

7 июня 2017

С 2017 по 2020 год долговая нагрузка россиян не повысится, хотя ипотека будет расти быстро.....3

Ценовая конкуренция ведет к снижению маржи ипотечных банков.....4

Стоимость риска в ипотеке вырастет.....5

Прогноз подготовлен в соответствии с [Общими принципами прогнозирования социально-экономических показателей АКРА](#).

Михаил Доронкин
Старший аналитик, группа банковских рейтингов
+7 (495) 139-0484
mikhail.doronkin@acra-ratings.ru

Наталья Порохова
Директор, руководитель группы исследований и прогнозирования
+7 (495) 139-0490
natalia.porokhova@acra-ratings.ru

Контакты для СМИ

Мария Мухина
Операционный директор
+7 (495) 139-0480
maria.mukhina@acra-ratings.ru

Усиление конкуренции на рынке ипотеки обернется снижением маржи банков

Рынок ипотечного кредитования: прогноз до 2020 года

- **Рынок ипотеки сохранит значительный потенциал роста в ближайшие три-четыре года.** Спрос поддержат низкая обеспеченность жильем, дальнейшее снижение процентных ставок, а также активная жилищная политика государства (включая планы по реновации жилищного фонда в Москве). Повышается интерес к ипотеке и со стороны банков: она требует меньшего покрытия капиталом при низком уровне дефолтности и потерь.
- **Ипотека останется одним из наиболее динамичных сегментов кредитования.** Объем выданных ипотечных кредитов в текущем году вырастет на 15–17% (по сравнению с 26% годом ранее: скажется эффект высокой базы 2016 года), а портфель кредитов прибавит порядка 12%. Мы ожидаем, что в период с 2018 по 2020 год сегмент будет развиваться более умеренными темпами: выдача ипотечных кредитов — на уровне 12–13%, портфель — на уровне 10%. К концу 2020 года доля ипотеки в ВВП достигнет 6,5%, при этом снижение процентных ставок будет способствовать сохранению совокупной долговой нагрузки населения на среднем уровне развитых стран (около 9%).
- **Рост ипотеки будет сопровождаться ценовым демпингом и сокращением ипотечной маржи.** Вслед за [Сбербанком](#), трижды снизившим с начала года ставки по ипотеке, в ценовую конкуренцию вынуждены включаться и другие крупные игроки с относительно недорогим фондированием. В результате снижение ипотечных ставок сегодня обгоняет динамику ключевой ставки и ставки по вкладам населения. Усиление интереса к сегменту создает предпосылки для сохранения данной тенденции, что на горизонте трех лет приведет к уменьшению средней маржи по ипотеке на 0,5–0,7 п. п.
- **Стоимость риска на рынке ипотечного кредитования вырастет.** Причина — ожидаемое смягчение банками требований к ипотечным заемщикам в ответ на усиление ценовой конкуренции на рынке. Вместе с тем данный фактор не окажет значимого влияния на качество ипотечного портфеля — в прочих сегментах потребительского кредитования оно сохранится на уровне значительно выше текущих показателей. При этом рост аппетита к риску в ипотеке будет управляемым: Банк России сможет оперативно регулировать величину коэффициентов риска для расчета норматива достаточности капитала.

Таблица 1. Прогноз показателей российского рынка ипотечного кредитования до 2020 года

Показатели	Ед. изм.	Факт			Оценка	Прогноз		
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов	млрд руб.	1 764	1 161	1 473	1 723	2 016	2 319	2 597
Темп прироста (год к году)	%	-	-34,2	26,9	17,5	17,1	15,2	12,3
Портфель ипотечных жилищных кредитов	млрд руб.	3 528	3 920	4 490	5 074	5 683	6 308	7 001
Темп прироста (год к году)	%	-	11,1	14,5	13,1	12,2	11,4	11,2
Доля ипотеки в портфеле розничных кредитов	%	31,1	36,7	41,6	42,3	43,1	43,4	43,3
Доля ипотеки в ВВП	%	4,5	4,9	5,2	5,7	6,0	6,3	6,5

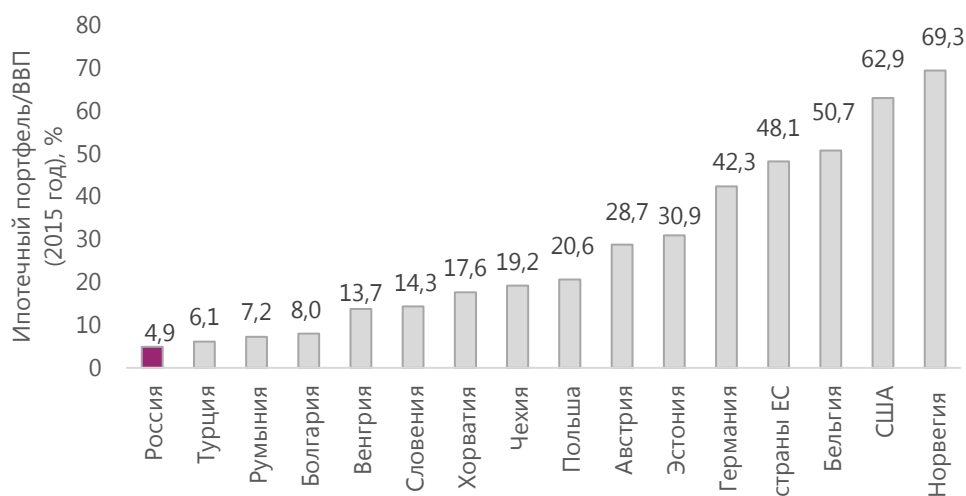
Источник: АКРА

С 2017 по 2020 год долговая нагрузка россиян не повысится, хотя ипотека будет расти быстро

Сегмент ипотечного кредитования за последние четыре года показал самую высокую динамику (даже без учета валютной переоценки). Но и на протяжении ближайших четырех лет (2017–2020) ипотека сохранит значительный потенциал для дальнейшего роста. Спрос поддержат низкая обеспеченность жильем в России, сберегательная модель поведения населения (недвижимость как объект сбережения), дальнейшее снижение процентных ставок по кредитам на фоне профицита ликвидности и смягчение денежно-кредитной политики, а также активная жилищная политика государства, в частности планы по реновации жилищного фонда в столице. Растет интерес к ипотеке и со стороны банков: она требует меньшего покрытия капиталом, при этом в сегменте сохраняется адекватный уровень маржи с учетом дефолтности благодаря очень низкому уровню потерь.

Однако проникновение ипотеки остается слабым: в России отношение ипотечного портфеля к ВВП (всего 5%) находится на одном из самых низких уровней среди европейских стран (см. Рисунок 1): за последние 15 лет ипотекой воспользовалось менее 10% частных домохозяйств.

Рисунок 1. Доля ипотеки в ВВП России — одна из самых низких среди европейских стран



Источник: ЦБ РФ, EMF Hypostat, расчеты АКРА

См. прогноз АКРА [«Слабый спрос на кредиты стимулирует аппетит российских банков к риску»](#) от 27 февраля 2017 года.

Ипотека останется одним из наиболее динамичных сегментов кредитования. Объем выданных ипотечных кредитов в текущем году вырастет на 15–17% (по сравнению с 26% годом ранее: скажется эффект высокой базы 2016 года), а портфель кредитов прибавит порядка 12%. Мы ожидаем, что в период с 2018 по 2020 год сегмент будет развиваться более умеренными темпами: выдача ипотечных кредитов — на уровне 12–13%, портфель — на уровне 10%. Среди прочих сегментов розничного кредитования только автокредиты будут демонстрировать относительно высокую динамику портфеля (в среднем 8–10% с 2017 по 2018 год). Динамика необеспеченного кредитования остается слабой (менее 7%): домохозяйства сохраняют высокую склонность к сбережению.

Долговая нагрузка населения — коэффициент обслуживания долга (КОД, от англ. debt service ratio, DSR), доля располагаемых доходов, необходимая для обслуживания процентных платежей и погашения краткосрочной части долга.

В результате к концу 2020 года доля ипотеки в ВВП достигнет 6,5%, при этом благодаря устойчивому снижению процентных ставок такой рост не окажет негативного влияния на долговую нагрузку населения (с учетом общего объема розничного портфеля), которая сохранится на среднем уровне развитых стран (около 9%).

Рисунок 2. Ипотека сохранит высокие темпы роста в 2017–2020 гг.



Источник: ЦБ РФ, Росстат, прогноз и расчеты АКРА

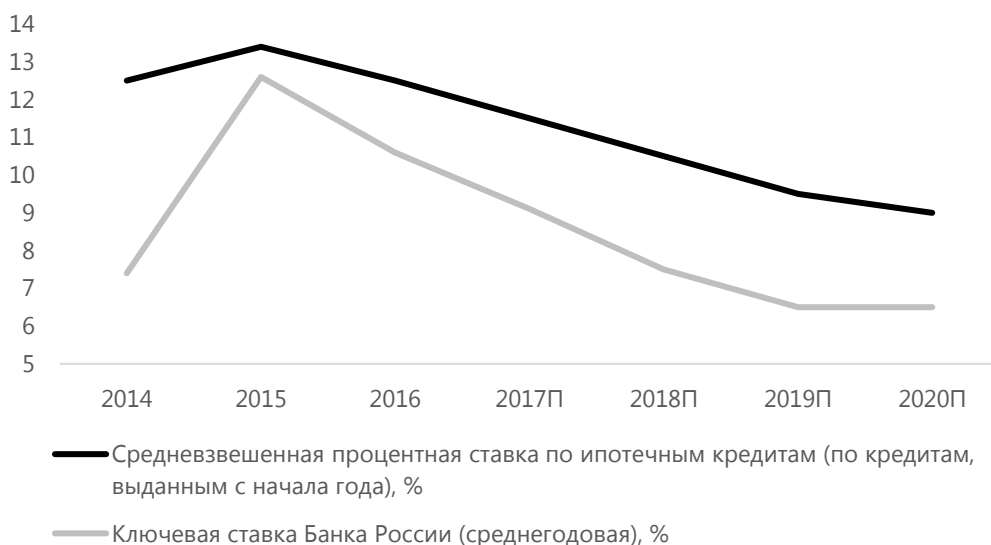
Ценовая конкуренция ведет к снижению маржи ипотечных банков

См. прогноз АКРА [«Снижение процентных ставок сообщит слабый импульс потребительскому кредитованию»](#) от 5 июля 2016 года.

В период с 2015 по 2016 год интерес банков к ипотечному рынку заметно вырос, чему способствовали в том числе госпрограмма субсидирования ипотечной ставки и стабильно высокое качество рублевых кредитов. На фоне усиления конкуренции за заемщиков все больше банков прибегают к агрессивной ценовой политике, в частности рефинансируя кредиты конкурентов по сниженной ставке либо предлагая акционные продукты по ставке ниже рынка. В 2017 году новую волну ценовой конкуренции запустил [Сбербанк \(AAA\(RU\)\)](#), трижды снизивший ставки по ипотеке и предложивший собственную программу рефинансирования. В результате снижение ипотечных ставок с начала года уже обгоняет динамику ключевой ставки и средних ставок по вкладам населения.

По нашим прогнозам, указанные тенденции приведут к ежегодному снижению средней маржи банков по новым выдачам на 0,2 п. п., что на горизонте трех лет даст эффект сокращения в среднем на 0,5–0,7 п. п. В прогнозируемый период (к концу 2020 года) мы ожидаем снижения среднерыночной ставки по ипотеке примерно на 3 п. п. — до 8,5–9%.

Рисунок 3. В 2017–2020 гг. средняя ставка по ипотеке может снизиться на 3 п. п.

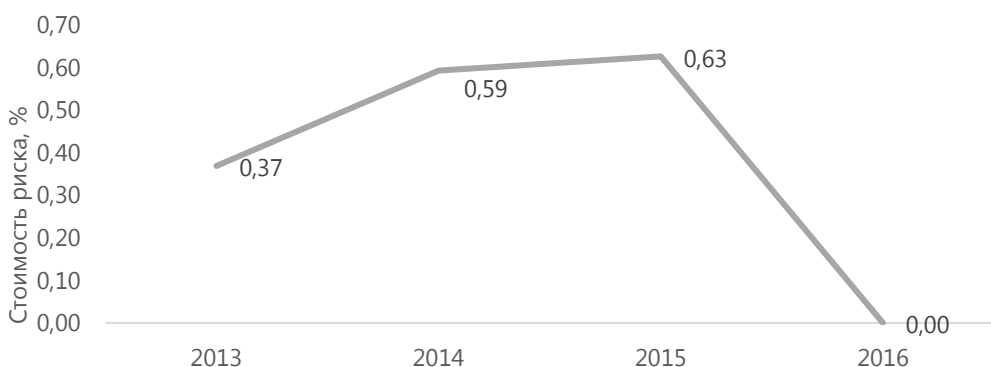


Источник: ЦБ РФ, прогноз и расчеты АКРА

Стоимость риска в ипотеке вырастет

Исторически ипотечный портфель в России характеризуется наиболее низким уровнем просроченной задолженности среди всех сегментов как розничного, так и корпоративного кредитования. По нашим прогнозам, высокое качество портфеля сохранится на горизонте ближайших трех-четырёх лет, демонстрируя значительно более низкий уровень проблемной задолженности по сравнению с прочими сегментами потребительского кредитования (включая автокредиты).

Рисунок 4. Благодаря восстановлению резервов стоимость риска в ипотечном кредитовании в 2016 году была нулевой



Источник: финансовая отчетность по МСФО банков, на которые приходится более 70% ипотечного портфеля, расчеты АКРА

Вместе с тем стоимость риска (отношение величины созданных резервов к среднему портфелю) в рассматриваемый период вырастет. В 2016 году благодаря значительному восстановлению резервов по ипотечному портфелю [Сбербанка](#) и ВТБ24 (на которые пришлось около 60% выданных в прошлом году ипотечных кредитов) стоимость риска на ипотечном рынке фактически была нулевой. В 2017 году влияние данного фактора будет

Стоимость риска — чистое создание резервов (отчисления в резерв на возможные потери по ссудам за вычетом восстановления резерва) за период/средний кредитный портфель за период.

Норматив достаточности собственных средств — совокупный капитал/активы, взвешенные по степени риска.

существенно ниже, что приведет к росту стоимости риска. Дополнительное влияние на показатель окажет ожидаемое нами смягчение рядом банков требований к заемщикам — усиливаются ценовая конкуренция и демпинг. Значительно более мягкие требования по учету ипотечных ссуд при расчете норматива достаточности собственных средств позволяют банкам увеличить долю более рискованных кредитов без существенного роста нагрузки на капитал. Однако рост аппетита к риску в ипотеке будет управляемым: Банк России сможет оперативно регулировать величину коэффициентов риска для расчета норматива достаточности капитала.

Мы ожидаем незначительный рост доли более рискованных кредитов в общем ипотечном портфеле, что не окажет влияния на его качество. По нашим прогнозам, стоимость риска в ипотеке в прогнозном период будет находиться на комфортном уровне — в пределах 0,6–0,8% кредитного портфеля.

Группа рейтингов структурированных финансовых инструментов АКРА проводит углубленный анализ кредитного качества ипотечных кредитов российских банков. Этот анализ будет опубликован в рамках очередного исследования.

(С) 2017

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)

Москва, Садовническая набережная, д. 75

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 кредитного 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.