

УДК 332.834.13

Погорелова И.В., Букина Е.С.

**ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ**

Ставропольский государственный аграрный университет,

Ставрополь, пер. Зоотехнический 12, 355017

UDC 332.834.13

Pogorelova I.V., Bukina E.S.

**ASSESSMENT OF THE STATUS OF HYPOTHECARY HOUSING
CREDITING IN RUSSIA**

Stavropol State Agrarian University,

Stavropol, St. Zootechnical 12, Russia, 355017

В данном докладе рассматриваются тенденции развития текущего состояния ипотечного кредитования в России, а также статистические данные, характеризующие данный рынок.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, российская экономика, процентная ставка, рефинансирование.

This report examines trends in the current state of mortgage lending in Russia, as well as statistical data that characterize this market.

Keywords: mortgage, the Russian economy, the interest rate, refinancing.

Решение жилищного вопроса и обеспечение населения Российской Федерации достойными условиями проживания является одной из основных задач, стоящих перед государством уже на протяжении очень долгого периода времени. В условиях рыночной экономики и той ситуации, которая сложилась в нашей стране в настоящее время, граждане должны сами искать способы решения своих жилищных проблем. Однако государство не может полностью

самоустраниться от разрешения вопросов обеспечения доступности жилья для граждан, так как это оказывает влияние на многие сферы функционирования общества, такие как демография, занятость, урбанизация и т.д. Одним из основных инструментов, который выбрало государство для помощи гражданам в приобретении жилья, стало ипотечное кредитование.

Для внедрения и развития в Российской Федерации ипотеки в 1997г. Было создано ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК). В 1998г был принят Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В начале 2000г. Постановлением Правительства Российской Федерации была одобрена «Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации». Далее в 2001 г. Вышло постановление Правительства Российской Федерации от 17.09.2001 № 675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002-2010гг.» В 2003г. Был принят Федеральный закон от 11.11.2003 №125-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах». С наступлением кризисных явлений в российской экономике в конце 2008г. Было принято решение о создании ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов». Целью данной структуры является помощь заемщикам, испытывающим трудности с погашением ипотечных кредитов, и реструктуризация взятых должниками на себя обязательств. Ориентиры дальнейшего развития ипотечного кредитования были заложены в 2010г. с принятием Стратегии развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации до 2030г. и Федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015г.

На первое полугодие 2012г. состояние рынка ИЖК характеризуется следующими данными. На 1 июля 2012г. количество участников первичного рынка ИЖК по сравнению с 1 июлем предыдущего года добавилось 20 кредитных организаций, что составило 685 участников, из которых 511 предоставляли с 1 января по 1 июля 2012г. ипотечные жилищные кредиты, а остальные кредитные организации продолжали обслуживать кредиты, выданные ранее. Таким образом, 212 кредитных организаций предоставляли

ИЖК регулярно, что превысило аналогичный показатель предыдущего 2011 года на 17 10 кредитных организаций - в иностранной валюте.

С 1 января по 1 июля 2012 года кредитные организации осуществили предоставление 295513 ипотечных жилищных кредитов на сумму 429,4 млрд. рублей, что составляет 13,1% от всего объема потребительских кредитов. В среднем величине предоставляемых кредитов можно также проследить тенденцию увеличения на первое полугодие 2012 года его сумма составила 1,45 млн. рублей, а в первом полугодии аналогичного периода 2011 года 1,39 млн. рублей. Количество ИЖК, предоставленных кредитными организациями в 2012г. в период первого полугодия увеличилось в 1,5 раза по сравнению с предыдущим первым полугодием 2011 года. Объем предоставленных ИЖК в рассматриваемом периоде продемонстрировал аналогичную динамику (рис.1);

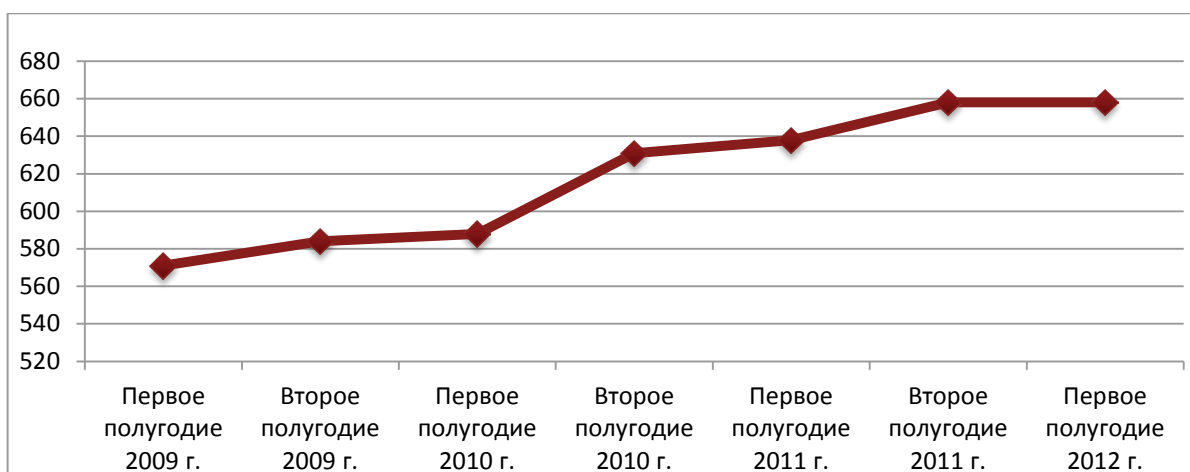


Рис. 1. Динамика предоставляемых ФЛ ИЖК

В течение первого полугодия 2012г. было отпущено 2940689 рублевых кредитов на сумму 423,1 млрд. рублей, а в заграничной валюте, - 824, на сумму 6,4 млрд. в рублевом эквиваленте. Доля рублевых кредитов в общем объеме ИЖК по сопоставлению с первым полугодичным периодом 2011г. возросла на 1,5 процентного пункта, достигнув 98,5% (рис. 2).

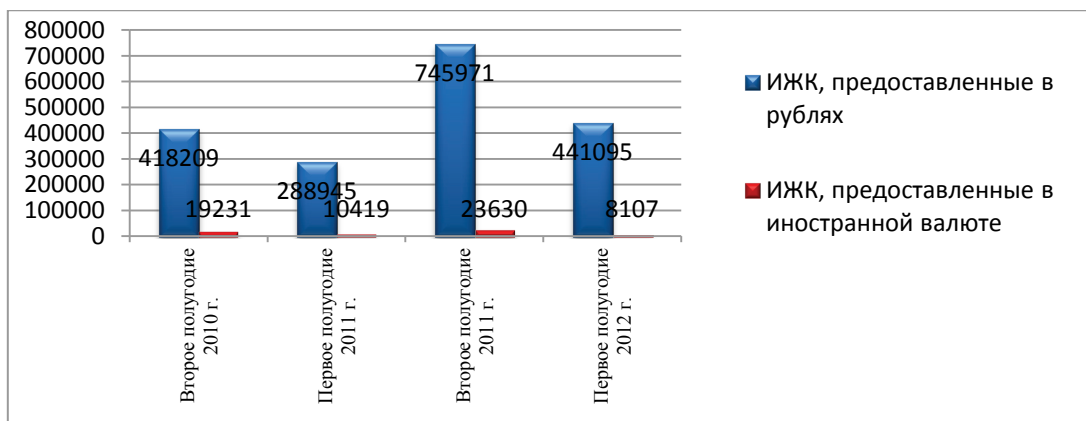


Рис. 1. Динамика валютной структуры ИЖК

Средневзвешенный срок кредитных организаций по предоставлению рублевых ИЖК сократился до 178 месяцев, а сроки по предоставлению ИЖК в иностранной валюте, сократился до 154 месяцев.

По сравнению с первым полугодием 2011г. средневзвешенная процентная ставка по ИЖК, предоставленным в рублях, существенно снизилась – снизилась на 0,1 процентного пункта, в иностранной валюте – на 0,2 процентного пункта и по состоянию на 1 июля 2012г. составила 12,1 и 9,6% соответственно (рис. 3).

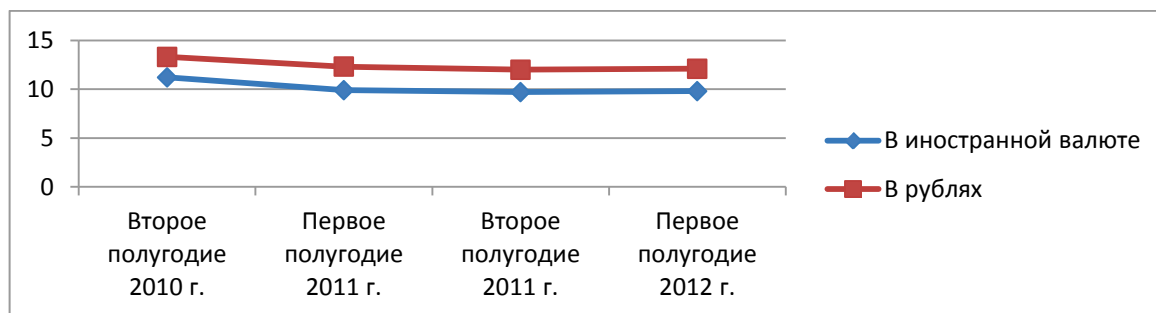


Рис. 2. Динамика средневзвешенной процентной ставки

Просроченная задолженность по ИЖК в рублях не изменилась по сравнению с аналогичным периодом 2011г., а в иностранной валюте – увеличилось на 14,9% и по состоянию на 1 июля 2012г. составила 25,4 и 20,4 млрд. рублей соответственно. При этом удельный вес просроченной задолженности в объеме задолженности по ИЖК, предоставленным в рублях, снизился на 0,6 процентного пункта - до 1,7%, а по ИЖК, предоставленным в

иностранной валюте, возрос на 3,3 процентного пункта, достигнув 14,4%(рис. 4).

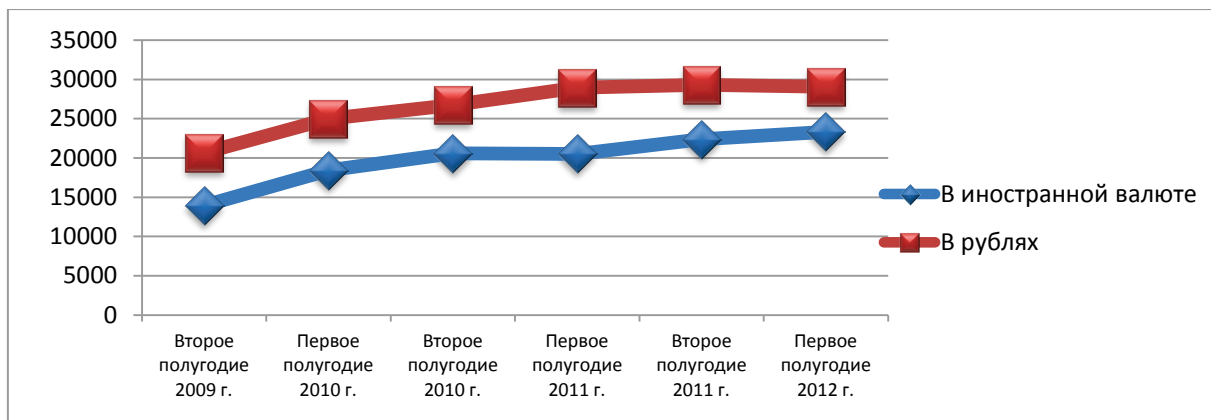


Рис. 3. Динамика просроченной задолженности по ИЖК

В структуре просроченной задолженности наибольший удельный вес по-прежнему приходился на просроченную задолженность заемщиков Центрального федерального округа, которая по состоянию на 1 июля 2012г. составила 23,6 млрд. рублей, или 51,5% просроченной задолженности по ИЖК заемщиков остальных федеральных округов существенно не изменилась (рис. 5).



Рис. 4. Региональная структура просроченной задолженности по ИЖК

В первом полугодии 2012г. досрочно погашено 133,5 млрд. рублей, или 31,1% от объема предоставленных ИЖК (в сопоставимом периоде 2011г. – 100,3 млрд. рублей. Доля досрочного погашения ИЖК собственными средствами заемщиков составила 81,4%.

В первом полугодии 2012г. кредитные организации не использовали такой вид рефинансирования, как продажа пула с дальнейшей эмиссией ипотечных ценных бумаг.

Среди основных источников рефинансирования ИЖК путем продажи их другим организациям выделяются специализированные организации – резиденты – 65,5% от общего объема рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК). В первом полугодии 2012г. по сравнению с аналогичным периодом 2011г. доля операций, совершенных специализированными организациями – резидентами, уменьшилась на 20,9 процентного пункта, при этом объем рефинансированных ими ИЖК снизился на 10,4% - до 20,1 млрд. рублей. Доля кредитных организаций в источниках рефинансирования увеличилась на 19,9 процентного пункта и составила 29,6%, объем рефинансированных ими ИЖК (прав требования по ИЖК) возрос в 3,6 раза – до 9,1 млрд. рублей. Доля специализированных организаций – нерезидентов составила 0,1%, доля прочих организаций – 4,8%. Управляющие компаний паевых инвестиционных фондов и общие фонды банковского управления с 2010г. не участвуют в рефинансировании ИЖК.

Итак, в первом полугодии 2012г. практически весь объем ИЖК (прав требования по ТЖК) 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, так и облигации с ипотечным покрытием, выпускаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе облигации с ипотечным покрытием, обеспеченные солидарным поручительством АИЖК.

Таким образом, по состоянию на 1 июля 2012г. ипотечное жилищное кредитование характеризуется следующими тенденциями:

1. увеличением количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты.

2. дальнейшим ростом абсолютных показателей, характеризующих объемы представляемых ИЖК

3. продолжающимся ростом доли ИЖК, предоставленных в рублях.

4. дальнейшим сокращением сроков по кредитам.

Литература:

1. Анциферова Н.И. Проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в России.// Международной журнал экспериментального образования. 2011. №8.

2. Иванова Д.Г. Проблемы и противоречия на пути развития ипотечного жилищного.//Экономические науки. 2010. №63.

3. Официальный сайт Банка России URL: <http://www.cbr.ru> (дата обращения: 10.12.2012).

4. Официальный сайт Ассоциации российских банков. URL: <http://www.arb.ru> (дата обращения: 10.12.12).

5. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: <http://www.gks.ru> (дата обращения: 10.12.12).

References:

1. Antsiferova N.I. Problems of development of hypothecary housing crediting in Russia.// International journal of experimental education. 2011. №8.

2.Ivanov IVAN. The problems and contradictions in the way of development of mortgage housing.//Economic science. 2010. №63.

3. Official site of the Bank of Russia URL: <http://www.cbr.ru> (date accessed: 10.12.12).

4. Official site of the Association of Russian banks. URL: <http://www.arb.ru>(date accessed: 10.12.12).

5. Official site of the Federal service of state statistics. URL: <http://www.gks.ru>(date accessed: 10.12.12).