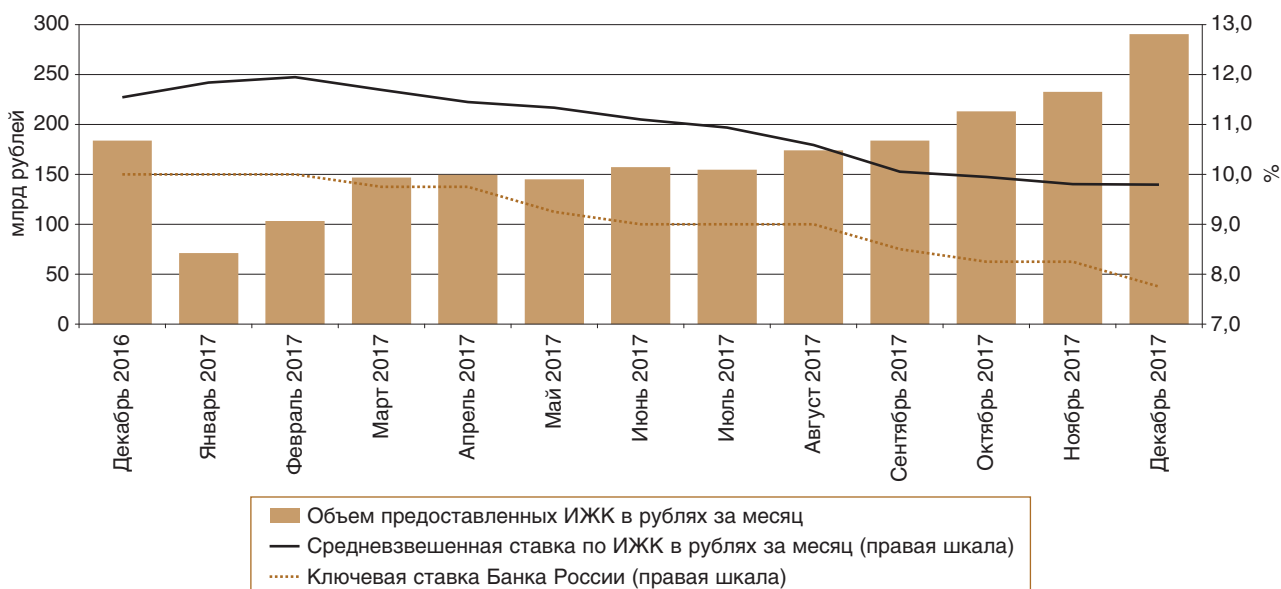


Рисунок 6. Динамика объема и средневзвешенной процентной ставки по ИЖК в рублях



течение года и достигла в декабре 2017 года рекордно низкого значения в 9,79% (11,54% в декабре 2016 года). Процентные ставки по ИЖК в иностранной валюте демонстрируют схожую тенденцию. За год средневзвешенная процентная ставка по ИЖК в иностранной валюте снизилась на 1,18 п.п., составив 7,47%.

Также банки стали выдавать ИЖК на более длительный срок. Средневзвешенный срок рублевых кредитов достиг значения 187 месяцев, что является максимумом за последние 7 лет. Срочность ИЖК в иностранной валюте продолжает снижаться: в 2017 году средневзвешенный срок таких кредитов снизился с 40 до 38 месяцев.

Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок приведена на рисунке 5.

Уменьшению средневзвешенной процентной ставки по ИЖК в рублях, выданным за месяц, способствовало в том числе постепенное снижение ключевой ставки Банка России с 10,00% в начале 2017 года до 7,75% (декабрь 2017 года). В октябре

2017 года впервые средневзвешенная процентная ставка по ИЖК в рублях за месяц превысила отметку в 10,00% годовых и до конца года фиксировалась ниже этого уровня.

В 2017 году на фоне роста ипотечного жилищного кредитования **существенно увеличились объемы досрочного погашения ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ИЖК)**, составив по итогам года 846,9 млрд рублей (в том числе прав требования по ИЖК на сумму 14,5 млрд рублей). Данный показатель превысил объемы 2016 года на 235,5 млрд рублей (39%).

Учитывая, что по итогам 2017 года в совокупном портфеле ИЖК на долю кредитов в иностранной валюте приходилось менее 1%, досрочное погашение преимущественно (98,9%) производилось по ИЖК (правам требования по ИЖК) в рублях – 837,3 млрд рублей. Наибольшая доля (79,7%) среди источников досрочного погашения ИЖК (прав требования по ИЖК) в 2017 году традиционно сохранилась за досрочным погашением средствами заемщика.

Рис. 7. Соотношение досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК

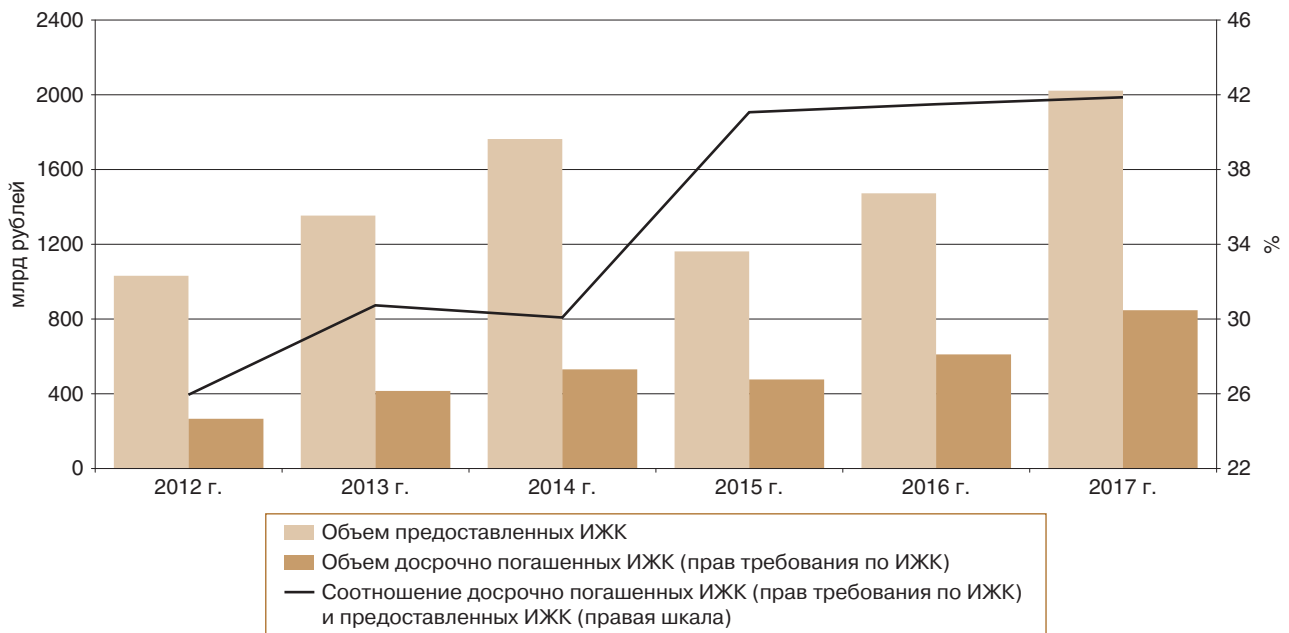


Рисунок 8. Структура источников досрочного погашения ИЖК (прав требования по ИЖК), %



В течение 2017 года операции по рефинансированию ИЖК (прав требования по ИЖК) осуществляли 72 кредитные организации против 93 в 2016 году. При этом **объем рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) вырос** по итогам 2017 года на 40,8% по сравнению с уровнем 2016 года (до 161,2 млрд рублей) и на 73,9% по сравнению с уровнем 2015 года (92,7 млрд рублей). Данный рост был в том числе обеспечен почти двукратным увеличением объема рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям по сравнению с показателями 2015–2016 годов (до 154,0 млрд рублей).

Среди основных источников рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) путем их продажи другим организациям на лидирующей позиции остались специализированные организации – резиденты (82,4% общего объема рефинансируемых ИЖК (прав требования по ИЖК)). По сравнению с 2016 годом доля совершенных ими операций выросла на 11,2 п.п., объем рефинансированных ими

ИЖК (прав требования по ИЖК) увеличился в 2,2 раза (до 126,9 млрд рублей). При снижении доли кредитных организаций в источниках рефинансирования на 10,2 п.п. (до 17,4%) прирост объема рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) составил 19,9% (26,8 млрд рублей). Доля прочих организаций составила 0,1% (0,2 млрд рублей).

Одновременно с ростом совокупного объема операций рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) путем их продажи другим организациям (154,0 млрд рублей в 2017 году против 81,1 млрд рублей в 2016 году) происходила концентрация участников на данном секторе рынка рефинансирования.

На представленном ниже сетевом графике заметно снижение плотности среди центральных участников данного сектора рынка рефинансирования. При уменьшении количества пар участников, находящихся на периферии сетевой структуры, снизилась активность их взаимодействия. Кроме того, на указанном секторе рынка рефинан-

Рис. 9. Соотношение объема рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК

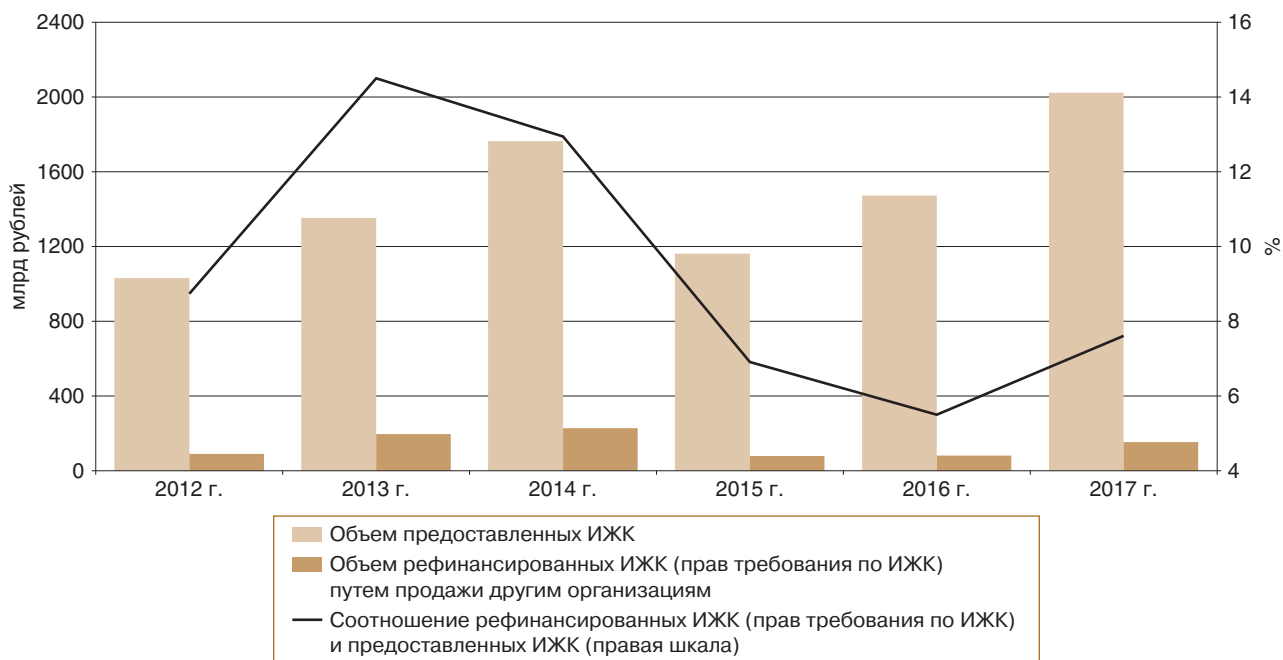


Рис 10. Источники рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) с продажей пула кредитов, %

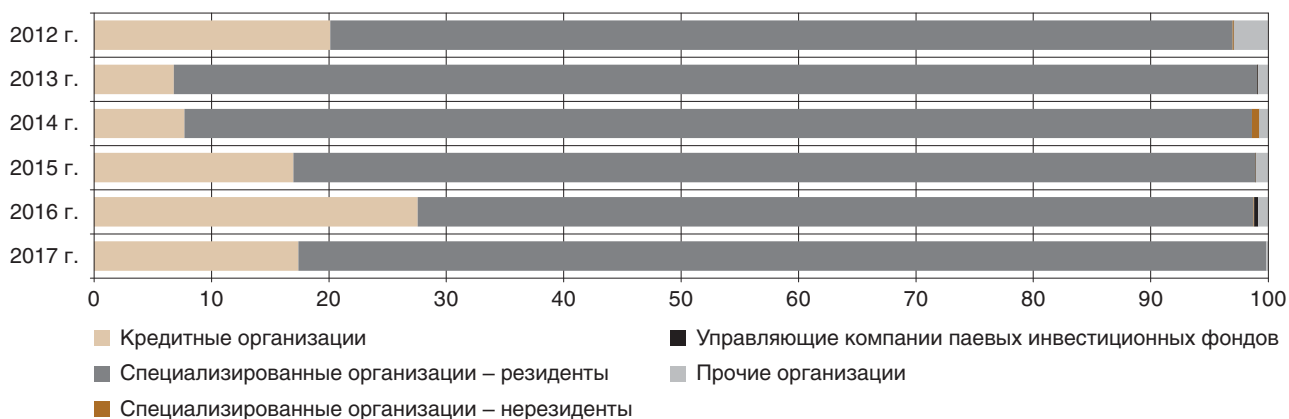
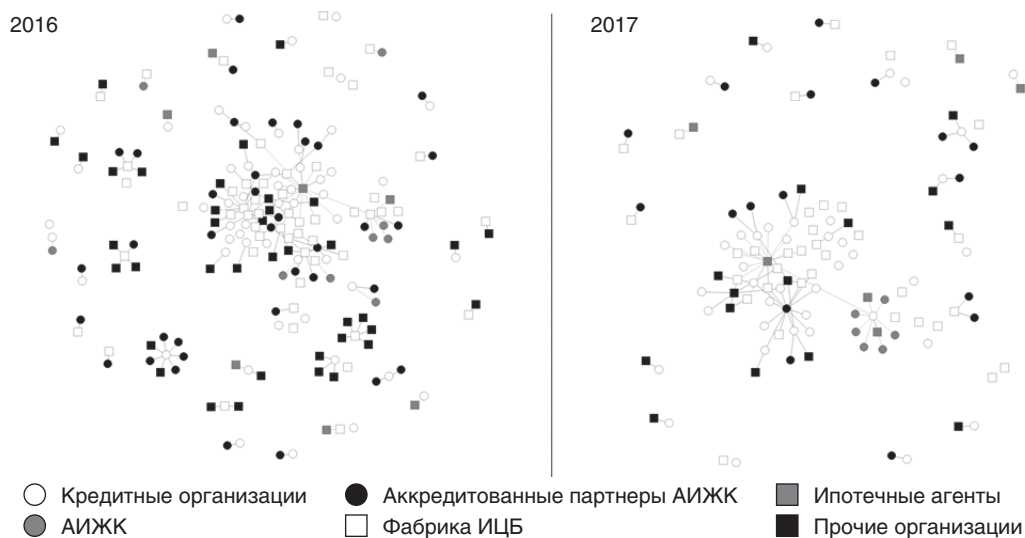


Рисунок 11. Сетевая структура рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК) с продажей пула кредитов²



² Цвет вершин определяет тип контрагента операции рефинансирования; цвет ребра – направление денежного потока рефинансирования. Толщина ребра определяется объемом операции рефинансирования.

сирования в 2017 году значительная доля объема операций (70%) приходилась на ООО «ИА «Фабрика ИЦБ», что характеризуется большой толщиной ребра связи с контрагентами, при этом отмечается снижение числа связей с остальными ипотечными агентами.

Рефинансирование ИЖК (прав требования по ИЖК) путем эмиссии облигаций с ипотечным покрытием с сохранением актива на балансе в 2017 году было проведено одной кредитной организацией на сумму 7,2 млрд рублей. При этом в 2016 году объем указанных операций составил 33,4 млрд рублей (эмиссия осуществлялась двумя кредитными организациями).

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 2018 года в Ломбардный список Банка России было включено 59 выпусков облигаций с ипотечным покрытием на сумму 302,5 млрд рублей по номиналу, а также 25 выпусков облигаций АО «АИЖК»³ на сумму 184,0 млрд рублей по номиналу.

Ключевые выводы

В 2017 году рынок ипотечного жилищного кредитования продемонстрировал рекордный рост на фоне снижения процентных ставок. Объем выданных ИЖК увеличился за год на 37,2% и достиг

2 трлн рублей, превысив уровень предыдущих лет. Количество предоставленных ИЖК составило 1,1 млн единиц.

Пик ипотечного жилищного кредитования пришелся на декабрь 2017 года, когда было выдано более 151 тыс. кредитов на сумму свыше 290 млрд рублей (годом ранее – 103,5 тыс. кредитов на сумму 184,2 млрд рублей), прирост составил 46,2 и 57,7% соответственно. Доля рублевых ИЖК в объеме всех рублевых кредитов физическим лицам, предоставленных гражданам в декабре 2017 года, составила 27,3%, увеличившись за месяц на 1,8 процентного пункта.

Средневзвешенная процентная ставка по ИЖК в рублях продолжала снижаться в течение года и достигла в декабре 2017 года рекордно низкого значения в 9,79% (11,54% в декабре 2016 года).

Совокупная задолженность по ИЖК на конец 2017 года достигла 5,2 трлн рублей, увеличившись за год на 15,4%. При этом продолжилось существенное сокращение задолженности по ИЖК в иностранной валюте (на 40,3%), их доля в общем объеме ИЖК сократилась до 0,8%. Удельный вес просроченной задолженности по ИЖК в рублях на 1 января 2018 года практически не изменился и составил менее 1,1%.

Третий год подряд продолжался рост объемов досрочного погашения ИЖК. По итогам 2017 года объем составил 846,9 млрд рублей, больше чем на треть превысив показатель 2016 года.

Рынок рефинансирования ИЖК кредитными организациями продолжает восстановление после значительного снижения в 2015 году. Объем рефинансирования ИЖК в 2017 году составил 161,2 млрд рублей (в 2015 году – 92,7 млрд рублей).

³ С 2 марта 2018 года изменилось фирменное наименование с АО «АИЖК» на АО «ДОМ.РФ».