

Финансовый сектор

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В ЯНВАРЕ-СЕНТЯБРЕ 2021 г.

С. А. ЗУБОВ

В третьем квартале 2021 г., впервые с начала пандемии, было зафиксировано сокращение объемов предоставления ипотечных кредитов. Это объяснялось ростом процентных ставок, а также изменением условий льготных ипотечных программ с господдержкой. В ближайшее время — при отсутствии существенных отклонений от текущих тенденций в экономике и продлении государственной поддержки льготных программ — следует ожидать восстановления стабильного роста рынка ипотечных кредитов.

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, льготные ипотечные программы, счета эскроу.
JEL: E58, G21, G28.

Совокупный портфель ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на 1 октября 2021 г. достиг 11,2 трлн руб. Прирост совокупного портфеля за первые три квартала года составил 1918,7 млрд руб., или 20,7%, что соответствует приросту кредитного портфеля в других розничных сегментах (потребительское кредитование, автокредитование и т.д.) и существенно превышает показатель прироста совокупных банковских активов (10,3%). (За аналогичный период прошлого года ипотечный кредитный портфель пополнился на 1208,5 млрд руб., или на 15,9%, при росте совокупных активов на 14,0%.)

Объем средств на счетах эскроу граждан по договорам участия в долевом строительстве увеличился за анализируемый период на 124% и составил 2628,1 млрд руб. На начало декабря 2021 г. свыше 75% всего долевого строительства приходилось на схемы работы с использованием счетов эскроу (в начале года — 54%). 5% застройщиков строят жилье без привлечения средств граждан (на собственные средства или используют другие схемы), а 20% получили разрешение достроить жилье по прежней модели финансирования.

Всего за первые девять месяцев 2021 г. было выдано 609,5 тыс. кредитов, тогда как за ана-

логичный период прошлого года — 429,7 тыс.; таким образом, прирост составил 19,9%. Доля ипотечных кредитов в общей кредиторской задолженности физических лиц на 1 октября 2021 г. соответствовала 47,7% (на ту же дату 2020 г. — 44,8%; в развитых странах этот показатель достигает 80–90%).

В третьем квартале 2021 г. активность заемщиков заметно ослабла: количество ипотечных сделок сократилось по сравнению с предыдущим кварталом на 11,3%, а общий объем предоставленных кредитов снизился на 11,8%. Основная причина изменения динамики рынка — вступление в июле в действие новых условий государственной программы «Льготная ипотека». Согласно этим условиям процентная ставка была повышена с 6,5 до 7% годовых, а максимальная сумма кредита для всех регионов снижена до 3 млн руб., что практически сводит на нет возможность реализации этой программы в Москве и Санкт-Петербурге¹ с их более дорогой недвижимостью, хотя, естественно, не препятствует ипотечному кредитованию по обычным рыночным ставкам.

Вместе с тем ускорение инфляции и, как следствие, повышение ключевой ставки ЦБ РФ также оказывают определенное влияние на

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

¹ Согласно прежним условиям реализации программы в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области максимальная сумма кредита составляла 12 млн руб., а в остальных субъектах Федерации — до 6 млн руб.

поведение банков и активность потребителей: рыночные ставки по ИЖК, достигнув в июне 2021 г. исторического минимума в 7,07% годовых, затем начали повышаться. Пока рост ставок не столь значителен (см. рисунок), тем не менее можно говорить о смене тренда. На первичном рынке с начала года ставки выросли умеренно (до 6,3% годовых: +0,7 п.п.) и остаются достаточно низкими; на вторичном рынке ставки в целом выше, поэтому для поддержания спроса банки практически не увеличивали их (незначительное повышение до 8,3% годовых: +0,2 п.п.). Несмотря на рост ставок, банки сумели удержать клиентов и совместно с девелоперами вывели на рынок ряд предложений, предусматривающих ставку по ипотеке ниже рыночной на определенный пул квартир или конкретный срок. В целом средняя ставка в секторе рублевого ипотечного жилищного кредитования выросла с начала года примерно на 0,5 п.п.

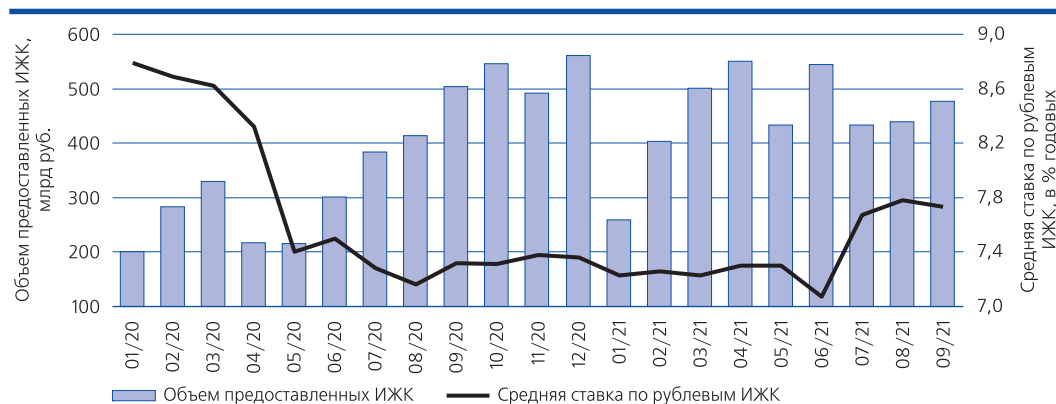
В докризисный период в России, так же как и в других странах, динамика ставок по ипотечному кредитованию коррелировала с динамикой доходности долгосрочных государственных облигаций. С учетом уровня риска

ставки по ИЖК выше доходности гособлигаций, как правило, на 2–5 п.п. Однако в настоящее время средние ставки по ипотечным кредитам ниже доходности гособлигаций примерно на 1 п.п.² вследствие двух основных причин.

Во-первых, с 2020 г. установлен порядок компенсации банкам недополученных доходов по ипотечным кредитам гражданам. Согласно постановлению правительства³ недополученные доходы банка от выдачи ипотеки представляют собой разницу между ключевой ставкой ЦБ РФ, увеличенной на 3 п.п., и льготной ставкой по ипотеке (согласно редакции 2021 г. для индивидуальных жилых домов на земельных участках – 5 п.п.). Таким образом, рост ключевой ставки в данном случае выгоден банкам, поскольку отклонение льготной ставки от ее рыночного значения компенсирует государство. Несмотря на то что доля субсидируемых кредитов в 2021 г. устойчиво снижалась (с 37% в третьем квартале 2020 г. до 18% в третьем квартале 2021 г.), этот фактор по-прежнему сказывается на стоимости ипотечных кредитов.

Во-вторых, в последние годы банки все чаще компенсируют невысокие процентные

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



Источник: Статистический бюллетень Банка России. 2021. № 10. URL: <https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39303/Bbs2110r.pdf>

² Доходность по долгосрочным (20–30-летним) государственным облигациям составляет 8–8,5% годовых.

³ Постановление Правительства РФ от 23 апреля 2020 г. № 566.

доходы наращиванием комиссионных доходов⁴, поэтому они заинтересованы в значительных объемах кредитования и росте количества кредитных сделок. Согласно данным отчетности качество совокупного портфеля ипотечного жилищного кредитования улучшается. Просроченная задолженность по ипотечному жилищному кредитованию на 1 ноября 2021 г. составила 67,7 млрд руб., или 0,6% от общего объема совокупной задолженности (для сравнения: уровень просроченной задолженности по потребительским кредитам составляет 4,4%, по кредитам юридическим лицам – 7%).

Объем проблемных кредитов NPL 90+⁵ остается на достаточно низком уровне – 73 млрд руб. (0,9% от совокупного объема) – за январь-сентябрь 2021 г. он сократился на 14 млрд руб., в первую очередь в результате списания безнадежной задолженности.

Доля рефинансирования в начале 2021 г. находилась на относительно высоком уровне – свыше 16% в общем количестве выданных ипотечных кредитов; в середине третьего квартала это значение снизилось до 9,4%. В ближайшее время спрос на кредиты для целей рефинансирования будет дополнительно поддержан распространением «Семейной ипотеки» на семьи с одним ребенком. Условия программы позволяют рефинансировать ипотечный кредит, оформленный на покупку жилья в новостройках, по льготной ставке до 6% годовых⁶.

В ближайшей перспективе цены на рынках новостроек и вторичного жилья могут продол-

жать расти. Это может происходить при снижении курса рубля, дальнейшем повышении ключевой ставки ЦБ РФ, ускорении инфляционных процессов и растущей себестоимости строительства. В этих условиях банки в партнерстве с девелоперами постараются стимулировать спрос за счет расширения линейки дисконтов и предложений ипотеки на специальных условиях. Вместе с тем высокая годовая инфляция в интервале 7,5–8% может обесценить сбережения и поддержать интерес частных инвесторов к вложению средств в недвижимость, что также будет стимулировать спрос на ипотечном рынке.

Полностью раскрыть потенциал российского ипотечного рынка позволит внедрение широкого набора финансовых инструментов, которые сейчас активно разрабатываются: ипотечных облигаций, предоставления кредитов в цифровом формате, развития ипотечных маркетплейсов, масштабирования электронных закладных и других продуктов и проектов. Внедрение подобных инструментов даст возможность снизить средние ипотечные ставки, сделать их доступнее для заемщиков, упростить и ускорить оформление ипотечных сделок.

Восстановление уровня реальных располагаемых денежных доходов населения до предкризисного уровня и стабилизация макроэкономических процессов в стране по мере нормализации эпидемиологической обстановки позволят постепенно увеличивать долю ипотеки в ВВП и повышать уровень обеспеченности населения жильем. ■

⁴ При ипотечном кредитовании – комиссии за рассмотрение заявки на кредит, за снижение ставки, за внесение изменений в условия кредитного и обеспечительных договоров, за выдачу банком справок и согласий и прочие виды услуг.

⁵ NPL (Non Performing Loans – просроченные кредиты) – объем кредитов в кредитном портфеле банка, по которым не выполняются условия кредитного договора. Как правило, кредиты попадают в NPL после того, как просрочка платежей по ним превысит определенный срок, обычно 90 дней.

⁶ URL: <https://xn--d1aqf.xn--ptai/upload/iblock/063/063a1e46bc8c6bd983ae41064cbd06ed.pdf> (ДОМ.РФ)

Mortgage Lending in January-September 2021

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

In Q3 2021, there was a decline in the volume of mortgage lending for the first time since the outbreak of the pandemic, due to an increase in interest rates, as well as changes in the terms of preferential state-supported mortgage programs. In the near future, in the absence of significant change from current trends in the economy and continued extension of state support for preferential programs, we should expect the restoration of sustainable growth in the mortgage market.

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

JEL-codes: E58, G21, G28.