

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В ЯНВАРЕ-СЕНТЯБРЕ 2023 г.

С. А. ЗУБОВ

За первые три квартала 2023 г. объем выданных ипотечных кредитов существенно (на 71,8%) превысил аналогичный показатель соответствующего периода 2022 г. Катализатором роста спроса стали рост доходов населения, льготные программы ипотечного кредитования, ожидания, связанные с его ужесточением, а также совместные программы банков и застройщиков. В последнее время наблюдается ухудшение стандартов кредитования: увеличивается доля ипотечных кредитов заемщикам с высоким показателем долговой нагрузки (ПДН).

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

JEL: E58, G21, G28.

Совокупный портфель ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на 1 октября 2023 г. достиг объема в 16,9 трлн руб. Прирост показателя за первые три квартала года составил 3,1 трлн руб., или 22,1%, что существенно превышает показатели за аналогичный период прошлого года, когда портфель ипотечных кредитов вырос на 1,3 трлн руб., или на 11,2%.

Всего за девять месяцев 2023 г. было выдано около 1,5 млн кредитов общим объемом 5,5 трлн руб. (соответствующие значения предшествующего года составили 0,9 млн кредитов объемом 3,2 трлн руб. и прирост стоимостного объема выданных относительно прошлогоднего периода 71,8%). В целом объемы выданных за рассматриваемый период уже превысили аналогичный показатель за весь 2022 г., а в конце года могут превысить рекордный объем выданных ипотечных кредитов за 2021 г. (6,2 трлн руб.).

Структура ипотечного кредитования в рассматриваемый период не претерпела серьезных изменений: под влиянием продления государственных программ со сниженной процентной ставкой объем ипотечного кредитования на первичном рынке (ИЖК по ДДУ¹) составил 40,1% от общего объема выданных (в 2022 г. за аналогичный период данный показатель составлял 44,5%).

Абсолютно все сделки заключались в рублевом сегменте — начиная с июля 2022 г. кредиты в иностранной валюте не предоставлялись. В настоящее время задолженность по валютным кредитам составляет 7,7 млрд руб., или менее 0,1% от общего объема задолженности по ипотечным кредитам. Предоставление кредитов в иностранной валюте нецелесообразно как для заемщиков (по причине нестабильности рубля), так и для банков (в силу действия заградительной надбавки к коэффициентам риска — от 200% и выше в зависимости от ПСК²).

Средний размер ипотечного кредита за год вырос на 16,5% — до 4,6 млн руб. (в октябре 2022 г. он составлял 3,95 млн руб.), что обусловлено ростом цен на недвижимость в условиях ажиотажного спроса. В настоящее время цена перестает быть самым важным фактором при заключении сделки для банковских клиентов — в большей степени они ориентируются на размер ежемесячного платежа, который, в свою очередь, также увеличился на 15,0% и на 1 октября 2023 г. составил 30,8 тыс. руб. (годом ранее — 26,8 тыс. руб.).

Средневзвешенный срок кредитования увеличился: к концу третьего квартала 2023 г. он составил 24,6 года (годом ранее — 23,2 года, прирост на 6,0%). Увеличение срока кредита

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

¹ Ипотечные жилищные кредиты под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве.

² Полная стоимость кредита.

позволяет снизить ежемесячную долговую нагрузку на заемщиков, ослабляя тем самым риск невозврата кредита.

К положительным тенденциям 2023 г. можно отнести сокращение доли рефинансирования в совокупном портфеле выданных ипотечных кредитов – на конец третьего квартала года она составила 0,4% от общего объема задолженности (год назад – 2,5%). В течение года спрос на рефинансирование снижился под влиянием роста рыночных ставок.

Объемы секьюритизации выросли за исследуемый период на 25,1% – до уровня в 1,15 трлн руб. Однако доля сделок секьюритизации в портфеле кредитов осталась практически неизменной – 6,7% (годом ранее – 6,9%). Таким образом, ожидаемого развития ипотечной секьюритизации после принятия поправок в законодательстве, облегчающих выдачу закладных на договоры долевого участия, и распространения цифровой ипотеки не произошло.

Качество кредитного портфеля остается на приемлемом уровне – просроченная задолженность за первые три квартала 2023 г. увеличилась незначительно – на 2,2% и на 01.10.2023 г. составила всего лишь 0,4% от объема сово-

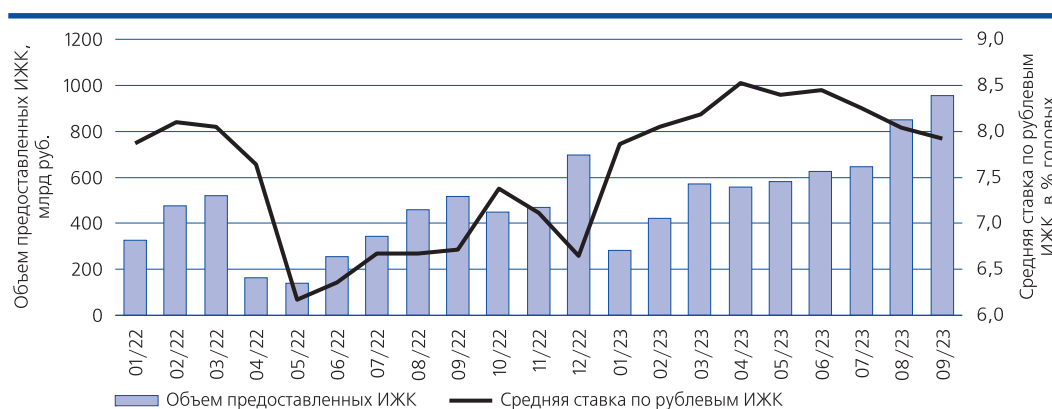
купной задолженности по ИЖК (на конец третьего квартала 2022 г. – 0,5%), что значительно меньше, чем по другим видам банковского кредитования (около 4%).

В первой половине 2023 г. у средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам наблюдалась тенденция к росту. Однако в третьем квартале, несмотря на резкое повышение ключевой ставки ЦБ РФ, средневзвешенная ставка скорректировалась в сторону снижения благодаря увеличению доли кредитования по программам господдержки. К концу сентября ставка первичного рынка составила 5,9% годовых, вторичного рынка – 9,9% годовых. (Динамика объемов кредитования и средневзвешенной ставки по рублевым ИЖК приведена на рисунке.)

Несмотря на невысокий уровень просроченной задолженности, ЦБ РФ вынужден констатировать, что стандарты предоставления ипотеки в России ухудшаются³ – около половины ипотечных кредитов предоставлено заемщикам с ПДН (показатель долговой нагрузки) от 80% и выше.

Распространение совместных программ банков и застройщиков, которые первоначально были призваны стимулировать спрос на

Динамика ежемесячных объемов кредитования и процентных ставок на рынке ипотечного жилищного кредитования в 2022–2023 гг.



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

³ URL: <https://realty.ria.ru/20231009/ipoteka-1901468783.html?ysclid=losrp6sfwf100964904>

ИЖК за счет снижения ставки по кредиту («околонулевая» ипотека), привело к общему подорожанию жилья на первичном рынке и увеличению разрыва в ценах с вторичным рынком. В этих условиях банковские риски по кредитам, предоставленным на первичном рынке, повышаются из-за невозможности реализовать квартиру по цене первичного рынка в случае неплатежеспособности заемщика.

В связи с этим Центробанк принял решение о повышении с 1 мая 2023 г. надбавок к коэффициентам риска по ипотечным кредитам — банки должны формировать дополнительные резервы, размер которых определяется уровнем первоначального взноса (в интервале от 10 до 30%). Однако в скором времени ЦБ РФ вынужден был признать, что майского повышения надбавок по ипотеке оказалось недостаточно.

С 1 октября Центробанк вновь повысил надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам для ограничения рисков заемщиков и банков — повышение затронуло надбавки к коэффициентам риска в зависимости от уровня первоначального взноса (от 0 до 100%) и значения ПДН заемщика.

Несмотря на ухудшение стандартов ипотечного кредитования и меры, связанные с охлаждением рынка, Банк России прорабатывает возможность создания отдельных кредитных продуктов для клиентов, финансовое положение которых хуже среднего, но еще позволяет осуществлять регулярное обслуживание долга⁴ (обычно банки не предоставляют долгосрочных кредитов таким клиентам). Таким образом, инициатива Центробанка связана не с ограничением, а со стимулированием

кредитной активности банков, что в перспективе может привести к росту закрежденности населения и, как следствие, к увеличению числа банкротств физических лиц.

Перспективы льготной ипотеки в настоящее время остаются неопределенными. Программа льготной ипотеки с господдержкой должна завершиться, согласно плану, в середине 2024 г. Вероятность ее продления в том формате, в котором она существует в последние годы (начиная с 2020 г.), невысока — растущую разницу между льготной и рыночной ставкой, которая доходит до 8–9 п.п., государству становится покрывать все сложнее. Но и полная отмена льготной ипотеки представляется маловероятной — падение спроса на недвижимость и снижение объема продаж отрицательно скажутся на развитии строительной отрасли, что повлечет за собой замедление роста экономики в целом. Поэтому наиболее вероятным вариантом является обновление льготной программы с введением дифференцированных ставок, привязанных к уровню доходов граждан в разных регионах страны.

До конца 2023 г. ипотека с господдержкой будет удерживать рынок от обвала — при росте доли льготной ипотеки общее число выданных кредитов будет стагнировать. Однако потенциально высокий спрос позволит банкам со временем адаптироваться к меняющимся условиям и продолжить агрессивную политику в виде наращивания портфеля ипотечных кредитов. Возможным выходом из кризиса станет разработка бюджетных вариантов ипотеки (зеленая ипотека, ипотека на строительство частных домов) и их частичная поддержка со стороны государства. ■

⁴ URL: <https://tass.ru/ekonomika/18948951?ysclid=lp7xiehvq2227468986>

Mortgage lending in January-September 2023

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 the first three quarters of 2023, the volume of mortgage loans issued significantly exceeded (by 71.8%) the same indicator of the corresponding period of 2022. The growth of household incomes, preferential mortgage lending programs, expectations related to its tightening, as well as joint programs of banks and developers are drivers of demand growth. Recently, there has been a deterioration in lending standards: the share of mortgage loans to borrowers with high debt burden ratio (DLR) has been increasing.

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

JEL-codes: E58, G21, G28.