

О СОСТОЯНИИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В 2012 ГОДУ

В 2012 г. рынок ипотечного жилищного кредитования характеризовался:

- **увеличением количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты.** По состоянию на 1 января 2013 г. число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования по сравнению с началом 2012 г. увеличилось на 9 кредитных организаций и составило 667 участников, из которых 580 кредитных организаций предоставляли ипотечные жилищные кредиты (далее — ИЖК), тогда как остальные кредитные организации осуществляли обслуживание ранее выданных кредитов. Регулярно ИЖК в рублях предоставляли 189 кредитных организаций, в иностранной валюте — 9.

Наибольшее количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, располо-

жены на территории Центрального федерального округа — 363, из них в г. Москве — 310. На втором месте по количеству кредитных организаций — Приволжский федеральный округ (95 участников), из них в Республике Татарстан — 20. Наименьшее количество кредитных организаций — в Северо-Кавказском федеральном округе — 3;

- **дальнейшим ростом абсолютных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ИЖК.** В 2012 г. кредитными организациями было предоставлено 691 724 ИЖК на общую сумму 1032,0 млрд. рублей, что составляет 14,3% от общего объема потребительских кредитов. Средний размер предоставленных кредитов увеличился до 1,49 млн. рублей против 1,37 млн. рублей в 2011 году. Количество предоставленных ИЖК в рассматриваемый пери-

Рисунок 1. Динамика объемов и темпов прироста потребительских кредитов и ИЖК

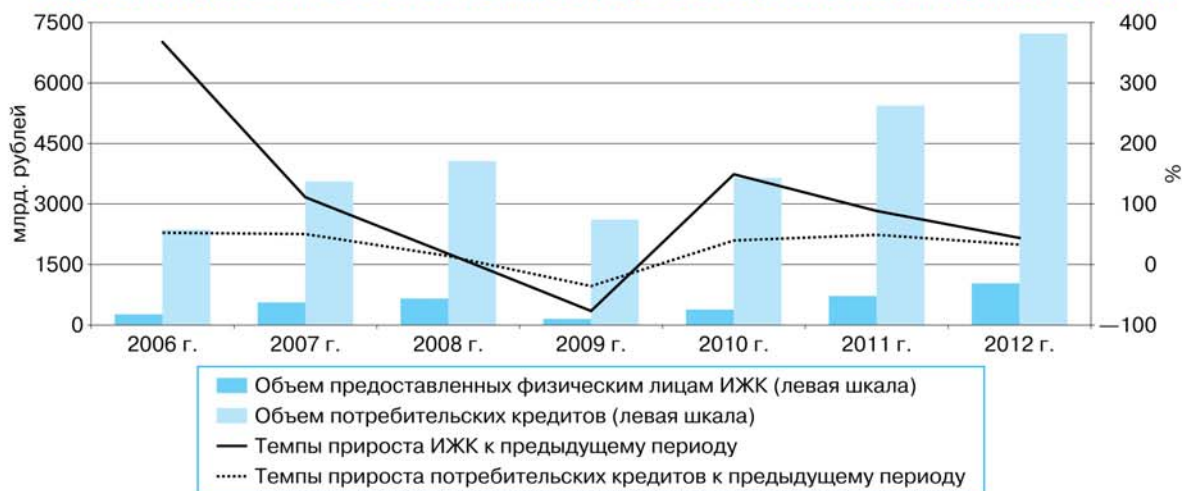
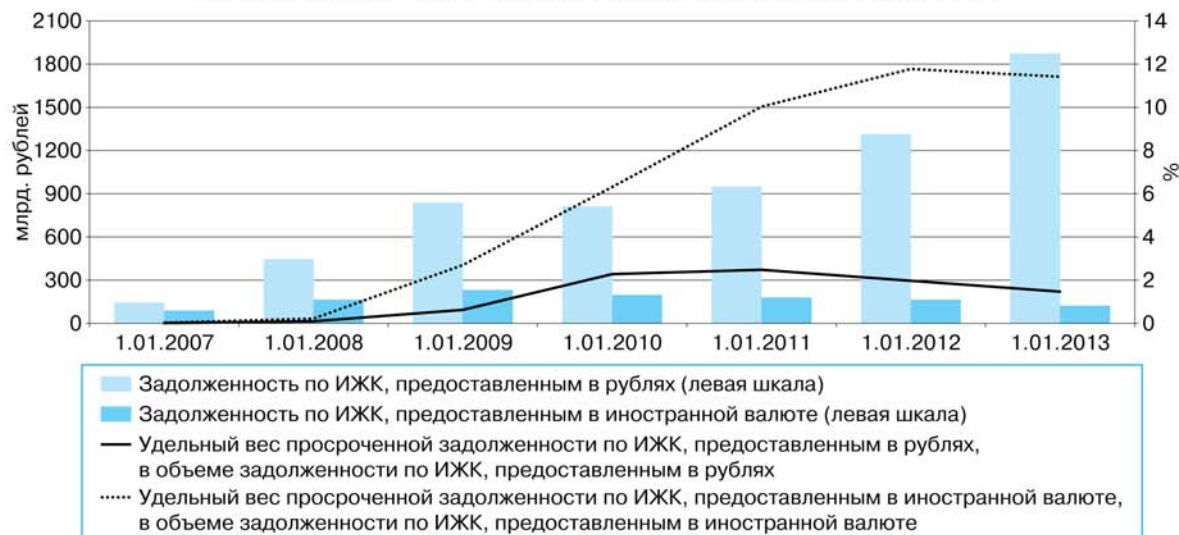


Рисунок 2. Динамика просроченной задолженности по ИЖК



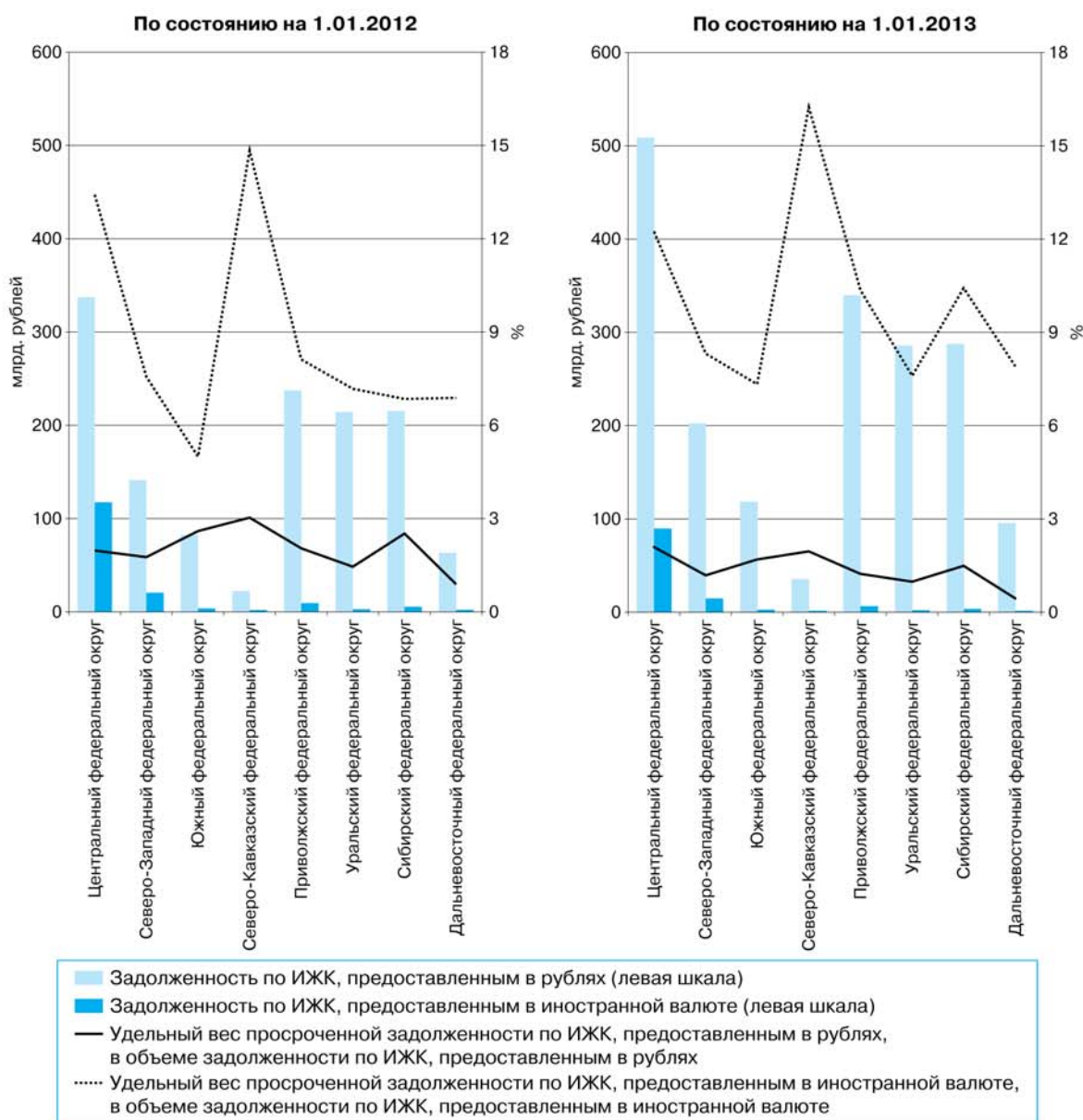
од по сравнению с предыдущим годом увеличилось на 32,1%. Объем предоставленных ИЖК увеличился на 43,9% (рисунок 1). В 2012 г. наибольший удельный вес выданных ИЖК приходился на заемщиков Центрального федерального округа — 29,4% от всего объема выданных кредитов;

- **продолжающимся ростом доли ИЖК, предоставленных в рублях.** В 2012 г. было выдано 690 050 рублевых кредитов на общую сумму 1017,3 млрд. рублей против 1674 кредитов, предоставленных в иностранной валюте, на общую сумму 14,7 млрд. в рублевом эквиваленте. Доля рублевых кредитов в общем объеме ИЖК по сравнению с предыдущим годом увеличилась на 1,3 процентного пункта и достигла 98,6%. ИЖК в

иностранной валюте предоставлялись в основном заемщикам г. Москвы и Московской области — 74,5% от всего объема выданных в иностранной валюте кредитов. Заемщики Дальневосточного федерального округа практически не использовали ИЖК в иностранной валюте (1%);

- **дальнейшим увеличением задолженности по предоставленным ИЖК в рублях.** Задолженность по ИЖК в рублях в целом по Российской Федерации по сравнению с 2011 г. увеличилась на 42,6%, в иностранной валюте уменьшилась на 25,4% и по состоянию на 1 января 2013 г. составила 1874,3 и 122,9 млрд. рублей соответственно. При этом задолженность заемщиков Северо-Кавказского федерального округа по

Рисунок 3. Региональная структура задолженности по ИЖК



ИЖК в рублях увеличилась за год на 59,6%;

— **уменьшением доли просроченной задолженности в сумме задолженности по ИЖК.** В 2012 г. удельный вес просроченной задолженности в сумме задолженности по ИЖК, предоставленным в рублях, снизился на 0,5 процентного пункта — до 1,5%, а по ИЖК, предоставленным в иностранной валюте, — на 0,4 процентного пункта, составив 11,4%. При этом в денежном выражении просроченная задолженность по ИЖК в рублях по сравнению с 2011 г. увеличилась на 6,1%, в иностранной валюте произошло уменьшение на 27,6% (в основном за счет конвертации в рубли ранее выданных в иностранной валюте ИЖК) и по состоянию на 1 января 2013 г. составила 27,5 и 14,0 млрд. рублей соответственно (рисунок 2).

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

В 2012 г. средневзвешенная процентная ставка по ИЖК, предоставленным в рублях, возросла на 0,4 процентного пункта, в иностранной валюте — на 0,1 процентного пункта и составила по состоянию на 1 января 2013 г. 12,3 и 9,8% соответственно (рисунок 4).

Средневзвешенный срок предоставления кредитными организациями ИЖК в рублях существенно не изменился и составил 180 месяцев (15 лет), а срок по ИЖК, предоставленным в иностранной валюте, уменьшился по сравнению с 2011 г. на 13 месяцев — до 135 месяцев (11,2 года).

В 2012 г. досрочно погашено ИЖК (прав требования по ИЖК) на сумму 252,4 млрд. рублей, или 24,5% от общего объема предоставленных в 2012 г. ИЖК, из них предостав-

Рисунок 4. Динамика средневзвешенной процентной ставки (%)

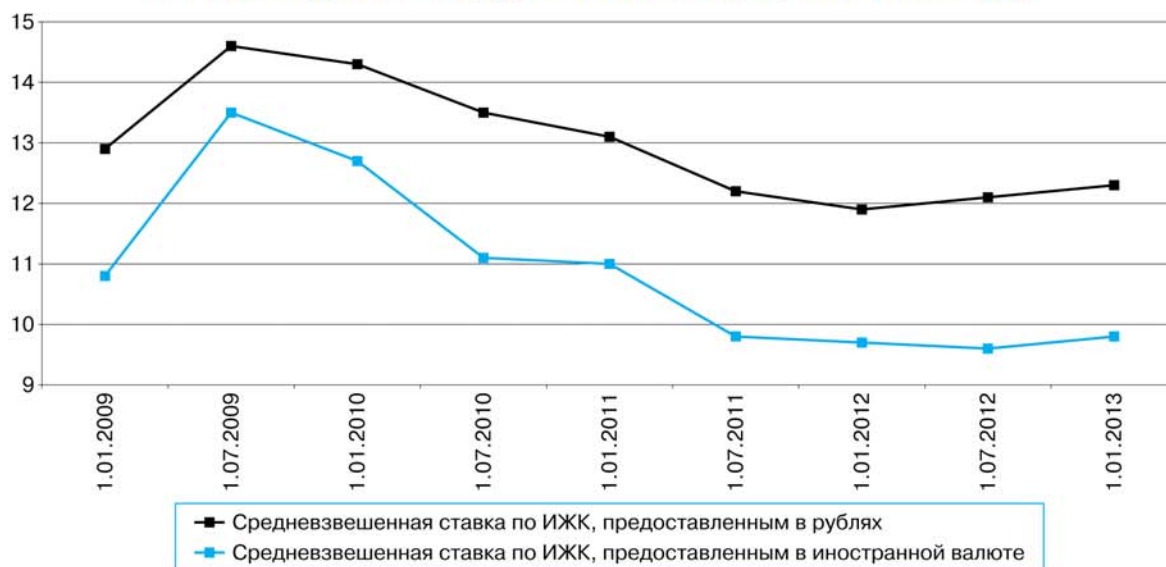


Рисунок 5. Динамика объемов выдачи и досрочного погашения ИЖК (прав требования по ИЖК)



ленных (приобретенных) в рублях — на сумму 240,2 млрд. рублей (рисунок 5). Доля ИЖК (прав требования по ИЖК), досрочно погашенных собственными средствами заемщиков, составила 81,1%. Сумма досрочно погашенных прав требования по ИЖК составила 15,3 млрд. рублей.

В 2012 г. 177 кредитных организаций рефинансировали ИЖК (права требования по ИЖК) путем продажи их другим организациям на сумму 90,2 млрд. рублей (в 2011 г. — 168 кредитных организаций на сумму 93,7 млрд. рублей). Причем если в 2011 г. средства, полученные кредитными организациями в порядке рефинансирования путем продажи пула ИЖК, составили 13,1% общего объема ИЖК, предоставленных кредитными организациями, то в 2012 г. — 8,7% (рисунок 6).

Среди основных источников рефинансирования ИЖК путем их продажи другим организациям выделяются специализированные организации — резиденты: в 2012 г. на

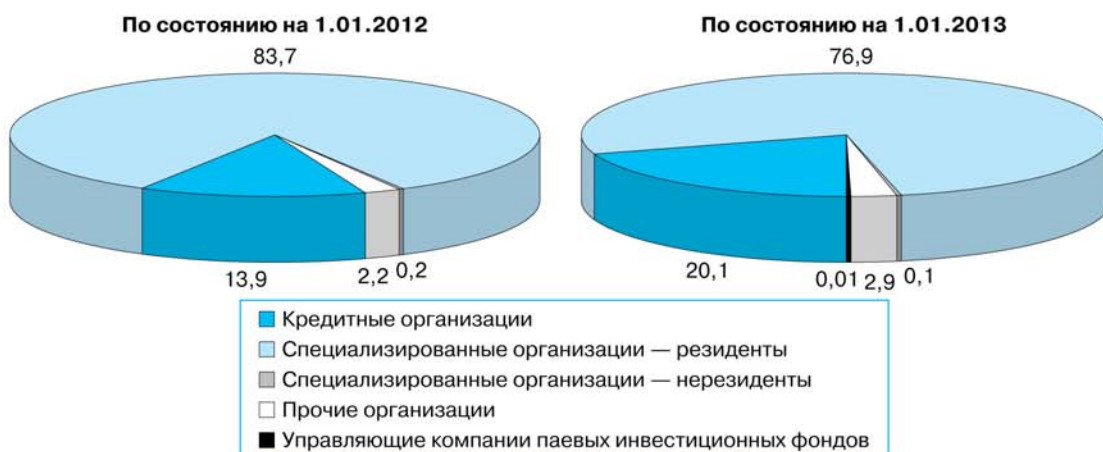
них приходилось 76,9% от общего объема рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК). В 2012 г. по сравнению с 2011 г. доля операций, совершенных специализированными организациями — резидентами, уменьшилась на 6,8 процентного пункта, при этом объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) снизился на 11,5% — до 69,4 млрд. рублей. Доля кредитных организаций в источниках рефинансирования увеличилась на 6,2 процентного пункта и составила 20,1%, объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) возрос на 39,0% — до 18,1 млрд. рублей. Доля специализированных организаций — нерезидентов составила 0,1%, доля прочих организаций — 2,9%. Управляющие компании паевых инвестиционных фондов и общие фонды банковского управления в 2012 г. рефинансировали ИЖК на сумму 9,2 млн. рублей (рисунок 7).

Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием с сохранением актива на балансе кредит-

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) (%)



ной организации в 2012 г. составила 11 млрд. рублей.

Таким образом, в 2012 г. практически весь объем ИЖК (прав требования по ИЖК) 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 (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 2013 г. в Ломбардный список Банка России были включены ипотечные облигации на сумму 94,5 млрд. рублей (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”;

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”;

Закрытого акционерного общества “ЮниКредит Банк”;

Закрытого акционерного общества “Ипотечный агент АИЖК 2011-2”;

Закрытого акционерного общества “Ипотечный агент АИЖК 2012-1”;

Закрытого акционерного общества “Ипотечный агент Уралсиб 01”.