

## Финансовый сектор

### ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В ЯНВАРЕ-МАЕ 2021 г.: РИСК ПЕРЕГРЕВА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

С. А. ЗУБОВ

*В начале текущего года темпы прироста ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) соответствовали среднему уровню 2020 г. Ситуация на рынке во многом находится под влиянием снижения процентных ставок, вызванного реализацией государственных льготных ипотечных программ. Рост цен на рынках первичного и вторичного жилья, в условиях более дорогого банковского фондирования и роста себестоимости строительства, формирует потенциальные риски перегрева рынка недвижимости и образования ипотечного пузыря, что вынуждает правительство и Банк России принимать меры по охлаждению рынка.*

**Ключевые слова:** ипотечное жилищное кредитование, льготные ипотечные программы, перегрев рынка ИЖК.

**JEL:** E58, G21, G28.

Совокупный портфель ипотечных кредитов на 1 мая 2021 г. достиг 10,1 трлн руб. Его прирост за первые четыре месяца 2021 г. составил 1,0 трлн руб., или 10,8%, что соответствует приросту кредитного портфеля в других розничных сегментах (потребительское кредитование, автокредитование и т.д.) и существенно превышает показатель прироста совокупных банковских активов (6,9%). (Годом ранее ипотечный кредитный портфель за аналогичный период вырос на 445,1 млрд руб., или на 5,8% (при росте совокупных активов на 5,3%).)

Доля ипотечных ссуд в ВВП в России по-прежнему невелика и соответствует 10% ВВП. (Для сравнения: в США данный показатель составляет 52%, в странах Евросоюза — около 40%, в Японии — 48%, в восточноевропейских странах — около 20%.) Вместе с тем текущие темпы прироста ипотечного кредитования российских банков являются одними из самых высоких в мире: с февраля по апрель 2021 г. они достигли 7,56%<sup>1</sup>.

Всего за первые четыре месяца было выдано 609,5 тыс. кредитов (соответствующее зна-

чение прошлого года — 429,7 тыс. кредитов). Таким образом, прирост составил 41,9%. Доля объемов ипотечных кредитов в общей кредиторской задолженности физических лиц на 01.05.2021 г. была зафиксирована на отметке 46,3% (на ту же дату прошлого года этот показатель равнялся 44,2%).

В условиях ослабления рубля и ожиданий его дальнейшего падения в валютном сегменте ИЖК сделки практически не совершаются (всего четыре сделки за первые пять месяцев 2021 г.). В настоящее время задолженность по ипотечному кредитованию в иностранной валюте составляет всего лишь 14,6 млрд руб., или 0,1% от совокупного портфеля ипотечного кредитования (год назад данный показатель соответствовал 0,3% (22,5 млрд руб.)).

Высокие годовые темпы прироста ипотечного кредитования объясняются эффектом низкой базы — в начале 2020 г. спрос на ипотеку был относительно невысок из-за кратковременного роста ставок, введенных ограничительных мер в начале пандемии и неуверенности относительно дальнейшего развития

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

<sup>1</sup> URL: [https://www.theglobaleconomy.com/rankings/mortgage\\_credit/](https://www.theglobaleconomy.com/rankings/mortgage_credit/)

эпидемиологической ситуации. В настоящий момент, несмотря на ускорение инфляции и незначительное повышение рыночных ставок, ставки по ипотечным кредитам близки к минимальным историческим значениям – средняя ставка на начало мая составляла 7,30% годовых (на 01.05.2020 г. – 8,42% годовых). (См. рисунок.)

Ипотека является самым качественным сегментом кредитования физических лиц. Просроченная задолженность остается здесь на стабильно низком уровне: на конец апреля текущего года ее объем составил 75,3 млрд руб., или 0,7% (годом ранее – 75,0 млрд руб., или 0,9%), в то время как по другим кредитам населению уровень просрочки существенно выше – 7,5%. Доля неработающих кредитов<sup>2</sup> существенно не меняется и составляет менее 1,4%, в том числе на первичном рынке – менее 1,1% (по другим кредитам населению – 8,5%).

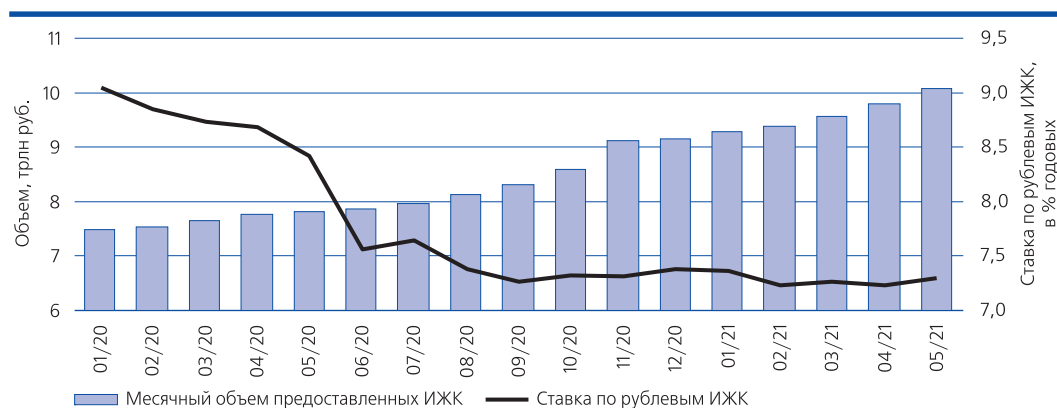
По-прежнему сохраняется тенденция к увеличению среднего срока кредитования: в мае 2021 г. средневзвешенный срок предоставленных кредитов превысил 20 лет и составил 240,3

месяца, увеличившись за год на 21,4 месяца, или на 12,6%.

В настоящее время наблюдается существенное сокращение кредитов с низким (менее 10%) первоначальным взносом (не более 3% в совокупном портфеле ИЖК). Вместе с тем доля кредитов с высоким (свыше 20%) первоначальным взносом также снизилась весьма существенно. Такое снижение во многом связано с реализацией льготных ипотечных программ, по которым первоначальный взнос установлен на уровне 15%.

Ипотечные каникулы в соответствии с федеральным законодательством, а также внутренние программы реструктуризации банков поддерживали качество портфелей. Они позволили заемщикам сохранить платежеспособность, а банкам – не увеличивать резервы на возможные потери по ссудам. По состоянию на 26 мая 2021 г.<sup>3</sup> поступило 46,6 тыс. обращений о предоставлении ипотечных каникул в соответствии с Федеральным законом от 01.05.2019 г. № 76 ФЗ. За весь период мониторинга ипотечные каникулы фактически были предоставлены по 17,8 тыс. заявлений на сум-

### Динамика ежемесячных объемов кредитования и процентных ставок на рынке ипотечного жилищного кредитования (на начало месяца) в 2020 и 2021 гг.



Источник: URL: [https://cbr.ru/statistics/bank\\_sector/mortgage/](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/)

<sup>2</sup> В отличие от суммы просроченной задолженности, не выплаченной банку, данный показатель учитывает общий объем ссуд, по которым не производились платежи в течение более 90 дней.

<sup>3</sup> URL: [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/35408/drknb\\_19\\_2021.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/35408/drknb_19_2021.pdf)

му 46,4 млрд руб. Доля фактически проведенных ипотечных каникул составляет почти 90% от одобренных заявок. Отказы получены по 17,6 тыс. требований, в основном по причине непризнания нахождения заявителя в трудной жизненной ситуации или превышения максимального размера кредита. Общее количество заявок и объем реструктуризации относительно других сегментов розничного кредитования незначительны (объем реструктуризации – около 1 трлн руб.), что также положительно характеризует качество совокупного банковского портфеля ИЖК.

В июне текущего года по поручению Президента РФ льготная ипотечная программа, запущенная в 2020 г. как одна из мер поддержки граждан и строительной отрасли, продлена до 1 июля 2022 г.<sup>4</sup>

Для покупки жилья в новостройке в рамках программы «Льготная ипотека» с 02.07.2021 г. можно взять ипотечный кредит по ставке до 7% годовых. Максимальная сумма кредита для всех регионов – 3 млн руб., что ставит под вопрос возможность реализации этой программы в Москве и Санкт-Петербурге. Первоначальный взнос, как и ранее, должен составлять не менее 15% стоимости жилья. Государство будет возмещать кредитным организациям недополученную прибыль от предоставления кредитов по льготной ставке.

Кроме того, принято решение о расширении программы «Семейная ипотека» – теперь в ней смогут принимать участие семьи с одним ребенком, рожденным после 1 января 2018 г. В рамках данной программы кредиты по льготной ставке до 6% годовых можно полу-

чить на покупку жилья или строительство частного дома. Максимальная сумма кредита по этой программе зависит от региона. Так, для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей она составляет 12 млн руб., для остальных регионов – 6 млн руб.

Глава Банка России Э. Набиуллина неоднократно заявляла, что снижение процентных ставок в ходе реализации льготных ипотечных программ приводит к повышению цен на жилье в некоторых российских регионах<sup>5</sup>. Действительно, годовой рост цен на первичном рынке жилья (на конец первого квартала 2021 г.) составил 16,3%. Получается, что в условиях падения доходов значительной части населения льготы де-факто получают не граждане, а застройщики.

Вместе с тем в сложившейся ситуации резкое прекращение государственных программ может привести к нежелательным последствиям. Пролонгация льготной ипотеки на новых условиях является оптимальным решением, позволяющим сбалансировать спрос и предложение на рынке. Снижение предельной величины ипотечного кредитования в рамках госпрограмм будет способствовать сглаживанию спроса на ипотеку в крупнейших городах страны, а повышение льготной ставки до 7% годовых приблизит ставки к рыночному уровню. Одновременно ЦБ РФ продолжит использовать заградительные меры путем регулирования надбавок к коэффициентам риска в зависимости от размеров первоначального взноса и показателя долговой нагрузки заемщиков, что в ближайшее время должно привести к повышению ставок и замедлению темпов роста выдачи ипотеки. ■

<sup>4</sup> URL: <http://government.ru/news/42648/>

<sup>5</sup> URL: <https://tass.ru/nedvizhizhmost/10199853>

### **Mortgage Lending in January-May 2021: Upside Risk of the Real Estate Market**

**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

*At the beginning of this year, the growth rate of residential mortgage lending (RML) corresponded to the average level of 2020. The market situation is largely influenced by the reduction in interest rates caused by the implementation of state preferential mortgage programs. The rise in prices in the primary and secondary housing markets amid more expensive bank funding and an increase in construction costs create potential upside risks in the real estate market and results in a mortgage bubble, which forces the government and the Central Bank of the Russian Federation to take measures to cool the market.*

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

**JEL-codes:** E58, G21, G28.