

## О состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования в 2018 году

В 2018 году для рынка ипотечного жилищного кредитования (далее – ИЖК) были характерны следующие тенденции.

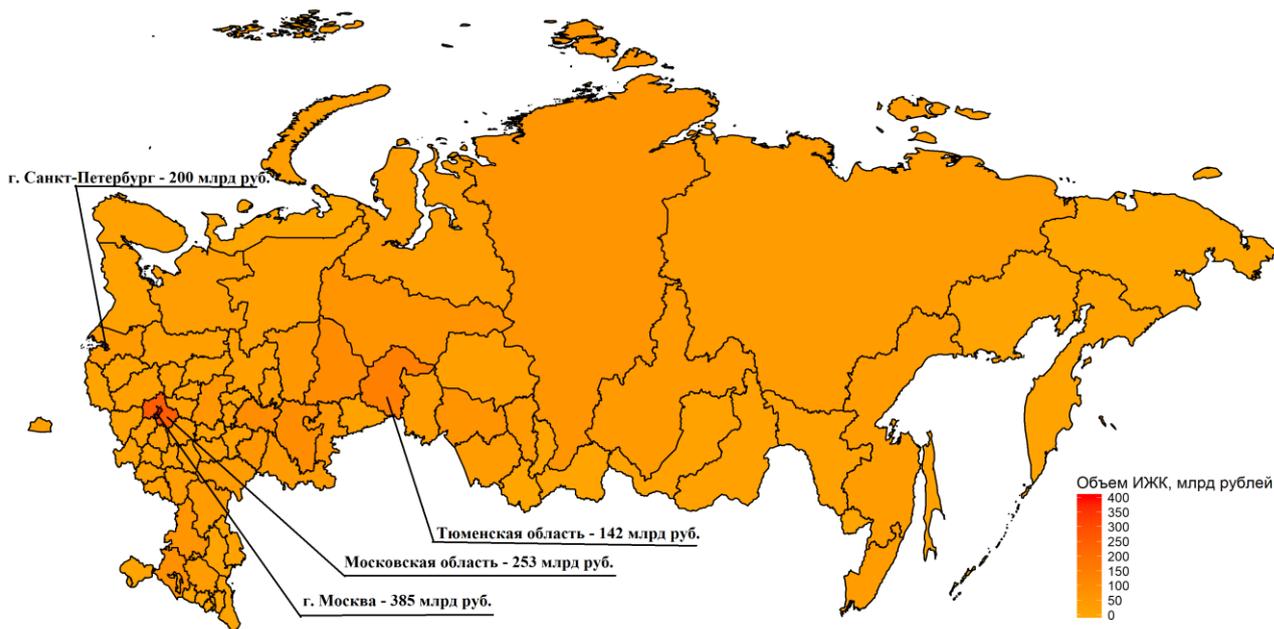
На фоне снижения процентных ставок в 2018 году отмечался рекордный рост количества и объема выданных ИЖК. В рассматриваемый период было предоставлено 1,5 млн ИЖК, объем выданных кредитов по сравнению с 2017 годом увеличился на 49,0% и превысил 3 трлн рублей (максимальные показатели за всю историю наблюдений).

Рисунок 1. Динамика объемов кредитов, предоставленных физическим лицам



Региональная структура рынка ИЖК в 2018 году не претерпела существенных изменений. Наибольший объем ИЖК по-прежнему приходился на заемщиков Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Тюменской области (рисунок 2). Суммарная доля ИЖК, предоставленных заемщикам этих регионов, в 2018 году составила 32,5% от общего объема и 20,8% от общего количества выданных в Российской Федерации ИЖК. Средний размер ИЖК в этих регионах превышал аналогичный показатель в целом по Российской Федерации, наиболее значительно - в Москве (4,4 млн рублей против 2,0 млн рублей соответственно).

Рисунок 2. Фоновая картограмма объема ИЖК, предоставленных в 2018 году



По итогам 2018 года удельный вес ИЖК, предоставленных под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве (далее ИЖК по ДДУ), в общем объеме ИЖК уменьшился на 3,8 п.п и составил 28,9%. С начала года было предоставлено 368 340 ИЖК по ДДУ на сумму 871,0 млрд рублей, при этом кредитование осуществлялось исключительно в рублях.

**Рост рынка ИЖК обеспечивался рублевыми кредитами.** Доля валютных ИЖК, предоставленных в 2018 году, была минимальной за всю историю наблюдений – 0,01% (всего было выдано 12 кредитов).

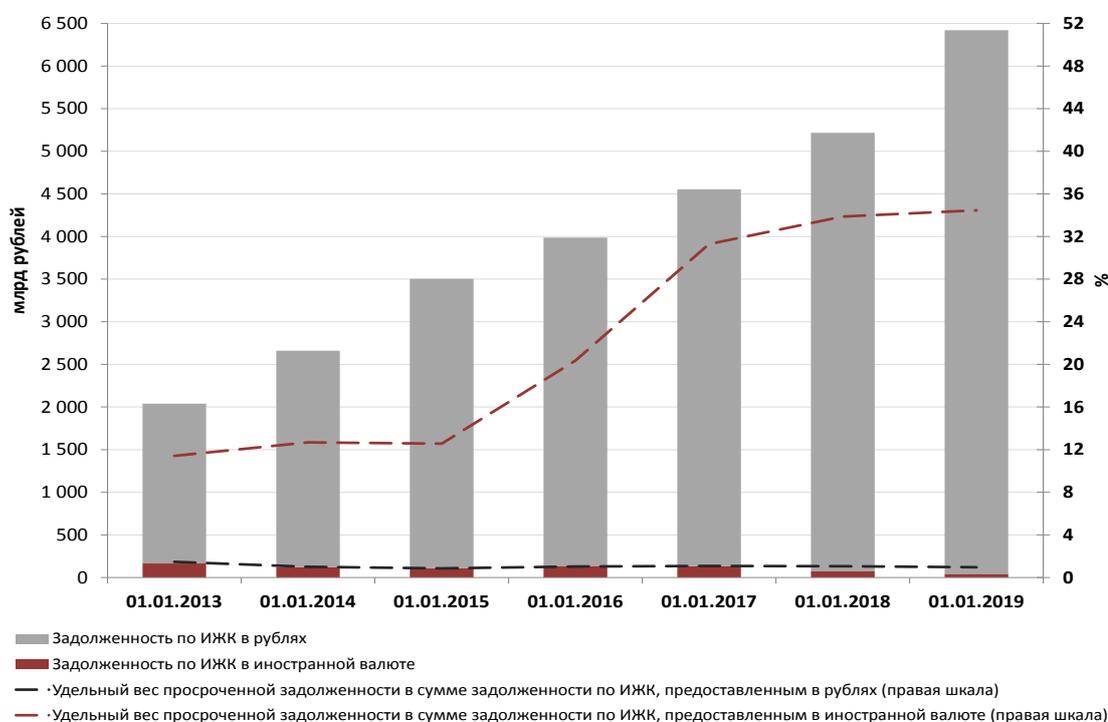
**Совокупная задолженность по ИЖК на конец 2018 года составила 6 410,4 млрд рублей, увеличившись за год на 23,6%.** При этом продолжилось существенное сокращение задолженности по ИЖК в иностранной валюте.

На 1 января 2019 года величина задолженности по ИЖК *в рублях* по сравнению с 1 января 2018 года увеличилась на 23,9%, составив 6 376,8 млрд рублей. При этом удельный вес просроченной задолженности по ИЖК в рублях практически не изменился и составил около 1,0% (рисунок 3).

Задолженность по ИЖК *в иностранной валюте* на 1 января 2019 года уменьшилась на 21,1%, составив 33,6 млрд руб. в рублевом эквиваленте, при

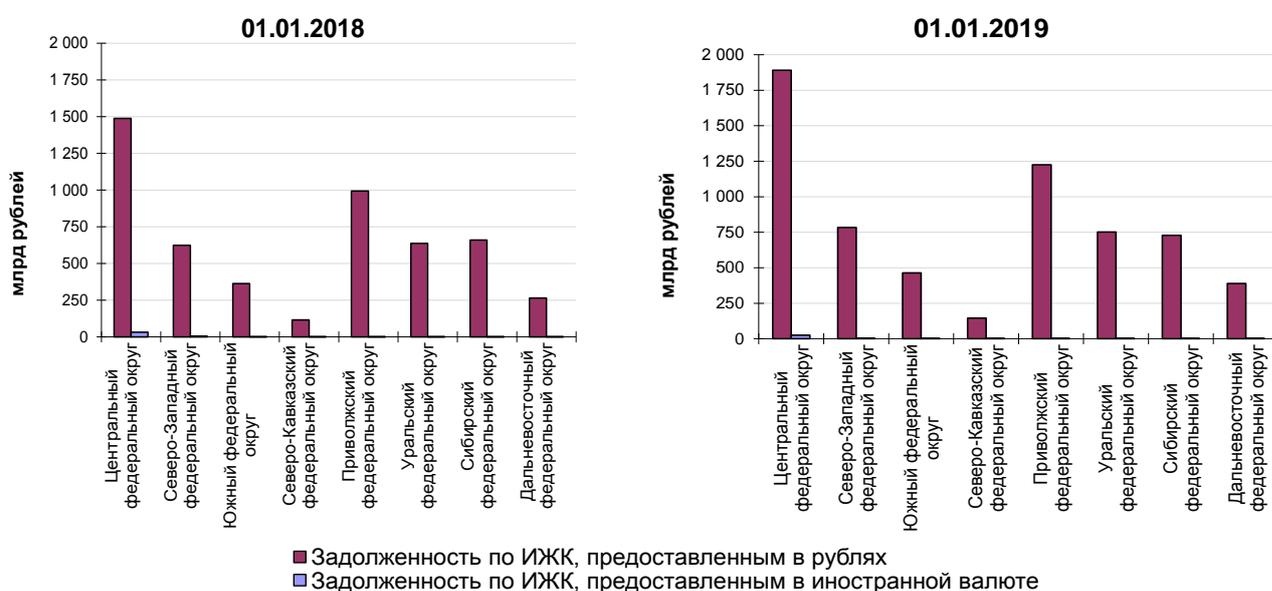
этом доля просроченной задолженности в иностранной валюте увеличилась до 34,5% против 33,9% на 1 января 2018 года.

**Рисунок 3. Динамика задолженности по ИЖК**



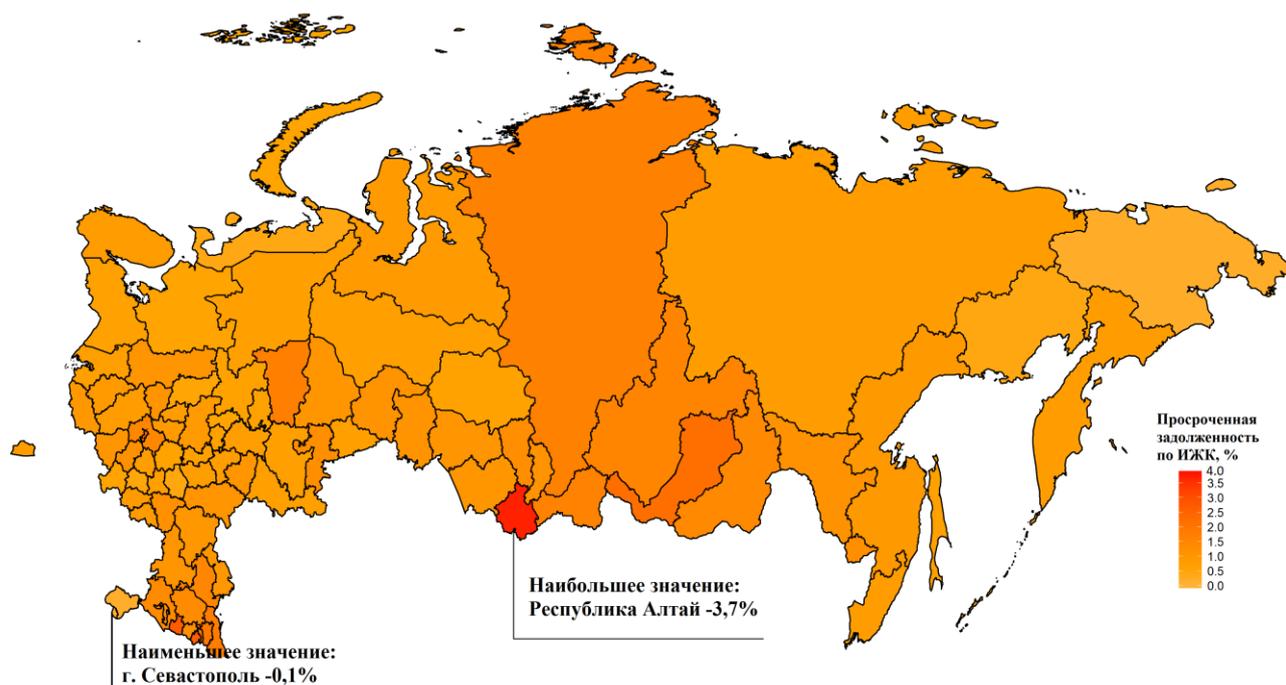
Сведения о региональной структуре задолженности по ИЖК в рублях и иностранной валюте, а также удельном весе просроченной задолженности представлены на рисунках 4а и 4б.

**Рисунок 4а. Региональная структура задолженности по ИЖК**



В разрезе субъектов Российской Федерации наибольшее значение просроченной задолженности по ИЖК составило 3,7% - в Республике Алтай, наименьшее – 0,1% в городе Севастополь.

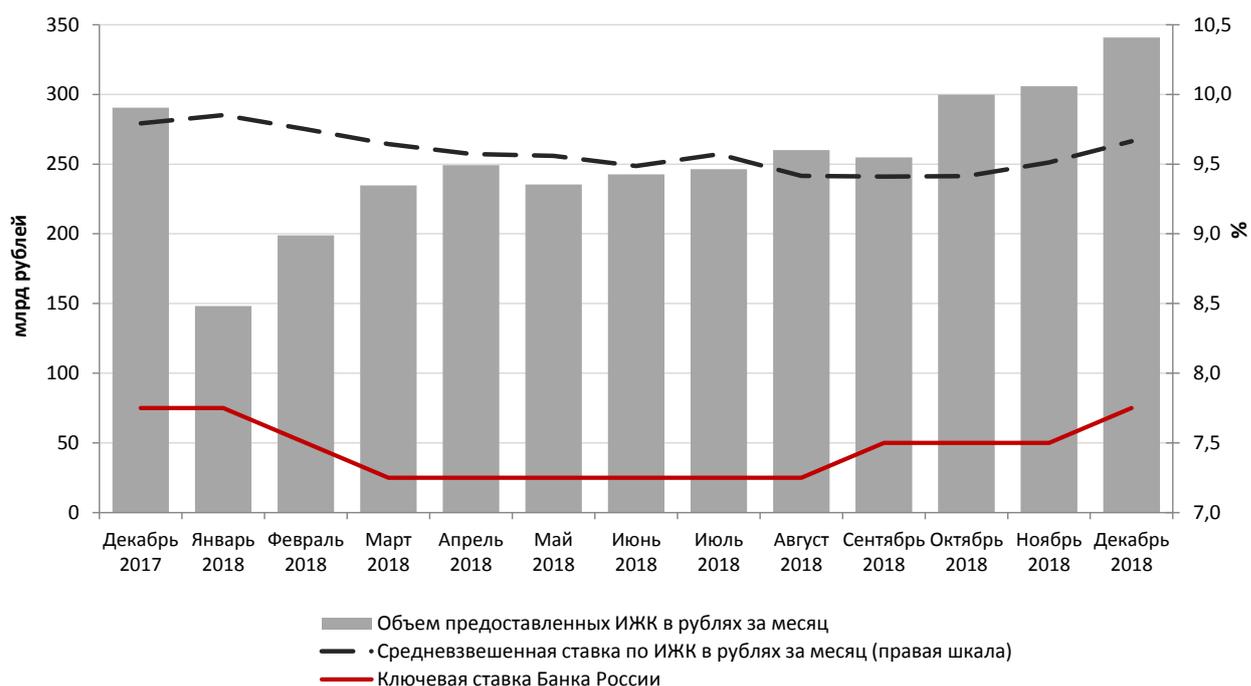
**Рисунок 46. Фоновая картограмма просроченной задолженности по ИЖК на 1 января 2019 года<sup>1</sup>**



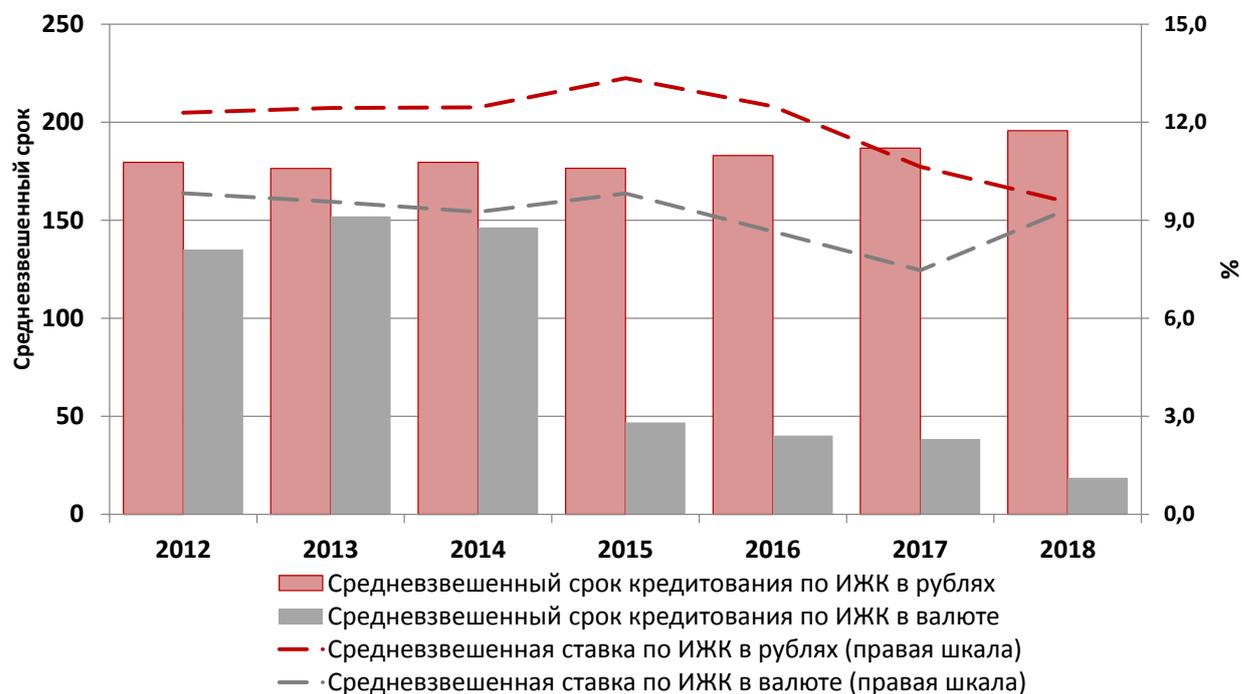
В сегменте *рублевых ИЖК* наблюдалось **снижение процентных ставок и увеличение сроков кредитования**. Средневзвешенная процентная ставка по ИЖК *в рублях* снижалась в первом полугодии 2018 года, затем колебалась и, незначительно увеличившись к концу года, в декабре 2018 года составила 9,66% (9,79% в декабре 2017 года). Таким образом, по отношению к предыдущему году ставка снизилась. Средневзвешенный срок рублевых кредитов, предоставленных в 2018 году, возрос до 196 месяцев, что является максимумом за последние 8 лет. (рисунки 5, 6).

<sup>1</sup> Определяется как удельный вес просроченной задолженности в общей сумме задолженности по каждому субъекту Российской Федерации.

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



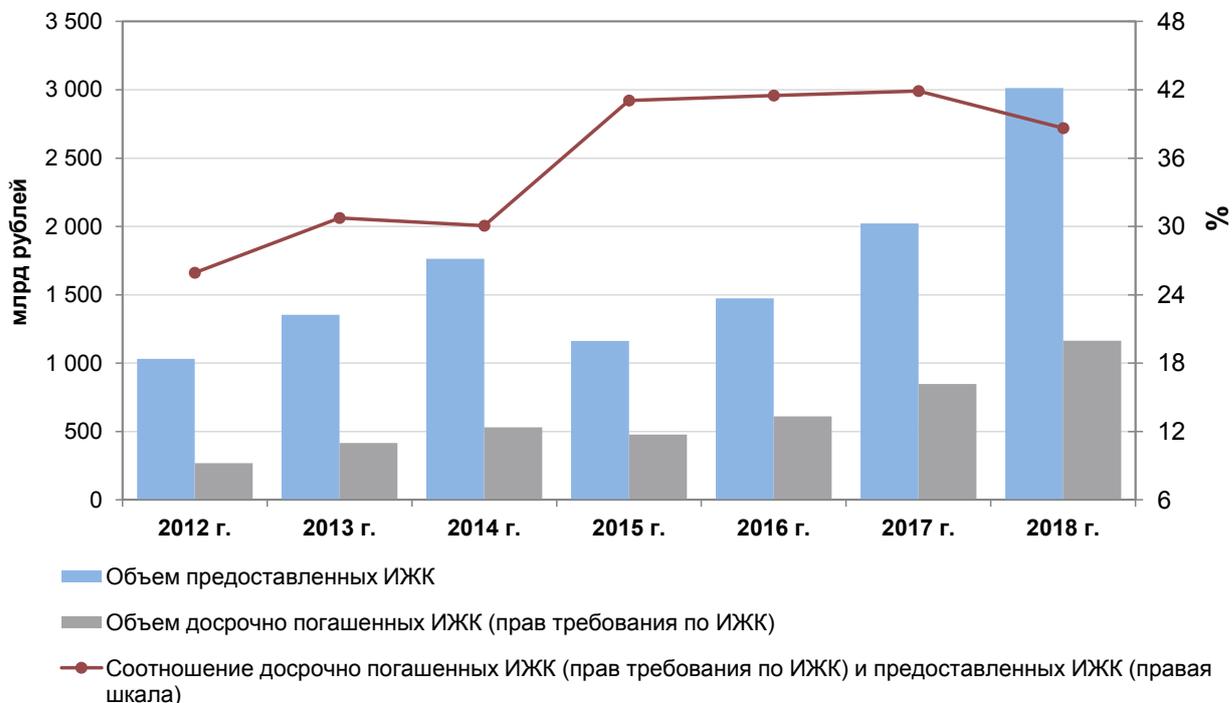
**Рисунок 6. Динамика средневзвешенных процентных ставок и сроков кредитования по ИЖК**



В 2018 году на фоне роста ипотечного жилищного кредитования существенно увеличился объем досрочного погашения ИЖК (прав требования по ИЖК): по сравнению с предыдущим годом данный показатель возрос на 317,0 млрд рублей до 1 163,8 млрд руб. (в том числе объем

досрочного погашения прав требования по ИЖК - до 24,8 млрд руб.) (рисунок 7).

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



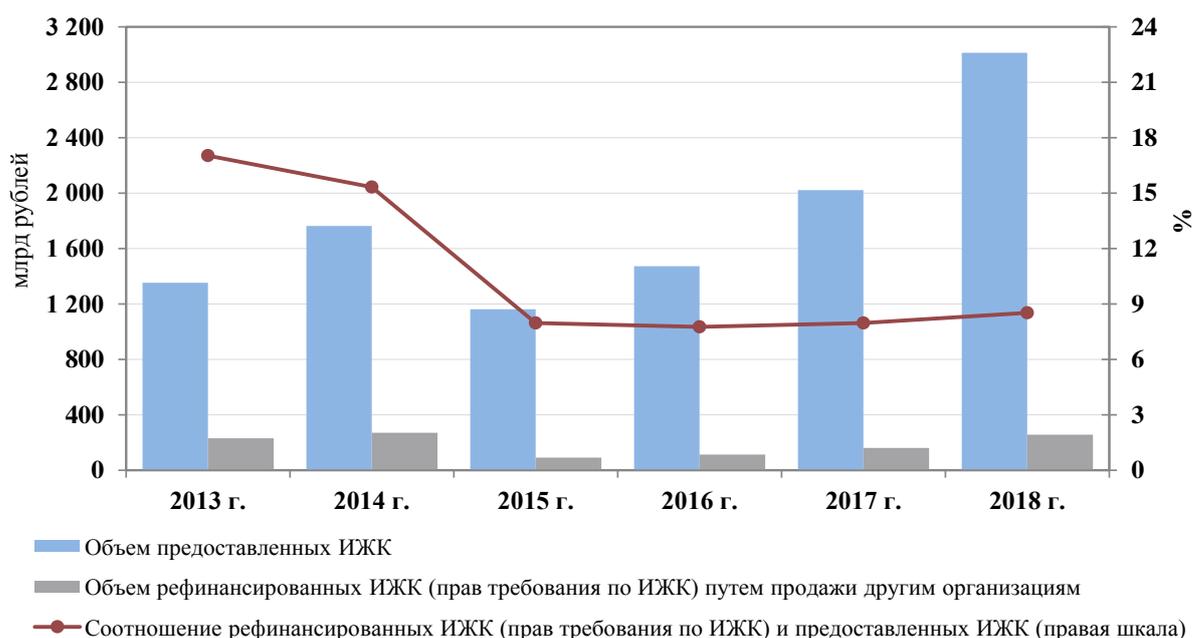
Учитывая, что по итогам 2018 года в совокупном портфеле ИЖК на долю кредитов в иностранной валюте приходилось менее 1%, досрочное погашение по ИЖК (правам требования по ИЖК) производилось преимущественно в рублях – 1 155,5 млрд рублей (99,3%). Среди источников досрочного погашения ИЖК (прав требования по ИЖК) в рублях и иностранной валюте в 2018 году наибольшая доля (85,2%) традиционно приходилась на средства заемщиков (рисунок 8).

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



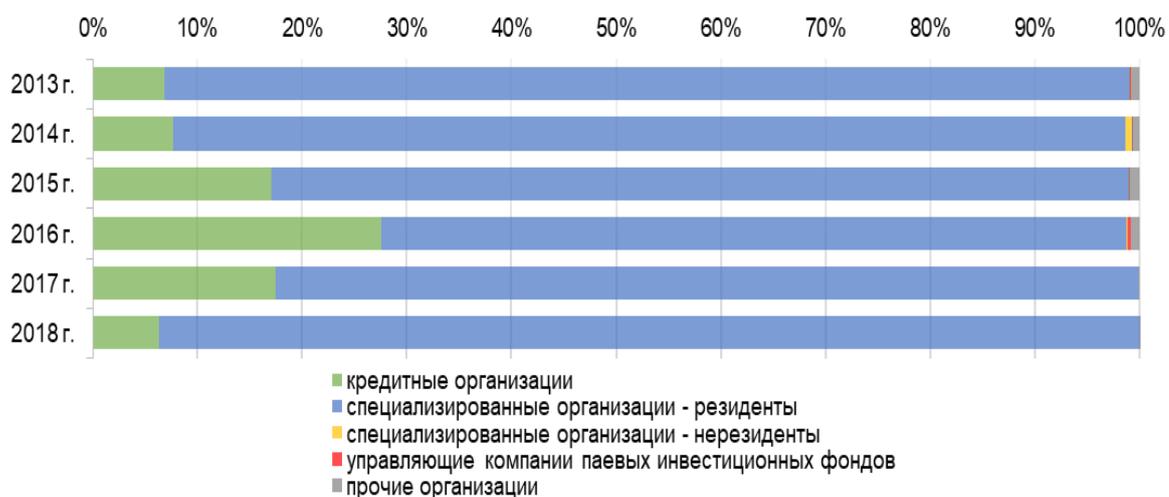
В течение 2018 г. операции по рефинансированию ИЖК (прав требования по ИЖК) осуществляла 51 кредитная организация против 72 в 2017 году. При этом **объем рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) возрос по сравнению со значением 2017 года на 59,5%** (до 257,0 млрд рублей) (рисунок 9).

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



Рефинансирование ИЖК (прав требования по ИЖК) производилось путем их продажи другим организациям, в основном, специализированным организациям – резидентам (87,6% общего объема рефинансируемых ИЖК (прав требования по ИЖК)). По сравнению с 2017 годом доля совершенных ими операций возросла на 11,2 п.п., объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) увеличился в 1,6 раза (до 225,1 млрд рублей) (рисунок 10).

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



Рефинансирование ИЖК (прав требования по ИЖК) путем эмиссии облигаций с ипотечным покрытием с сохранением актива на балансе в 2018 году не проводилось. При этом в 2017 году объем указанных операций составлял 7,2 млрд рублей (эмиссия осуществлялась одной кредитной организацией).

**Ключевые выводы:**

- В 2018 году рынок ипотечного жилищного кредитования продемонстрировал рекордный рост на фоне снижения процентных ставок. Объем выданных кредитов в сравнении с 2017 годом увеличился на 49,0% и превысил 3 трлн рублей. Всего было предоставлено 1,5 млн ИЖК.
- Пик ипотечного кредитования пришелся на декабрь 2018 года, когда было выдано более 157 тыс. кредитов на сумму свыше 340 млрд рублей (годом ранее – 151 тыс. кредитов на сумму свыше 290 млрд рублей), прирост составил 3,97% и 17,4% по количеству и объему соответственно.
- Рост рынка ИЖК обеспечивался рублевыми кредитами.
- Средневзвешенная процентная ставка по ИЖК в рублях в течение года снижалась и в декабре 2018 года составила 9,66% (против 9,79% в декабре 2017 года).
- Совокупная задолженность по ИЖК на конец 2018 года составила 6 410,4 млрд рублей, увеличившись за год на 23,6%. При этом продолжилось существенное сокращение задолженности по ИЖК в иностранной валюте (21,1% за год), их доля в суммарной задолженности по ИЖК сократилась до 0,5%.
- Четвертый год подряд продолжался рост досрочного погашения ИЖК (прав требования по ИЖК), объем которого в 2018 году составил 1 163,8 млрд рублей, что более чем в 1,4 раза превышает показатель 2017 года (в 1,9 и 2,4 раза - показатели 2016 и 2015 годов соответственно).
- Объем ИЖК, рефинансированных кредитными организациями, после значительного сокращения в 2015 году восстановился до существенного объема в 257,0 млрд рублей.