

О досрочном погашении ипотечных жилищных кредитов в 2005-2006 годах

(по данным единовременного обследования Банком России кредитных организаций)

В целях получения информации о развитии механизмов рефинансирования в системе ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации Банк России провел единовременное обследование кредитных организаций по вопросу досрочного погашения предоставленных ими заемщикам - физическим лицам в 2005-2006 годах ипотечных жилищных кредитов (Указание Банка России от 13 декабря 2006 года N 1761-У, зарегистрировано Минюстом Российской Федерации 17 января 2007 года, регистрационный N 8775).

Программа обследования предусматривала получение информации об использовании кредитными организациями механизма рефинансирования ИЖК за счет привлечения средств на вторичном рынке, а также о размерах досрочного погашения ипотечных жилищных кредитов (далее – ИЖК) за счет средств заемщиков и полученных заемщиками государственных субсидий в форме государственных жилищных сертификатов (ГЖС). В таблице 1 представлены сводные данные по Российской Федерации, полученные по результатам обследования.

Таблица 1

Данные об объемах досрочно погашенных ИЖК в 2005 – 2006 годах

(млн. руб.)

	Досрочно погашенные ИЖК					
	всего	в том числе за счет				
		уступки кредитной организацией прав (требований) по договорам об ИЖК		средств заемщиков		полученных заемщиками государственных субсидий в форме ГЖС
		в валюте Российской Федерации	в иностранной валюте	в валюте Российской Федерации	в иностранной валюте	
1. 2005 год - всего, в том числе:	17914	10939	1540	2434	2994	8
1.1 выданные в 2005 году	12757	9906	869	902	1075	6
2. 2006 год - всего, в том числе:	68853	41951	10140	7643	8629	490
2.1. выданные в 2006 году	51250	36818	6273	4122	3556	480

Согласно полученным данным, процессы рефинансирования ИЖК в анализируемом периоде развивались высокими темпами: в 2006 году кредитными организациями в порядке рефинансирования было уступлено прав (требований) по договорам об ИЖК на сумму 52,1 млрд. рублей, или в 4,2 раза больше, чем в 2005 году. Средствами заемщиков и предоставленных им государственных субсидий в форме ГЖС было погашено 16,8 млрд. рублей, или в 3,1 раза больше, чем в 2005 году.

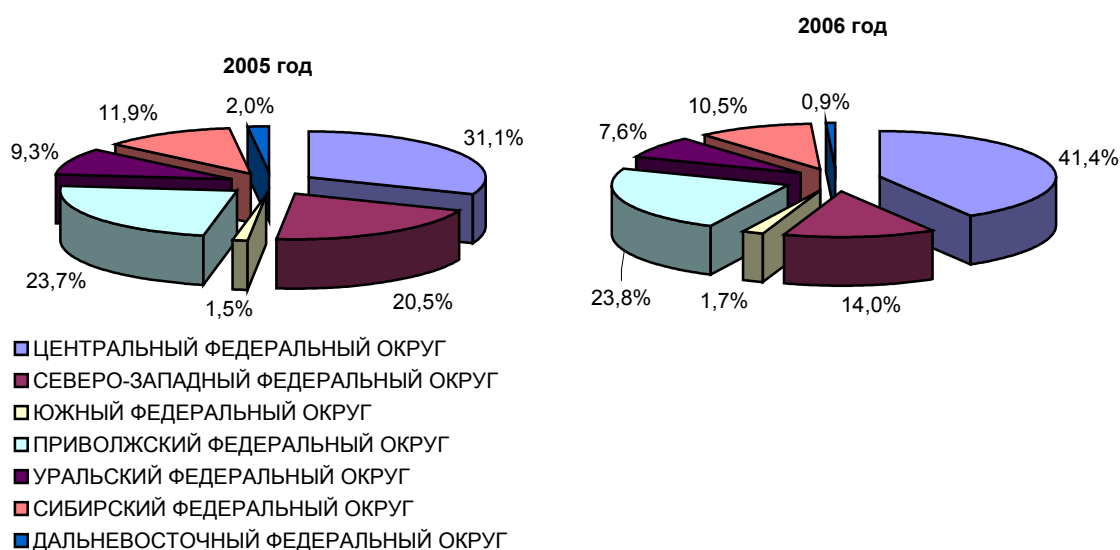
В структуре обследованных источников досрочного погашения ИЖК привлеченные кредитными организациями в порядке рефинансирования средства в 2005 году составляли 69,7%, средства заемщиков и государственные субсидии в форме ГЖС - 30,3%. В 2006 году вследствие развития вторичного рынка доля привлеченного кредитными организациями финансирования выросла до 75,7% общей величины досрочно погашенных средств.

В обследуемом периоде расширился круг кредитных организаций, осуществляющих *операции по уступке прав (требований) по договорам об ИЖК*. Если в 2005 году 142 кредитные организации воспользовались механизмом перераспределения рисков путем рефинансирования предоставленных ИЖК, то в 2006 году таких организаций было 199, или 37,8% от общего количества банков-участников ипотечного жилищного кредитования. При этом у большинства кредитных организаций (85 из 185) величина рефинансируемой части составила более половины портфеля ИЖК, сформированного в этом же году.

Основной объем операций по уступке прав (требований) относился к ИЖК, предоставленным в валюте Российской Федерации. В структуре выкупленных у кредитных организаций в 2006 году прав (требований) указанные кредиты составили 80,5%, что связано со стандартными требованиями ведущих операторов вторичного рынка к валюте кредита (займа) рефинансируемых ИЖК.

Диаграмма 1 иллюстрирует сравнительные масштабы операций по уступке прав (требований) по договорам об ИЖК по федеральным округам.

Данные об объемах операций кредитных организаций по уступке прав (требований) по договорам об ИЖК по федеральным округам



Данные обследования показывают, что развитие механизмов рефинансирования ИЖК в регионах Российской Федерации происходит неравномерно. В обследованном периоде более 90% всех операций по уступке прав (требований) были осуществлены кредитными организациями 15-ти субъектов Российской Федерации, входящих в Центральный, Приволжский, Северо-Западный, Уральский и Сибирский федеральные округа. При этом существенная величина - 42,4% в 2005 году (27,6% и 14,8% соответственно) и 50,5% в 2006 году (39,8% и 10,7% соответственно) переуступленных в целом по Российской Федерации средств относилась к кредитным организациям гг. Москва и Санкт-Петербург, являвшихся одновременно и крупнейшими операторами на первичном рынке (67,6% и 6,6% в объеме выданных в 2006 году в целом по Российской Федерации ИЖК). Следует также отметить высокий уровень концентрации операций по уступке прав (требований) в этих регионах: на долю 5-ти крупнейших по объемам рефинансирования ИЖК кредитных организаций г. Москвы в 2006 году пришлось 72,7%, г. Санкт-Петербурга - 98,3% операций по привлечению финансирования на вторичном рынке.

Высокими темпами росли объемы рефинансируемых ИЖК в кредитных организациях, расположенных в Республике Башкортостан (рост объемов указанных операций в 2006 году по сравнению с 2005 годом составил 6,7 раза), Республике Татарстан (5,1 раза), Алтайском крае (4,6 раза), Омской (3,8 раза), Свердловской (3,5 раза), Тюменской (2,9 раза), Самарской (2,8 раза) областях. Доля операций по уступке прав (требований) по договорам об ИЖК кредитных организаций указанных

регионов в общей по Российской Федерации величине в 2006 году составляла от 3,3% по Омской области до 4,7% по Самарской области и Алтайскому краю. В то же время кредитные организации 31 региона Российской Федерации в 2006 году (38 – в 2005 году) не осуществляли операций по уступке прав (требований) по договорам об ИЖК.

В целях изучения состава участников механизма рефинансирования кредитных организаций в программу обследования были также включены вопросы об организациях, которым кредитные организации уступают права (требования) по договорам об ИЖК. В таблице 2 представлена сводная информация об указанных организациях.

Таблица 2

Данные об объемах вторичного рынка ИЖК

(млн. руб.)

Операторы вторичного рынка	Объем рефинансируемых ипотечных жилищных кредитов					
	2005 год			2006 год		
	всего	в том числе		всего	в том числе	
		в валюте Российской Федерации	в иностранной валюте		в валюте Российской Федерации	в иностранной валюте
1. Специализированные организации	9182	9181,6	0,4	30448	30442	6
2. Кредитные организации	1780	534	1246	11045	8468	2577
3. Фонды ипотечного жилищного кредитования и управляющие компании	1274	1223	51	3041	3041	-
4. Иностранные компании	242	-	242	7557	-	7557

В 2005 году основной объем операций по рефинансированию кредитных организаций (73,6% общего объема выкупленных прав (требований) по договорам) осуществляли специализированные ипотечные компании и, в первую очередь, федеральное Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) и региональные операторы, являющиеся ключевым звеном в реализации государственной политики становления и развития системы рефинансирования ИЖК. В 2006 году в связи с развитием рыночных механизмов доля специализированных агентств на указанном сегменте рынка снизилась до 58,5%, в то время как доля российских банков выросла с 14,3% до 21,2%, иностранных компаний – с 1,9% до 14,5% как за счет расширения объема операций, так и за счет появления новых участников.

Средствами заемщиков до наступления сроков по договорам об ИЖК, по данным обследования, в 2005 году было погашено 5,4 млрд. рублей, в 2006 году - 16,3 млрд. рублей, или 9,6% и 6,2% к объему выданных кредитов соответственно. В отличие от

операций по уступке прав (требований), основной объем которых относился к ИЖК в рублях, заемщики погашали досрочно как кредиты, полученные в рублях, так и в иностранной валюте. Так, в 2006 году 47% общей суммы досрочно погашенных средств относилось к кредитам, предоставленным в валюте Российской Федерации, 53% - к кредитам в иностранной валюте (в 2005 году – 45% и 55% соответственно).

В 2005 году правом досрочного погашения задолженности воспользовались заемщики 74-ти регионов Российской Федерации, в 2006 году – 79 регионов Российской Федерации. При этом из общей величины погашенных российскими заемщиками в 2006 году средств 6,6 млрд. рублей, или 40,8%, было погашено заемщиками г. Москва, 1,5 млрд. рублей, или 9,2% - заемщиками Тюменской области, 1,5 млрд. рублей, или 9,2% – заемщиками Московской области, 0,8 млрд. рублей, или 5,1% – заемщиками г. Санкт-Петербург, 0,4 млрд. рублей, или 2,7% – заемщиками Самарской области.

Существенно увеличился в обследуемом периоде *объем государственной поддержки установленных законодательством Российской Федерации категорий граждан путем предоставления им безвозмездных субсидий в форме ГЖС*. Если в 2005 году величина ИЖК, погашенных за счет субсидий, перечисленных на счета физических лиц в кредитных организациях из федерального бюджета, составляла 8 млн. рублей, то в 2006 году – 490 млн. рублей. Государственной поддержкой в форме ГЖС для досрочного погашения полученных в кредитных организациях ИЖК в 2006 году воспользовались заемщики 8 регионов Российской Федерации.

**Объем досрочно погашенных ИЖК
в результате уступки прав (требований) по договору об ипотечном жилищном кредите**

(млн.руб.)

	В 2005 году			В 2006 году		
	всего	в рублях Российской Федерации	в иностранной валюте	всего	в рублях Российской Федерации	в иностранной валюте
1	2	3	4	5	6	7
ВСЕГО ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	12478,321	10938,580	1539,741	52091,308	41951,362	10139,946
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	3886,986	2390,868	1496,118	21562,055	12219,830	9342,225
Белгородская область	-	-	-	-	-	-
Брянская область	-	-	-	-	-	-
Владимирская область	-	-	-	-	-	-
Воронежская область	0,906	0,906	-	33,489	33,489	-
Ивановская область	-	-	-	-	-	-
Калужская область	144,477	144,477	-	290,258	290,258	-
Костромская область	-	-	-	-	-	-
Курская область	2,404	2,404	-	21,916	21,916	-
Липецкая область	14,075	14,075	-	-	-	-
Московская область	-	-	-	-	-	-
Орловская область	-	-	-	-	-	-
Рязанская область	61,085	61,085	-	50,398	50,398	-
Смоленская область	-	-	-	-	-	-
Тамбовская область	4,533	4,533	-	23,409	23,409	-
Тверская область	208,127	208,127	-	409,405	409,405	-
Тульская область	-	-	-	-	-	-
Ярославская область	-	-	-	13,436	13,436	-
г. Москва	3451,379	1955,261	1496,118	20719,744	11377,519	9342,225
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	2553,707	2553,707	-	7291,283	6566,001	725,282
Республика Карелия	11,223	11,223	-	1,775	1,775	-
Республика Коми	-	-	-	-	-	-
Архангельская область, в том числе Ненецкий автономный округ	-	-	-	-	-	-
Вологодская область	-	-	-	1639,638	1639,638	-
Калининградская область	-	-	-	51,368	51,368	-
Ленинградская область	-	-	-	10,118	10,118	-
Мурманская область	-	-	-	-	-	-
Новгородская область	-	-	-	-	-	-
Псковская область	-	-	-	-	-	-
г. Санкт-Петербург	1844,297	1844,297	-	5588,384	4863,102	725,282
ЮЖНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	181,830	181,830	-	906,176	906,176	-
Республика Адыгея (Адыгея)	-	-	-	-	-	-
Республика Дагестан	-	-	-	-	-	-
Республика Ингушетия	-	-	-	-	-	-
Кабардино-Балкарская Республика	-	-	-	-	-	-
Республика Калмыкия	-	-	-	-	-	-
Карачаево-Черкесская Республика	-	-	-	-	-	-
Республика Северная Осетия-Алания	-	-	-	1,410	1,410	-
Чеченская Республика	-	-	-	-	-	-
Краснодарский край	70,428	70,428	-	194,120	194,120	-
Ставропольский край	-	-	-	-	-	-
Астраханская область	36,859	36,859	-	143,567	143,567	-
Волгоградская область	37,169	37,169	-	457,406	457,406	-
Ростовская область	37,374	37,374	-	109,673	109,673	-
ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	2961,510	2938,173	23,337	12407,533	12400,863	6,670
Республика Башкортостан	349,049	349,049	-	2348,288	2348,288	-
Республика Марий Эл	-	-	-	-	-	-
Республика Мордовия	125,296	125,296	-	226,876	226,876	-
Республика Татарстан (Татарстан)	406,367	406,367	-	2067,029	2067,029	-
Удмуртская Республика	335,797	335,797	-	1292,798	1292,798	-
Чувашская Республика - Чувашия	19,511	19,511	-	89,161	89,161	-
Пермский край	134,162	134,162	-	1050,647	1050,647	-
Кировская область	190,731	190,731	-	843,206	843,206	-
Нижегородская область	72,557	72,557	-	268,356	266,581	1,775
Оренбургская область	389,637	366,300	23,337	1153,512	1149,906	3,606
Пензенская область	28,060	28,060	-	84,913	84,913	-
Самарская область	868,780	868,780	-	2428,984	2427,695	1,289
Саратовская область	35,645	35,645	-	460,907	460,907	-
Ульяновская область	5,918	5,918	-	92,856	92,856	-

1	2	3	4	5	6	7
УРАЛЬСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	1162,230	1142,618	19,612	3975,672	3953,308	22,364
Курганская область	18,321	18,321	-	63,483	63,483	-
Свердловская область	530,444	517,885	12,559	1843,595	1821,868	21,727
Тюменская область, в том числе	500,562	493,509	7,053	1448,181	1447,544	0,637
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	-	-	-	-	-	-
Ямало-Ненецкий автономный округ	-	-	-	-	-	-
Челябинская область	112,903	112,903	-	620,413	620,413	-
СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	1479,561	1478,887	0,674	5470,799	5467,553	3,246
Республика Алтай	-	-	-	11,824	11,824	-
Республика Бурятия	-	-	-	-	-	-
Республика Тыва	65,632	65,632	-	-	-	-
Республика Хакасия	9,008	9,008	-	23,460	23,460	-
Алтайский край	536,041	536,041	-	2462,200	2462,200	-
Красноярский край	58,412	57,738	0,674	815,813	812,567	3,246
Иркутская область, в том числе	7,556	7,556	-	42,171	42,171	-
Усть-Ордынский Бурятский автономный округ	-	-	-	-	-	-
Кемеровская область	-	-	-	-	-	-
Новосибирская область	335,244	335,244	-	368,511	368,511	-
Омская область	455,273	455,273	-	1731,738	1731,738	-
Томская область	12,395	12,395	-	15,082	15,082	-
Читинская область, в том числе	-	-	-	-	-	-
Агинский Бурятский автономный округ	-	-	-	-	-	-
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	252,497	252,497	-	477,790	437,631	40,159
Республика Саха (Якутия)	-	-	-	31,490	31,490	-
Приморский край	170,613	170,613	-	341,188	301,029	40,159
Хабаровский край	80,103	80,103	-	93,802	93,802	-
Амурская область	1,781	1,781	-	5,503	5,503	-
Камчатская область, в том числе	-	-	-	2,271	2,271	-
Корякский автономный округ	-	-	-	-	-	-
Магаданская область	-	-	-	3,536	3,536	-
Сахалинская область	-	-	-	-	-	-
Еврейская автономная область	-	-	-	-	-	-
Чукотский автономный округ	-	-	-	-	-	-

Объем досрочно погашенных ИЖК средствами заемщика

(млн.руб.)

1	В 2005 году			В 2006 году		
	2	3	4	5	6	7
	всего	в рублях Российской Федерации	в иностранной валюте	всего	в рублях Российской Федерации	в иностранной валюте
ВСЕГО ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	5428,043	2434,500	2993,543	16271,770	7643,205	8628,565
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	3515,810	1005,701	2510,109	8928,451	1891,162	7037,289
Белгородская область	39,776	38,860	0,916	81,858	64,744	17,114
Брянская область	3,429	2,350	1,079	17,070	9,201	7,869
Владимирская область	10,320	3,813	6,507	57,659	31,732	25,927
Воронежская область	18,671	17,292	1,379	110,574	94,203	16,371
Ивановская область	3,870	1,630	2,240	14,998	11,348	3,650
Калужская область	10,807	0,384	10,423	55,454	23,590	31,864
Костромская область	1,720	1,217	0,503	9,590	6,115	3,475
Курская область	2,151	1,323	0,828	9,442	4,487	4,955
Липецкая область	7,605	6,017	1,588	33,380	28,750	4,630
Московская область	477,349	82,223	395,126	1497,262	290,191	1207,071
Орловская область	4,406	1,926	2,480	14,259	9,916	4,343
Рязанская область	29,539	20,816	8,723	88,449	68,650	19,799
Смоленская область	2,361	1,672	0,689	37,629	23,841	13,788
Тамбовская область	0,753	-	0,753	22,657	2,094	20,563
Тверская область	12,334	4,045	8,289	88,340	58,050	30,290
Тульская область	4,131	1,524	2,607	84,923	41,024	43,899
Ярославская область	12,256	8,029	4,227	71,324	60,656	10,668
г. Москва	2874,332	812,580	2061,752	6633,583	1062,570	5571,013
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	272,919	47,701	225,218	1169,650	416,652	752,998
Республика Карелия	4,207	2,271	1,936	30,414	26,393	4,021
Республика Коми	22,291	13,372	8,919	74,908	55,855	19,053
Архангельская область, в том числе	3,979	1,822	2,157	31,509	22,992	8,517
Ненецкий автономный округ	1,250	1,250	-	8,353	8,353	-
Вологодская область	3,331	1,144	2,187	27,854	16,384	11,470
Калининградская область	10,586	8,728	1,858	40,504	31,067	9,437
Ленинградская область	14,346	2,182	12,164	78,604	28,836	49,768
Мурманская область	1,669	0,267	1,402	18,694	13,497	5,197
Новгородская область	0,467	0,010	0,457	24,825	6,152	18,673
Псковская область	1,697	-	1,697	10,308	2,941	7,367
г. Санкт-Петербург	210,346	17,905	192,441	832,030	212,535	619,495
ЮЖНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	103,294	59,617	43,677	566,640	401,684	164,956
Республика Адыгея (Адыгея)	0,710	0,312	0,398	5,854	2,330	3,524
Республика Дагестан	-	-	-	1,142	1,050	0,092
Республика Ингушетия	-	-	-	0,198	-	0,198
Кабардино-Балкарская Республика	0,077	-	0,077	10,891	3,529	7,362
Республика Калмыкия	1,338	0,583	0,755	4,786	2,694	2,092
Карачаево-Черкесская Республика	-	-	-	1,485	0,220	1,265
Республика Северная Осетия-Алания	0,545	0,401	0,144	23,080	5,024	18,056
Чеченская Республика	-	-	-	1,378	1,274	0,104
Краснодарский край	38,570	22,469	16,101	210,359	159,125	51,234
Ставропольский край	11,061	5,138	5,923	89,727	59,750	29,977
Астраханская область	4,101	3,497	0,604	13,774	11,687	2,087
Волгоградская область	7,673	2,406	5,267	54,112	38,100	16,012
Ростовская область	39,219	24,811	14,408	149,854	116,901	32,953
ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	630,511	553,342	77,169	1824,152	1504,977	319,175
Республика Башкортостан	63,202	59,671	3,531	131,916	116,137	15,779
Республика Марий Эл	5,274	1,388	3,886	18,514	12,694	5,820
Республика Мордовия	1,909	0,377	1,532	14,003	6,159	7,844
Республика Татарстан (Татарстан)	29,211	25,227	3,984	160,956	147,226	13,730
Удмуртская Республика	28,544	22,024	6,520	148,280	140,839	7,441
Чувашская Республика - Чувашия	37,476	37,012	0,464	156,670	151,274	5,396
Пермский край	65,001	58,052	6,949	298,109	284,197	13,912
Кировская область	1,385	0,512	0,873	14,504	10,810	3,694
Нижегородская область	23,480	11,121	12,359	192,322	140,915	51,407
Оренбургская область	49,063	46,568	2,495	156,887	139,816	17,071
Пензенская область	3,652	1,497	2,155	15,456	5,916	9,540
Самарская область	301	282,737	18,417	446,988	306,078	140,91
Саратовская область	11,605	6,256	5,349	39,246	24,237	15,009
Ульяновская область	9,555	0,900	8,655	30,301	18,679	11,622

1	2	3	4	5	6	7
УРАЛЬСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	452,153	408,460	43,693	2303,351	2140,749	162,602
Курганская область	9,210	9,188	0,022	15,877	10,079	5,798
Свердловская область	113,010	92,203	20,807	471,152	403,175	67,977
Тюменская область, в том числе	232,325	212,014	20,311	1502,739	1434,198	68,541
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	74,722	70,372	4,350	612,365	609,632	2,733
Ямало-Ненецкий автономный округ	22,658	22,637	0,021	188,983	188,816	0,167
Челябинская область	97,608	95,055	2,553	313,583	293,297	20,286
СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	380,330	322,582	57,748	1276,857	1134,168	142,689
Республика Алтай	1,837	1,837	-	4,911	4,911	-
Республика Бурятия	1,176	1,176	-	12,508	10,714	1,794
Республика Тыва	0,003	0,003	-	0,683	0,683	-
Республика Хакасия	8,261	8,261	-	50,895	47,542	3,353
Алтайский край	88,728	88,271	0,457	202,236	179,377	22,859
Красноярский край	9,965	2,265	7,700	125,774	103,832	21,942
Иркутская область, в том числе	48,241	43,276	4,965	146,247	128,532	17,715
Усть-Ордынский Бурятский автономный округ	-	-	-	0,384	0,384	-
Кемеровская область	122,528	107,157	15,371	269,898	255,212	14,686
Новосибирская область	33,336	17,499	15,837	149,633	122,023	27,610
Омская область	36,955	28,014	8,941	171,517	157,399	14,118
Томская область	22,994	18,517	4,477	124,881	111,031	13,850
Читинская область, в том числе	6,306	6,306	-	17,674	12,912	4,762
Агинский Бурятский автономный округ	-	-	-	-	-	-
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	73,026	37,097	35,929	202,669	153,813	48,856
Республика Саха (Якутия)	12,769	12,217	0,552	61,201	55,917	5,284
Приморский край	28,609	5,297	23,312	39,955	28,336	11,619
Хабаровский край	18,489	14,475	4,014	46,554	34,287	12,267
Амурская область	1,222	1,222	-	5,812	5,694	0,118
Камчатская область, в том числе	0,100	0,100	-	5,453	4,663	0,790
Корякский автономный округ	-	-	-	0,266	-	0,266
Магаданская область	0,298	-	0,298	8,030	6,439	1,591
Сахалинская область	11,539	3,786	7,753	35,209	18,348	16,861
Еврейская автономная область	-	-	-	-	-	-
Чукотский автономный округ	-	-	-	0,455	0,129	0,326