

## О СОСТОЯНИИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2013 ГОДА

В первом полугодии 2013 года рынок ипотечного жилищного кредитования характеризовался:

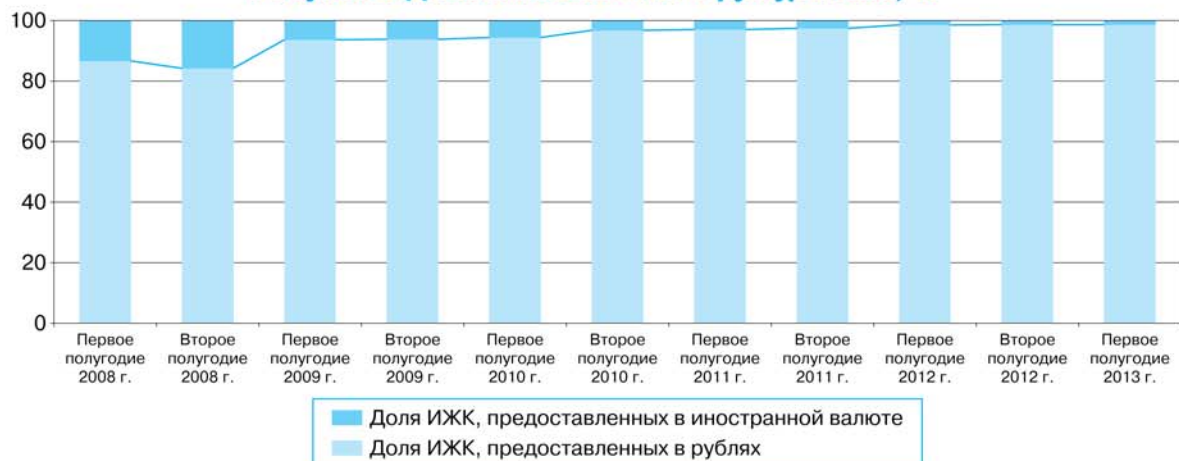
— **увеличением числа кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты.** По состоянию на 1 июля 2013 года количество участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования по сравнению с аналогичным периодом 2012 года увеличилось на 5 кредитных организаций, до 665. Из них 505 предоставляли в первом полугодии 2013 года ипотечные жилищные кредиты (ИЖК), остальные осуществляли обслуживание ранее выданных кредитов. Регулярно ИЖК в рублях предоставляли 196 кредитных организаций, в иностранной валюте — 11;

— **дальнейшим ростом абсолютных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ИЖК.** В январе—июне 2013 года кредитными организациями было предоставлено 336 044 ИЖК на общую сумму 542,5 млрд. руб., или 13,6% от общего объема потребительских кредитов, при этом средний размер предоставленных кредитов составил 1,61 млн. руб. против 1,45 млн. руб. в первом полугодии 2012 года. Количество предоставленных в январе—июне 2013 года ИЖК увеличилось по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года в 1,1 раза, изменение их объема характеризовалось аналогичной динамикой (рисунок 1);

**Рисунок 1. Динамика объемов потребительских кредитов и ИЖК**



**Рисунок 2. Динамика валютной структуры ИЖК, %**



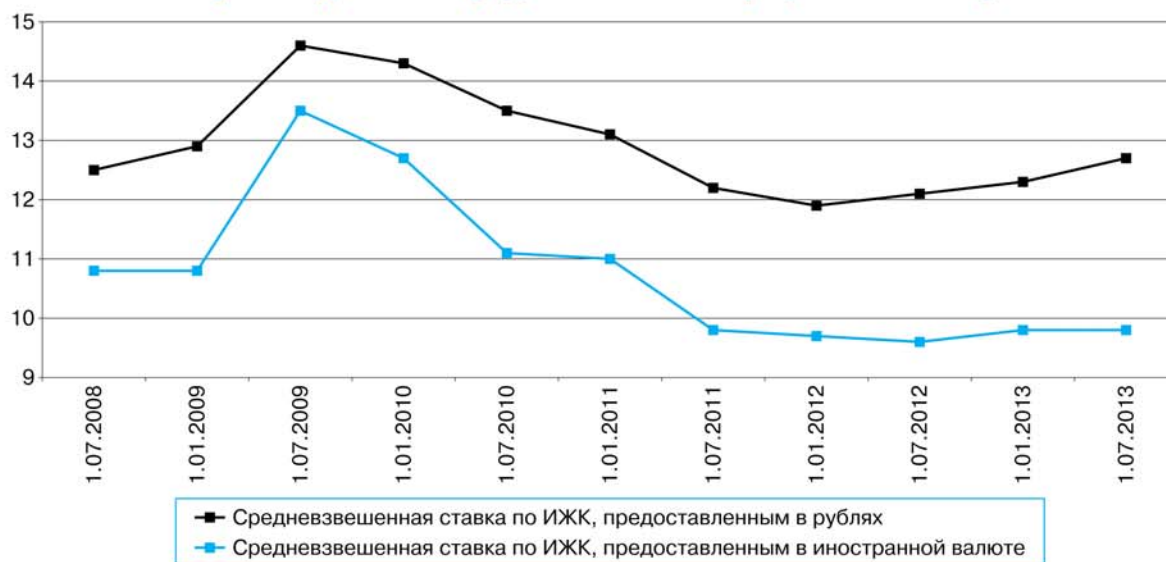
- **продолжающимся ростом доли ИЖК, предоставленных в рублях.** В первом полугодии 2013 года было выдано кредитов: рублевых на общую сумму 535,1 млрд. руб. — 335 081; в иностранной валюте на общую сумму 7,4 млрд. руб. в рублевом эквиваленте — 963. Доля рублевых кредитов в общем объеме ИЖК по сравнению с этим показателем за соответствующий период предыдущего года увеличилась на 0,1 процентного пункта, достигнув 98,6% (рисунок 2);
- **увеличением сроков по кредитам.** Средневзвешенный срок предоставления кредитными организациями рублевых ИЖК существенно не изменился и

составил 179 месяцев, в то время как срок по ИЖК, предоставленным в иностранной валюте, увеличился на 4 месяца, до 158 месяцев.

Средневзвешенная процентная ставка по ИЖК, предоставленным в рублях, в январе—июне 2013 года по сравнению с первым полугодием 2012 года выросла на 0,6 процентного пункта, в иностранной валюте — на 0,2 процентного пункта и составила по состоянию на 1 июля 2013 года 12,7 и 9,8% соответственно (рисунок 3).

Просроченная задолженность по ИЖК в рублях увеличилась на 5,3%, в иностранной валюте, напротив, уменьшилась на 26,5% и по состоянию на 1 июля 2013 года составила 26,7 и 15 млрд. руб. соответственно. При этом

**Рисунок 3. Динамика средневзвешенной процентной ставки, %**



**Рисунок 4. Динамика просроченной задолженности по ИЖК**



удельный вес просроченной задолженности в объеме задолженности по ИЖК, предоставленным в рублях, снизился на 0,5 процентного пункта, до 1,2%, а по ИЖК, предоставленным в иностранной валюте, — на 1,4 процентного пункта, до 12,4% (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 2013 года составила 23,3 млрд. руб., или 55,7% просроченной задолженности по ИЖК по Российской Федерации в целом, при этом задолженность заемщиков Центрального федерального округа в общей величине задолженности по Российской Федерации составила 30%.

Доля просроченной задолженности по ИЖК заемщиков остальных федеральных округов значительно не изменилась (рисунок 5).

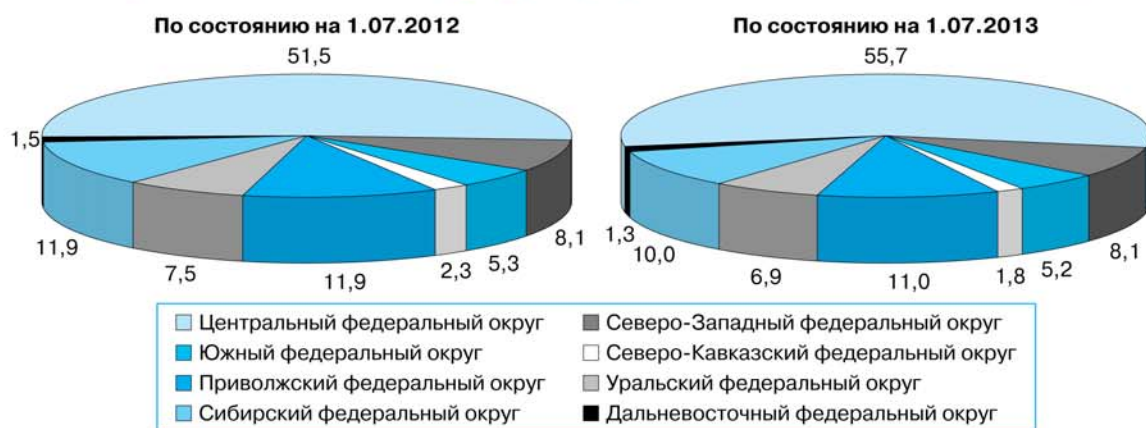
В первом полугодии 2013 года было досрочно погашено 145,6 млрд. руб., или 26,8% объема предоставленных ИЖК (в анало-

гичном периоде 2012 года — 133,5 млрд. руб., или 31,1%), из них рублевых кредитов на сумму 136,6 млрд. руб. (рисунок 6). Доля досрочно погашенных ИЖК собственными средствами заемщиков составила 77,7%.

В первом полугодии 2013 года 129 кредитных организаций рефинансировали ИЖК (права требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям, общая сумма сделок составила 49,2 млрд. руб. (в январе—июне 2012 года — 149 кредитных организаций, сумма сделок 30,7 млрд. руб.). На 1 июля 2013 года доля рефинансированных ИЖК в общем объеме ИЖК, предоставленных кредитными организациями, составила 9,1% (рисунок 7).

Среди основных источников рефинансирования ИЖК путем продажи их другим организациям выделяются специализированные организации — резиденты: в общем объеме рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) на них приходится 85,9%. В первом полугодии 2013 года по сравнению с аналогич-

**Рисунок 5. Региональная структура просроченной задолженности по ИЖК, %**



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



ным периодом предыдущего года доля операций, совершенных специализированными организациями — резидентами, увеличилась на 20,5 процентного пункта, при этом объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) вырос в 2,1 раза, до 42,3 млрд. рублей. Доля кредитных организаций в источниках рефинансирования сократилась на 17 процентных пунктов, составив 12,8%, объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) уменьшился на 31%, до 6,3 млрд. рублей. Доля специализированных организаций — нерезидентов составила 0,01%, прочих организаций — 1,2%. Управляющие компании паевых инвестиционных фондов в первом полугодии 2013 года не осуществляли рефинансирование ИЖК (рисунок 8).

Объем эмиссии облигаций с ипотечным покрытием с сохранением актива на балансе

кредитной организации в январе—июне 2013 года составил 11 млрд. рублей.

Таким образом, в первом полугодии 2013 года практически весь объем ИЖК (прав требования по ИЖК) был 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 (АИЖК), так и облигации с ипотечным покрытием, выпускаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе обеспеченные солидарным поручительством АИЖК (по состоянию на 1 июля 2013 года в Ломбардный список Банка России были включены ипотечные облигации на сумму 128,5 млрд. руб. (по номиналу) двадцати эмитентов).

**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), %**

