
Финансовый сектор

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В ЯНВАРЕ-ИЮЛЕ 2022 г.

С. А. ЗУБОВ

Дестабилизация экономической ситуации имела своим следствием сокращение объемов сделок на рынке ипотечного кредитования. Последовавшие меры правительства и Центробанка способствовали снижению рыночных ставок и частичному восстановлению активности на рынке. Внедренные банками и застройщиками схемы практически беспроцентных ипотечных кредитов в условиях завышенной стоимости жилья могут стать источником серьезных проблем на рынке.

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, ставки по ипотечным кредитам, льготные ипотечные программы.

JEL: E58, G21, G28.

Совокупный портфель ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на 1 августа 2022 г. достиг объема 12,7 трлн руб. Прирост совокупного портфеля за первые семь месяцев текущего года составил 913,4 млрд руб., или 7,8%, что значительно ниже аналогичного прошлогоднего показателя: за январь-июль 2021 г. ипотечный кредитный портфель пополнился на 1490,2 млрд руб., или на 16%.

Всего за рассматриваемый период было выдано 636,4 тыс. кредитов общим объемом 2,2 трлн руб. (соответствующее значение годом ранее — 1088,2 тыс. кредитов объемом 3,1 трлн руб.). Таким образом, уменьшение количества сделок на рынке ИЖК составило 41,5% при сокращении объемов на 29%. Доля рефинансирования в объеме выдач заметно упала: с 10,5% во втором квартале прошлого года до 1,9% во втором квартале текущего. Сдерживающим рефинансирование фактором стали высокие процентные ставки по рыночной ипотеке.

Средний размер ипотечного кредита за год вырос на 27,6% — до 3,7 млн руб., чему способствовали рост стоимости жилья, снижение величины первоначального взноса в целях маркетинговой привлекательности кредитов, а также новые параметры льготного кредито-

вания. Учитывая, что данное повышение происходило одновременно с сокращением числа кредитных сделок, можно говорить о наметившейся тенденции снижения доступности ипотеки для населения в условиях высоких цен на недвижимость.

Средневзвешенный срок кредитования увеличился: по итогам второго квартала он составил 22,9 года (годом ранее он равнялся 20,1 года — прирост на 13,9%). Увеличение срока кредита позволяет ослабить ежемесячную долговую нагрузку на заемщиков, снижая тем самым риск невозврата кредита. Однако в условиях нестабильности процентных ставок и низкого уровня секьюритизации слишком продолжительный срок кредита является источником рисков для банковской системы. Несмотря на внушительный прирост объемов ипотечной секьюритизации (+34,8% по сравнению с соответствующим прошлогодним показателем), ее общий уровень незначителен и не превышает 7–8% от уровня совокупной ипотечной задолженности. Данный инструмент вряд ли будет заметным образом способствовать снижению регуляторной нагрузки на капитал и повышению банковской ликвидности при дальнейшем росте задолженности по ИЖК.

Зубов Сергей Александрович, старший научный сотрудник РАНХиГС при Президенте Российской Федерации, канд. экон. наук, доцент (Москва), e-mail: zubov@ier.ru

Качество кредитного портфеля, согласно публикуемой ЦБ РФ агрегированной отчетности, остается на приемлемом уровне – просроченная задолженность на 01.08.2022 г. составила всего 0,5% от объема совокупной задолженности по ИЖК, что значительно ниже, чем по другим видам банковского кредитования (от 4 до 7%).

Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам на первичном рынке по итогам второго квартала 2022 г. сократилась до 4,3% годовых – это в целом ниже уровня 2021 г. и обеспечено смягчением денежно-кредитной политики Центрального банка РФ (снижение ключевой ставки), внедрением партнерских программ крупными застройщиками и банками по ставкам от 0,01 до 2% (ставка субсидируется застройщиком за счет продажи квартиры по более высокой цене). Свою роль при этом сыграло обновление льготных ипотечных программ с доступными ставками для населения, доля которых увеличилась в общем объеме выданных с 34% в первом квартале 2022 г. до 64% во втором.

На вторичном рынке наблюдалась противоположная динамика ставок: их рост по предлагаемым кредитам привел к падению объемов выданных. В целом ставки выросли до 10,3%

годовых, что выше прошлогоднего показателя на 2,2 п.п.

В начале марта, после введения антироссийских санкций и резкого повышения ключевой ставки ЦБ РФ на 10,5 п.п. – до 20%, средневзвешенные ставки по рыночной ипотеке выросли до уровня 21–22% годовых. Однако, несмотря на это, объем предоставления ипотечных кредитов несколько увеличился за счет ажиотажного спроса накануне кризиса и оформления сделок, одобренных еще до резкого повышения ставок. Средние ставки по льготным ипотечным программам повысились незначительно, так как банки – участники государственных программ получают большой объем бюджетного субсидирования при росте ключевой ставки. Данное обстоятельство во многом обусловило мартовский прирост ИЖК, а также изменения в структуре выданных: в этом месяце объемы ипотечных кредитов, предоставляемых в рамках льготных программ, увеличились до 43% против 25% в январе-феврале.

Основной причиной сокращения объема выданных ипотечных кредитов в апреле-мае текущего года (см. рисунок) стал отложенный эффект роста ставок по рыночным программам вслед за повышением ключевой ставки Банка России в конце февраля до 20% годовых.

Динамика ежемесячных объемов кредитования и процентных ставок на рынке ипотечного жилищного кредитования в 2021–2022 гг.



Источник: Ипотечное жилищное кредитование. URL: <https://www.cbr.ru/statistics/pdko/Mortgage/ML/>

вых. В то же время доля льготной ипотеки в общем объеме выданных кредитов увеличилась до 79%. В условиях резкого роста рыночных ставок ипотека с господдержкой оставалась единственным доступным инструментом решения жилищного вопроса.

В июне-июле ипотечный рынок начал восстанавливаться за счет реализации отложенного спроса благодаря постепенному снижению ставок по рыночной ипотеке до 10,7–10,9% годовых, росту объемов выданных кредитов по льготной ипотеке после решения о снижении ставки с 9 до 7% годовых, а также распространению партнерских ипотечных программ банков и застройщиков по ставке 0,01–2%.

Для стимулирования ипотечного кредитования правительством был принят ряд мер, касающихся реформирования государственных льготных программ:

- увеличение лимита по льготной ипотеке с 3 до 12 млн руб. в столичных регионах и до 6 млн руб. — в остальных;
- запуск пилотной льготной ипотечной программы на строительство частных жилых домов своими силами, без оформления договора подряда с профессиональными застройщиками;
- введение ипотечной программы для IT-специалистов по ставке 5%.

В ближайшее время Правительство РФ и Банк России продолжат принимать меры стимулирующего характера. По инициативе Центрального банка предлагается запустить новый вид кредитов на жилье — «зеленую ипотеку» на безопасные для планеты дома¹. Также Правительство намерено дополнительно выделить на поддержку льготных ипотечных программ более 56 млрд руб., из которых 16,5 млрд руб.

планируется направить на семейную ипотеку и около 5 млрд руб. — на дальневосточную².

Правительство запускает новый инструмент поддержки предприятий — промышленную ипотеку. Российские организации смогут получить долгосрочные льготные кредиты на покупку производственной недвижимости. Предполагается, что кредиты будут выдаваться на срок до 7 лет по льготной ставке 5% годовых, при этом для инновационных высокотехнологических компаний ставка будет еще ниже — 3%; верхний предел промышленной ипотеки предполагается установить на уровне 500 млн руб.

В настоящее время объемы выданных по льготной и рыночной ипотеке превышают объемы досрочного и планового погашения примерно в 2–2,5 раза, поэтому можно констатировать, что в случае отсутствия внешних шоков к концу года портфель ИЖК вырастет до 14–14,5 трлн руб.

Размер среднего платежа по ипотеке составляет 26,5 тыс. руб., или +14,2% к показателю предыдущего года. Коэффициент доступности жилья³ в среднем по России вырос до 4,5 года (в 2021 г. — 3,6 года). По сравнению с зарубежными агломерациями он не выглядит завышенным (например, в среднем по США на 01.06.2022 г. аналогичный показатель составлял 7,79 года⁴), однако его поддержание на приемлемом уровне во многом обеспечено манипуляциями с ипотекой (снижение ставок за счет льготных программ и девелоперских схем, увеличение срока кредита, сокращение или отмена первоначального взноса по ипотеке, использование материнского капитала), которые в нынешних обстоятельствах продолжать будет все сложнее.

При наличии проблем в экономике правительство и регулятор могли бы сегодня пред-

¹ URL: https://lenta.ru/news/2022/09/12/green_ipo/

² URL: <https://lenta.ru/news/2022/09/15/ipoteka/>

³ Коэффициент доступности жилья (КДЖ) — количество лет, необходимое семье из двух работающих людей, чтобы накопить на квартиру (средней площади) при условии сбережения всех своих доходов. Показатель не учитывает ипотеку и расходы на повседневные нужды. Согласно международной классификации жилье считается доступным при КДЖ до 3 лет, от 3 до 4 лет — «не совсем доступным», от 4 до 5 лет — «покупка серьезно осложняется» и от 5 лет — «жилье существенно недоступно».

⁴ URL: <https://www.longtermtrends.net/home-price-median-annual-income-ratio/>

принимать усилия по стабилизации рынка не в плане его дальнейшего расширения, а способствуя равномерному снижению цен на жилье. Тот факт, что застройщики субсидируют ставки практически до 0% для продвижения продаж, говорит о наметившемся кризисе ипотеки и искусственном стимулировании спро-

са в ситуации уменьшения его платежеспособности. В настоящий момент ипотека существенно потеряла свою инвестиционную привлекательность. Это во многом связано с высокими ценами на рынке недвижимости и снижением инвестиционной активности населения в условиях сокращения уровня доходов. ■

Mortgage Lending in January-July 2022

Sergey A. Zubov – Senior Researcher of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor (Moscow, Russia). E-mail: zubov@iep.ru

The destabilization of the economic situation led to a decline in the volume of transactions on the mortgage market. The subsequent measures of the government and the Central Bank helped reducing market rates and partially restore activity at the market. The schemes of practically interest-free mortgages introduced by banks and developers against the backdrop of inflated housing costs may become a source of serious issues on the market.

Key words: mortgage lending, subsidized mortgage programs, mortgage lending market overheating.

JEL-codes: E58, G21, G28.