

ИПОТЕКА: ГРАНИЦЫ ДОЗВОЛЕННОГО

РАЗВИТИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ



ИРИНА НОСОВА

Старший директор, группа рейтингов
финансовых институтов

+7 (495) 139 04 81

irina.nosova@acra-ratings.ru

ВАЛЕРИЙ ПИВЕНЬ

Управляющий директор —
руководитель группы рейтингов
финансовых институтов

+7 (495) 139 04 93

valeriy.piven@acra-ratings.ru

Контакты для СМИ

СВЕТЛАНА ПАНИЧЕВА

+7 (495) 139 04 80, доб. 169

svetlana.panicheva@acra-ratings.ru

— с. 3

КОГДА СТАРЫЕ РЕКОРДЫ СМЕНЯЮТСЯ НОВЫМИ

— с. 4

ЗА ЧЕЙ СЧЕТ ЭТОТ БАНКЕТ?

— с. 6

А ЧТО С КРЕДИТОРАМИ?

— с. 7

ПРИЯТНАЯ ВРЕДНАЯ ЗАВИСИМОСТЬ

ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

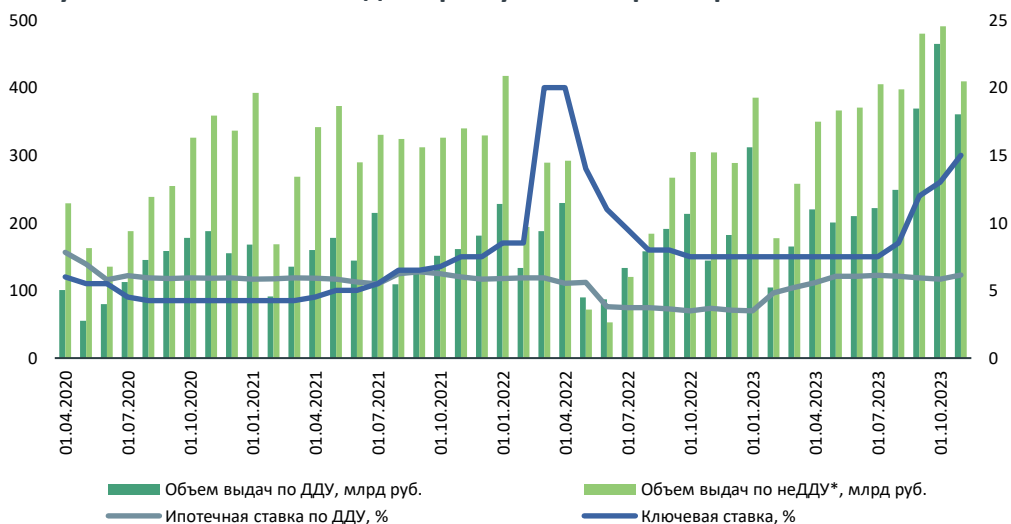
- **Россияне продолжают брать кредиты на покупку жилой недвижимости несмотря на то, что процентные ставки активно растут, а цены на жилье не падают.** Текущий год станет рекордным по ипотечным выдачам. Только за десять месяцев 2023 года объем ипотечного портфеля в России вырос на 3,5 трлн руб., или на 25%. Повышение ключевой ставки, призванное помимо прочего сдержать ипотечный бум, напротив, все больше провоцирует выдачи, рост числа и объема которых, безусловно, связан в том числе с применением банками и застройщиками различных инструментов искусственного стимулирования спроса.
- **Льготные программы в действующем формате привели к взрывному росту цен на недвижимость и, как следствие, к снижению ее ценовой доступности, особенно для граждан с доходом ниже среднего.** Далеко не все нуждающиеся в жилье семьи и граждане успели воспользоваться такими программами до ипотечного бума в силу отсутствия в их распоряжении свободных денежных средств в размере 15% стоимости желаемого жилья, которые необходимы для оплаты первоначального взноса (ПВ).
- **Повышение уровня ПВ — одна из модификаций льготных программ — приведет к еще большему снижению доступности жилья для граждан.** Если в начале 2020 года для оплаты взноса нужно было иметь накопления в размере 15% стоимости жилья, то сейчас — с учетом произошедшего роста цен — в среднем по России необходимо располагать примерно 50–60% от стоимости в ценах на недвижимость на начало 2020 года (по Москве — 40–50%). При этом инфляция (особенно на товары и услуги первой необходимости, которые составляют основу расходов бюджета семьи) в значительной мере «съедает» позитивный эффект роста доходов граждан.
- **Усугубление проблемы доступности жилья потребует решений.** Одним из них, вероятно, может стать строительство социальных объектов недвижимости для граждан особых, преимущественно льготных, категорий. При этом без использования бюджетных средств высока вероятность активного развития рынка аренды в силу того, что те, кто успел приобрести недвижимость до роста цен в инвестиционных целях (а не для улучшения собственных жилищных условий), будут сдавать ее тем, кто не успел.
- **Качество ипотечного портфеля сохраняется высоким** (доля просрочки на 01.11.2023 не превышала 0,4%). Вместе с тем АКРА отмечает замедление досрочного погашения ипотечных кредитов заемщиками, наблюдавшееся в августе — октябре 2023 года, на фоне роста ставок по вкладам.
- **Продление действия льготных программ в модифицированном виде позволит нарастить ипотечный портфель в 2024 году в пределах 10–15%.** Их прекращение крайне маловероятно после 01.07.2024 в силу значимого вклада сектора строительства и связанных с ним отраслей в ВВП страны. При этом в целях недопущения продолжения ипотечного бума оптимальным выходом из положения могло бы стать плавное сворачивание действующих программ при сохранении социально ориентированных направлений для льготных категорий граждан независимо от региона Российской Федерации.

КОГДА СТАРЫЕ РЕКОРДЫ СМЕНЯЮТСЯ НОВЫМИ

Вопреки нормальной логике текущий год станет рекордным с точки зрения выдачи ипотечных кредитов. Так, только за десять месяцев 2023 года объем ипотечного портфеля в России увеличился на 3,5 трлн руб. (+25%). Для сравнения: рост за весь 2022 год составил 2 трлн руб. (+17%), за 2021 год — 2,5 трлн руб. (+26%), за 2020 год — 1,7 трлн руб. (+21%), ранее такая динамика казалась крайне агрессивной. Граждане продолжают брать кредиты на приобретение недвижимости несмотря на то, что процентные ставки активно растут, а цены на жилье не падают.

Основными факторами активного спроса в настоящее время являются: 1) желание граждан не допустить обесценения имеющихся сбережений на фоне растущей инфляции, 2) потребность населения в улучшении жилищных условий, 3) стремление успеть приобрести жилье в ипотеку до очередного повышения процентных ставок и первоначального взноса и/или пока действуют льготные программы и акции от застройщиков, 4) снизившийся интерес к сбережениям в долларах и евро в силу укрепления российского рубля, а также к спекуляции на рынке ценных бумаг.

Рисунок 1. Ипотечные выдачи растут несмотря на рост ставок



* Помимо ипотеки на вторичную недвижимость, неДДУ также включает в себя кредиты на готовое жилье от застройщика с господдержкой и ипотеку на частные дома.

Источник: Банк России, расчеты АКРА

Парадоксально, но чем выше предлагаемые банками ставки, тем выше спрос. Наблюдаемый на рынке ипотечного кредитования ажиотаж с каждым месяцем вызывает все большее беспокойство. Банк России также видит риски в этих тенденциях, однако предпринятые ранее регуляторные меры не имели должного эффекта. Повышение ключевой ставки, призванное помимо прочего сдерживать ипотечный бум, напротив, все больше провоцировало и продолжает провоцировать выдачи, что, безусловно, происходит в том числе за счет применения различных инструментов искусственного стимулирования спроса. Так, ряд крупнейших ипотечных банков стремились максимизировать выдачи до повышения макропруденциальных надбавок с 01.10.2023 за счет имеющейся у них возможности предложения ставок на уровне ниже рыночного. Поддержанию активного спроса способствовали и действия застройщиков, которые в целях недопущения снижения стоимости объектов недвижимости создавали искусственный дефицит жилья (выставляя квартиры в открытую продажу лишь маленькими партиями), а также предлагали различные «выгодные» скидки. Последствия таких действий — дальнейший рост стоимости жилья и, как следствие, снижение его ценовой доступности для населения — асоциальны, хотя с точки зрения бизнеса вполне оправданны.

ЗА ЧЕЙ СЧЕТ ЭТОТ БАНКЕТ?

Уверенное повышение ключевой ставки с конца июля 2023 года более чем в два раза до текущих 16% помимо прочего оказывает давление на государственный бюджет в силу того, что в рамках льготных ипотечных программ объем «компенсации» недополученных банками доходов со стороны государства косвенно зависит от уровня ставки Банка России. Таким образом, часть налоговых отчислений граждан идет на покрытие разницы между рыночной и льготной ставками¹. Бенефициарами в первую очередь являются банки и застройщики.

Льготные программы в своем текущем виде спровоцировали резкий рост цен на недвижимость, что, в свою очередь, привело к снижению ценовой доступности жилья, особенно для граждан с доходом ниже среднего. Ипотечкой под низкую ставку в значительной мере воспользовались инвесторы, приобретавшие сразу несколько объектов недвижимости, либо граждане, которые и без льготных ставок могли позволить себе качественное обслуживание долга перед банком. При этом далеко не все нуждающиеся в жилье российские семьи и граждане успели воспользоваться льготными программами до ипотечного бума в силу отсутствия свободных денежных средств в размере 15% стоимости желаемого жилья, которые были необходимы для оплаты первоначального взноса. Пока семьи/граждане, действительно нуждающиеся в улучшении жилищных условий, копили на первоначальный взнос по ипотеке (хотя, безусловно, были и те, кто брал на эти цели потребительский кредит, что делало уровень их долговой нагрузки особенно высоким), цены на жилье стремительно росли вплоть до того, что даже льготная ставка для заемщика стала экономически нецелесообразной (с точки зрения размера ежемесячного платежа). С учетом инфляции и роста стоимости ремонта социальный эффект реализации льготных программ является весьма неоднозначным.

Чтобы остановить раскрутившийся ипотечный маховик, начиная с 23.12.2023 льготные программы начинают действовать в модифицированном виде², в том числе будут ужесточены условия выдач. Однако пожар всегда проще предупредить, чем потушить. Без побочных эффектов не обойтись.

В частности, повышается уровень первоначального взноса по всем льготным программам до 30% (за исключением семейной ипотеки, взнос по которой сохранен на текущем уровне — 20%). Таким образом, если в начале 2020 года нужно было иметь накопления в размере лишь 15% стоимости жилья, то сейчас — с учетом произошедшего роста цен на недвижимость — в среднем по России необходимо иметь уже около 50–60% стоимости в ценах на жилье на начало 2020 года (в среднем по Москве — 40–50%). Безусловно, доходы населения также возросли, однако темпы их роста несопоставимы с увеличением стоимости жилья (с начала 2020 года, то есть за 3,5 года, стоимость первичной недвижимости в целом по России возросла на 88%, а по Москве — на 52%). Не стоит также забывать об инфляции (особенно на товары и услуги первой необходимости, которые составляют основную часть расходов бюджета семьи; в том числе траты только на еду в среднем по стране занимают около 33% потребительских расходов), которая в значительной мере нивелирует весь положительный эффект роста доходов граждан. В условиях повышения требований к первоначальному взносу и возросшей стоимости квадратного метра жилье в ипотеку для среднестатистического гражданина становится все менее доступным. Рост процентных ставок, в свою очередь, делает ежемесячный платеж по ипотечному кредиту еще менее комфортным.

¹ В сентябре 2023 года предельная величина субсидий, получаемой банками-кредиторами в рамках льготных программ, была снижена на 50 б. п.

² Полное прекращение действия льготных программ выглядит нецелесообразным в силу значительного (около 8–10%) вклада сектора строительства и связанных с ним отраслей в ВВП страны.

Таблица 1. Уровень первоначального взноса в ценах 2020 года

	СТОИМОСТЬ 1 кв. м первичного жилья, тыс. руб.		Δ, %	УРОВЕНЬ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА В ЦЕНАХ 2020 ГОДА
	01.04.2020	01.10.2023		
Россия	71,5	134,1	+88%	30% x 1,88 = 56%
Москва	214,3	324,9	+52%	30% x 1,52 = 46%

Источник: Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС), расчеты АКРА

Еще одна рассматриваемая модификация — ограничение показателя долговой нагрузки (ПДН), который с учетом выданного льготного кредита не должен превышать 50%. Однако такое требование может еще больше снизить шансы среднестатистического россиянина на получение ипотечного кредита в силу финансовых ограничений заемщика.

Интерес к ипотеке на вторичную недвижимость снижается с августа 2023 года преимущественно по причине роста процентных ставок. Все еще действующие льготные ставки для покупки жилья на первичном рынке недвижимости выглядят для населения более заманчиво на фоне средней минимальной ставки по вторичной недвижимости, которая, по оценкам АКРА, находится в диапазоне 16–17% на начало декабря текущего года. В этой связи в настоящее время доля ипотеки на первичную недвижимость составляет чуть более половины общего объема ипотечных выдач. Скорее всего, такая структура будет наблюдаться до тех пор, пока льготные программы продолжают иметь столь масштабный характер, а ключевая ставка будет удерживаться на высоком уровне. После придания льготным программам большей адресности и с началом снижения ставок вторичная недвижимость восстановит свою популярность. Заемщику, нуждающемуся в улучшении жилищных условий, зачастую важна возможность переехать в новую квартиру или дом «сегодня». Кроме того, в случае со вторичной недвижимостью отсутствует объективная необходимость делать ремонт, что также экономит средства ипотечного заемщика и дает возможность качественнее обслуживать долг перед банком.

При этом стоит отметить, что ощутимый в настоящее время рост процентных ставок по ипотеке на вторичное жилье не приводит к увеличению ежемесячного платежа преимущественно за счет удлинения срока оформляемого ипотечного кредита. Отсутствие роста ПДН позволяет банкам поддерживать выдачи.

На конец третьего квартала 2023 года разница между стоимостью первичной и вторичной недвижимости в целом по России составляла 42% (при этом до начала действия льготных программ, то есть на 01.04.2020, — лишь 17%)³. После того как ключевая ставка Банка России начнет снижаться (по ожиданиям АКРА, в первой половине 2024 года), разница между ценами квадратного метра вторичного и первичного жилья станет сокращаться, однако, скорее всего, темпы роста стоимости вторичной недвижимости будут намного выше темпов коррекции на первичном рынке. Поэтому при прочих равных условиях для граждан ценовая доступность жилья, которая снизилась в результате действия льготных программ, повлиявших не только на первичную недвижимость, но и на вторичную, в будущем повышаться не будет. Выходом из положения, вероятно, станет строительство социальных жилых объектов, которые будут распределяться среди граждан особых, преимущественно льготных, категорий. Еще одним выходом, но уже без использования бюджетных средств, с большой долей вероятности, может стать активное развитие рынка аренды недвижимости в силу того, что успевшие приобрести жилье в инвестиционных целях до повышения цен будут сдавать его тем, кто не успел улучшить жилищные условия.

³ По расчетам АКРА на основе данных ЕМИСС.

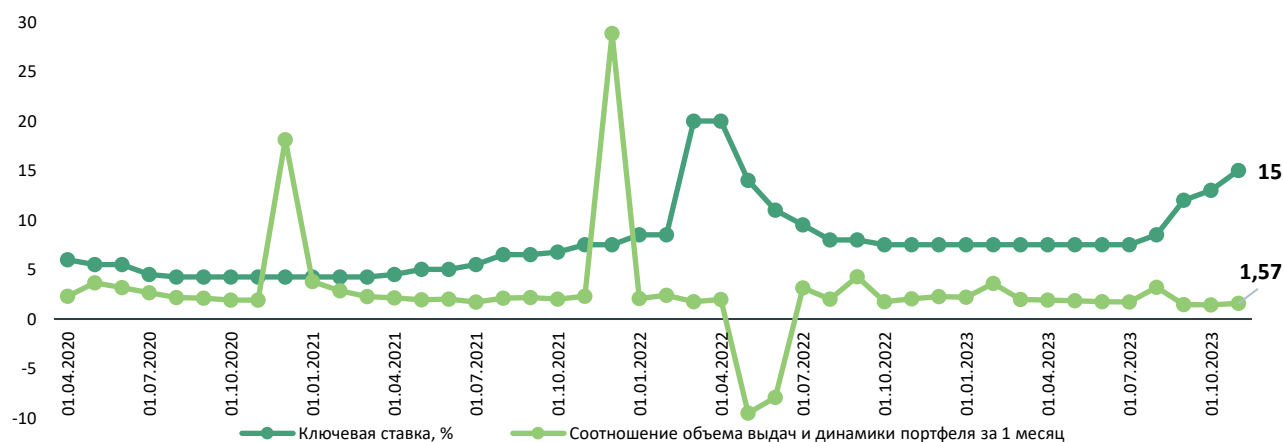
А ЧТО С КРЕДИТОРАМИ?

Примечательно, что качество ипотечного портфеля не ухудшается — доля просроченной задолженности остается низкой (не более 0,4% ипотечных кредитов на 01.11.2023). Безусловно, это достигается за счет опережающих темпов роста портфеля над темпами роста объема просроченной задолженности (за последние 12 месяцев на 30 и 4% соответственно), а также благодаря значительной доле заемщиков с низким ПДН. Как говорилось выше, в силу слабой адресности льготная ипотека пользовалась и продолжает пользоваться высоким спросом со стороны достаточно обеспеченной части населения, что также повышает качество портфеля выданных ипотечных кредитов.

Фактором, способным в будущем в некоторой степени негативно повлиять на качество портфеля, является замедление досрочного погашения ипотечных кредитов, наблюдавшееся в августе — октябре 2023 года (по оценкам АКРА, такой низкий уровень досрочного возврата ипотеки не наблюдался как минимум в течение трех последних лет). При этом банки наращивали ипотечный портфель, ожидая относительно быстрого досрочного погашения (средний реальный срок погашения ипотечной задолженности составлял около семи лет).

Замедление досрочного погашения может говорить о том, что гражданам стало выгоднее размещать свободные денежные средства в банках, особенно если ипотека была взята под льготный процент, так как повышение процентных ставок отразилось на доходности вкладов и текущих счетов. Однако в настоящее время этот фактор не вызывает опасений с точки зрения ухудшения качества ипотечного портфеля, поскольку не является существенным для банков. Как только ключевая ставка пойдет вниз, уровень досрочного погашения ипотечных кредитов повысится. Более ощутимые негативные последствия возможны в случае, если замедление досрочного погашения связано с ростом расходов населения на первоочередные нужды, в том числе из-за роста цен, что одновременно ведет к повышению долговой нагрузки.

Рисунок 2. Досрочное погашение невыгодно при высоких ставках



Источник: Банк России, расчеты АКРА

АКРА ожидает, что срок жизни ипотечных ссуд будет увеличиваться независимо от указанных выше факторов, так как у заемщиков, получивших льготный кредит, стимул досрочно гасить ипотеку будет недостаточным (чем выше доля таких ссуд, тем больше реальный срок амортизации портфеля). Еще более низкая мотивация будет наблюдаться у заемщиков, взявших субсидированную ипотеку под околонулевым процентом или чуть выше него, поскольку инфляция, скорее всего, будет превышать эти ставки. Кроме того, ипотечники уже «заплатили» за эту ставку путем приобретения жилья по завышенной цене. Для этого им пришлось оформлять кредит на максимально длительный срок и выбирать жилье меньшей площади и, возможно, ниже классом и/или в более дешевой локации.

См. подробнее
в прогнозе АКРА
«Прокладывая курс»
от 28 ноября 2023 года.

Банк России, в свою очередь, обращает внимание на риски ухудшения качества портфеля ипотечных кредитов, которые традиционно являются одним из наименее рискованных банковских продуктов. Регулятор сообщает, что активный рост ипотечных выдач сопровождался снижением банковских требований к ним. В частности, по данным регулятора, за два года доля кредитов, предоставленных заемщикам с ПДН более 80%, выросла почти в два раза и приблизилась к 50%, а кредиты с небольшим первоначальным взносом (до 20%) в третьем квартале 2023 года превысили половину от всех ипотечных выдач. Эта ситуация, скорее всего, является следствием шагов, на которые решили пойти банки в условиях повышающихся ставок и ужесточенных макропруденциальных требований. Не желая терять прибыль, кредитные организации и застройщики вновь пошли на искусственное стимулирование спроса со стороны населения.

Рано или поздно смягчение требований к выдачам и накопление в системе ипотечных кредитов, выданных заемщикам с высоким ПДН, и/или кредитов с низким первоначальным взносом, безусловно, приведет к ухудшению качества кредитного портфеля. Однако масштабы проблемы не будут угрожающими как для отдельных банков, так и для банковского сектора в целом до тех пор, пока теми или иными способами не будет допускаться снижение стоимости жилья. Такая ситуация невыгодна ни банкам, ни застройщикам, ни владельцам недвижимости, ни государству. Она выгодна только для тех, кто не успел, но все еще не теряет надежды приобрести собственное жилье.

ПРИЯТНАЯ ВРЕДНАЯ ЗАВИСИМОСТЬ

Полное прекращение действия льготных ипотечных программ крайне маловероятно после 01.07.2024. Их очередное продление позволит банкам нарастить ипотечный портфель в следующем году в пределах 10–15%. При этом ипотечные программы станут более адресными, что в совокупности с ужесточением требований к выдачам будет негативно влиять на объем ипотечного бизнеса (однако эффект будет ощутим в более отдаленной перспективе, а пока — в конце 2023 года — как банки и застройщики, так и население максимально стремятся успеть выйти на сделки).

В случае отмены льготных программ существует риск того, что разница между ставками по ипотеке на первичную и вторичную недвижимость станет минимальной. Учитывая, что при прочих равных условиях объективных преимуществ у нового жилья недостаточно для того, чтобы платить за квадратный метр в 1,5 раза больше, чем за вторичное жилье, стоимость жилой недвижимости в новостройках начнет снижаться. В то же время вторичное жилье будет расти в цене в силу повышения спроса на него. При этом чем дольше действуют льготные программы, тем сложнее будет от них отказаться. Оптимальным выходом из положения станет дальнейшее плавное сворачивание таких программ при сохранении социально ориентированных направлений для льготных категорий граждан независимо от субъекта Российской Федерации.

(С) 2023

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)
Москва, Большой Гнездниковский пер., д. 1, стр. 2
www.acra-ratings.ru

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА) создано в 2015 году. Акционерами АКРА являются 27 крупнейших компаний России, представляющие финансовый и корпоративный сектора, а уставный капитал составляет более 3 млрд руб. Основная задача АКРА — предоставление качественного рейтингового продукта пользователям российского рейтингового рынка. Методологии и внутренние документы АКРА разрабатываются в соответствии с требованиями российского законодательства и с учетом лучших мировых практик в рейтинговой деятельности.

Представленная информация, включая, помимо прочего, кредитные и некредитные рейтинги, факторы рейтинговой оценки, подробные результаты кредитного анализа, методологии, модели, прогнозы, аналитические обзоры и материалы и иную информацию, размещенную на сайте АКРА (далее — Информация), а также программное обеспечение сайта и иные приложения, предназначены для использования исключительно в ознакомительных целях. Настоящая Информация не может модифицироваться, воспроизводиться, распространяться любым способом и в любой форме ни полностью, ни частично в рекламных материалах, в рамках мероприятий по связям с общественностью, в сводках новостей, в коммерческих материалах или отчетах без предварительного письменного согласия со стороны АКРА и ссылки на источник. Использование Информации в нарушение указанных требований и в незаконных целях запрещено.

Кредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства или относительно риска отдельных финансовых обязательств и инструментов рейтингуемого лица на момент опубликования соответствующей Информации.

Некредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА о некоторых некредитных рисках, принимаемых на себя заинтересованными лицами при взаимодействии с рейтингуемым лицом.

Присваиваемые кредитные и некредитные рейтинги отражают всю относящуюся к рейтингуемому лицу и находящуюся в распоряжении АКРА существенную информацию (включая информацию, полученную от третьих лиц), качество и достоверность которой АКРА сочло надлежащими. АКРА не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной клиентами или связанными третьими сторонами. АКРА не осуществляет аудита или иной проверки представленных данных и не несет ответственности за их точность и полноту. АКРА проводит рейтинговый анализ предоставленной клиентами информации с использованием собственных методологий. Тексты утвержденных методологий доступны на сайте АКРА по адресу: www.acra-ratings.ru/criteria.

Единственным источником, отражающим актуальную Информацию, в том числе о кредитных и некредитных рейтингах, присваиваемых АКРА, является официальный интернет-сайт АКРА — www.acra-ratings.ru. Информация представляется на условии «как есть».

Информация должна рассматриваться пользователями исключительно как мнение АКРА и не является советом, рекомендацией, предложением покупать, держать или продавать ценные бумаги или любые финансовые инструменты, офертой или рекламой.

АКРА, его работники, а также аффилированные с АКРА лица (далее — Стороны АКРА) не предоставляют никакой выраженной в какой-либо форме или каким-либо образом непосредственной или подразумеваемой гарантии в отношении точности, своевременности, полноты или пригодности Информации для принятия инвестиционных или каких-либо иных решений. АКРА не выполняет функции фидуциария, аудитора, инвестиционного или финансового консультанта. Информация должна расцениваться исключительно как один из факторов, влияющих на инвестиционное или иное бизнес-решение, принимаемое любым лицом, использующим ее. Каждому из таких лиц необходимо провести собственное исследование и дать собственную оценку участнику финансового рынка, а также эмитенту и его долговым обязательствам, которые могут рассматриваться в качестве объекта покупки, продажи или владения. Пользователи Информации должны принимать решения самостоятельно, привлекая собственных независимых консультантов, если сочтут это необходимым.

Стороны АКРА не несут ответственности за любые действия, совершенные пользователями на основе данной Информации. Стороны АКРА ни при каких обстоятельствах не несут ответственности за любые прямые, косвенные или случайные убытки и издержки, возникшие у пользователей в связи с интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с такой информацией.

Информация, предоставляемая АКРА, актуальна на дату подготовки и опубликования материалов и может изменяться АКРА в дальнейшем. АКРА не обязано обновлять, изменять, дополнять Информацию или уведомлять кого-либо об этом, если это не было зафиксировано отдельно в письменном соглашении или не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

АКРА не оказывает консультационных услуг. АКРА может оказывать дополнительные услуги, если это не создает конфликта интересов с рейтинговой деятельностью.

АКРА и его работники предпринимают все разумные меры для защиты всей имеющейся в их распоряжении конфиденциальной и/или иной существенной непубличной информации от мошеннических действий, кражи, неправомерного использования или непреднамеренного раскрытия. АКРА обеспечивает защиту конфиденциальной информации, полученной в процессе деятельности, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.