

Финансовый сектор

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В 2022 г.

С. А. ЗУБОВ

В 2022 г. в России сохранялся высокий спрос на недвижимость и услуги банков по предоставлению кредитов на ее покупку. Основным источником развития рынка, как и в течение 2020–2021 гг., остаются программы с господдержкой с относительно невысокими процентными ставками. Вместе с тем в прошедшем году в условиях неудовлетворенного спроса получили развитие совместные схемы банков и застройщиков в виде практически беспроцентных ипотечных кредитов с завышенной стоимостью жилья. Широкое распространение таких продуктов вынуждает ЦБ РФ принять меры по ограничению ипотеки с экстремально низкими процентными ставками, которые планируется реализовать в 2023 г.

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

JEL: E58, G21, G28.

Совокупный портфель ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на 1 января 2023 г. достиг 13,8 трлн руб. Его прирост за 2022 г. составил 2,0 трлн руб., или 17,5%, что несколько ниже соответствующего показателя за предыдущий год — 2,5 трлн руб., или 26,6%. Несмотря на снижение темпов роста рынка, доля задолженности по ИЖК в совокупной задолженности по кредитам физических лиц расширялась на протяжении всего года и к его концу достигла 51,5% (на конец 2021 г. — 47,5%).

Всего за истекший год было выдано 1,5 млн кредитов общим объемом 4,8 трлн руб. (в 2021 г. — 1,9 млн кредитов объемом 5,7 трлн руб.), т.е. снижение показателя составило 15,6%. Структура выдач кредитов претерпела некоторые изменения: под влиянием продления государственных программ со снижением процентной ставки объемы ипотеки на первичном рынке (ИЖК по договору долевого участия — ДДУ) составили 42,9% от общего объема выдач (в 2021 г. — 33,1%).

Практически все сделки заключались в рублевом сегменте; общий объем предоставленных в 2022 г. ипотечных кредитов в иностранной валюте составил 77 млн руб. В течение года

задолженность по валютным ИЖК сократилась на 8,8 млрд руб. — до 6,7 млрд руб. (менее 0,1% от общего объема портфеля ИЖК). Валютные кредиты будут оставаться невыгодными в силу действия заградительной надбавки к коэффициентам риска (от 200% и выше в зависимости от ПСК¹).

Средний размер ипотечного кредита за год увеличился на 18,6% — до 3,95 млн руб. (на конец 2021 г. — 3,33 млн руб.), чему способствовало повышение стоимости жилья как на первичном (прирост за год на 37,3%), так и на вторичном (23,1%) рынке.

Средневзвешенный срок кредитования увеличился — в декабре он составил 311,3 месяца (годом ранее — 262,8 месяца, т.е. прирост составил 18,5%). Увеличение срока кредита позволяет ослабить ежемесячную долговую нагрузку на заемщиков, снижая тем самым риск невозврата кредита.

К положительной тенденции 2022 г. можно отнести рост сделок секьюритизации. Этот вид операций дает банкам возможность разгрузить балансы и получить дополнительную ликвидность для осуществления кредитования. В 2023 г. объем секьюритизации может

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

¹ ПСК — полная стоимость кредита.

вырасти за счет бумаг с льготной ипотекой в качестве базового актива. Вместе с тем бурный рост секьюритизации ипотечных активов влечет за собой расширение масштабов рынка и гиперактивность банков в сфере ипотечного кредитования, что может приводить к наращиванию объемов портфеля за счет кредитов сомнительного качества. Более того, вторичный рынок ипотечных закладных, учитывая опыт кризиса в США в 2006–2007 гг., может стать потенциальным источником аналогичного кризиса.

Качество кредитного портфеля остается на приемлемом уровне: просроченная задолженность за прошедший год снизилась на 8,4% и на 1 января текущего года составила лишь 0,4% от объема совокупной задолженности по ИЖК (на начало 2022 г. – 0,6%) – это значительно ниже, чем по другим видам банковского кредитования (от 4 до 7%). Доля неработающих кредитов (NPL 90+) также оставалась на минимальном уровне – около 0,7%.

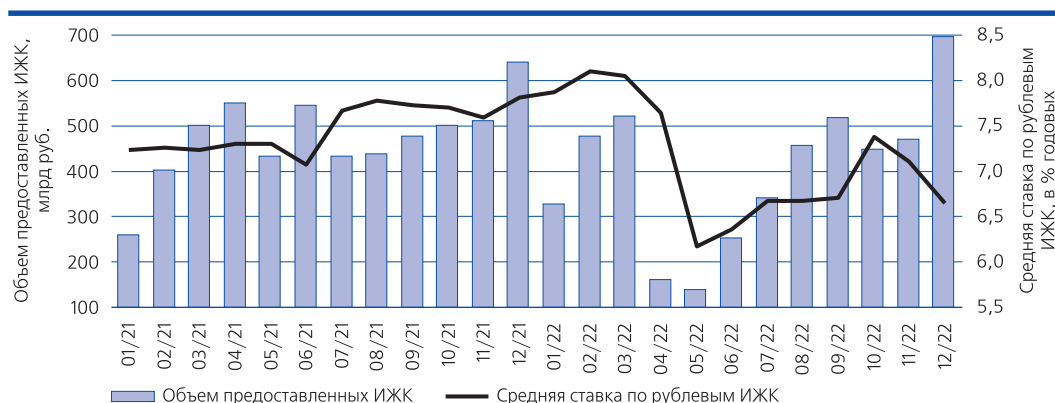
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам на первичном рынке сократилась до 4,3% годовых, что в целом ниже уровня 2021 г. и было обеспечено смягчением денежно-кредитной политики Центрального банка (снижением ключевой ставки), внедрением партнер-

ских программ крупных застройщиков и банков по ставкам от 0,01 до 2% (ставка субсидируется застройщиком за счет продажи квартиры по более высокой цене) и обновлением льготных ипотечных программ для населения с относительно невысокими ставками. (На рисунке представлена динамика ежемесячных объемов кредитования и процентных ставок по ИЖК в 2021–2022 гг.)

На вторичном рынке наблюдалась противоположная динамика ставок. Однако существенного роста по этому показателю зафиксировано не было: повышение ставок в период обострения геополитического конфликта и введения антироссийских санкций по предлагаемым кредитам вызвало падение объемов выдач. В целом к концу 2022 г. ставка на этом рынке выросла до 9,3% годовых – выше показателя 2021 г. на 1 п.п.

В течение 2022 г. для стимулирования ипотечного кредитования правительством был принят ряд мер, касающихся реформирования государственных льготных программ. В результате планы по сворачиванию льготной ипотеки были пересмотрены, и в конце года льготная ипотека на новостройки была продлена до 1 июля 2024 г. Согласно новым условиям ставка по кредитам повышена с 7 до 8%

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/pdco/Mortgage/ML/>

годовых, а сумма кредита по-прежнему ограничена 12 млн руб. для Москвы и Санкт-Петербурга, в остальных регионах – 6 млн руб. (сумму кредита можно увеличить до 30 и 15 млн руб. соответственно, используя другие программы ипотеки), сумма первоначального взноса – 15%. С 2023 г. семейная ипотека стала доступна родителям, имеющим двух и более детей до 18 лет на дату заключения договора. Ставка по программе – 6% годовых.

Одним из главных нововведений стал запуск льготной ипотечной программы по строительству частных жилых домов своими силами (ИЖС) без оформления договора подряда с профессиональными застройщиками. Несмотря на замедление темпов роста ипотечного рынка, ипотека на ИЖС и готовые дома в 2022 г. выросли на 8% к уровню 2021 г.

Еще одним стимулом развития ипотечно-го рынка стало введение ипотечной программы для ИТ-специалистов по ставке 5% годовых с первоначальным взносом не менее 15%. Однако в связи со сложными условиями получения кредита и наличием собственных ипотечных программ ИТ-корпораций данная программа пока не слишком востребована. Всего по итогам 2022 г. в России было предоставлено 5 тыс. таких кредитов на общую сумму 44,79 млрд руб.² В декабре 2022 г. правительство России сократило план по выдаче льготной ипотеки для ИТ-специалистов.

В борьбе за клиента банки разрабатывают новые маркетинговые решения, при этом принимая на себя дополнительные риски. В истекшем году особой популярностью пользовалась программа «ипотека по паспорту». Суть программы в том, что заемщику не нужно подтверждать трудоустройство и уровень дохода. Как правило, она применяется в сделках с готовой недвижимостью. Подобная практика чревата рисками в силу того, что полноценный анализ кредитоспособности клиента не проводится, а это может повлечь за собой не-

адекватную оценку заемщика и возможные проблемы с погашением кредита.

Другое направление, осваиваемое банками, – цифровая ипотека. Внедрение цифровых сервисов в ипотечный процесс позволяет сократить время на его проведение, упростить процедуры оценки, регистрации и страхования недвижимости и оформить получение кредита без посещения офиса банка (при наличии электронной цифровой подписи и биометрических характеристик клиента). Однако в этой связи актуализируются операционные риски – проведение цифровой трансформации может сопровождаться нарушением коммуникации между разработчиками программного обеспечения, специалистами фронт-офиса и лицами, принимающими решения. В ближайшее время Центральному банку, скорее всего, придется принять меры, сдерживающие возможные негативные последствия от поспешной и несистемной цифровизации банковского сектора.

Еще одним трендом 2022 г. стал рост влияния ESG³ на российский банковский сектор. По инициативе Центрального банка предлагается запустить новый вид кредитов на жилье – «зеленую» ипотеку, представляющую собой субсидирование покупки жилья в домах, соответствующих стандартам экологического строительства⁴. Программа может быть опробована на Дальнем Востоке в рамках уже существующей программы государственного субсидирования ипотеки.

По предложению Президента РФ правительство запускает новый инструмент поддержки предприятий промышленности – промышленную ипотеку, в соответствии с которой российские организации смогут получить долгосрочные льготные кредиты на покупку производственной недвижимости. Планируется, что кредиты будут выдаваться на срок до семи лет по льготной ставке 5% годовых, при этом для инновационных технологических

² URL: https://www.kommersant.ru/doc/5864435?from=top_main_1

³ ESG – Environmental, Social, and Corporate Governance (окружающая среда, общество, управление).

⁴ URL: https://lenta.ru/news/2022/09/12/green_ipo/

компаний ставка будет еще ниже — 3%; верхний предел промышленной ипотеки предлагается установить на уровне 500 млн руб.

Более полно раскрыть потенциал российского ипотечного рынка позволит внедрение широкого набора финансовых инструментов, которые сейчас активно разрабатываются ведущими игроками: ипотечные облигации, развитие ипотечных маркетплейсов, внедрение технологии блокчейна и другие продукты и процессы. Внедрение этих инструментов позволит оптимизировать банковские бизнес-процессы, упростить и ускорить оформление кредитных сделок, что выразится в снижении ставок и доступности ипотечных кредитов для широкого круга заемщиков.

В целом ипотека способствует повышению благосостояния населения в результате улучшения жилищных условий, мотивирует граждан на поддержание высоких доходов за счет вступления в долгосрочные кредитные отношения, стимулирует трудовую миграцию. Однако форсировать рост объемов кредитования за счет низких ставок, отмены первоначального взноса, упрощения процедуры выдачи кредита и уменьшения ежемесячных платежей опасно из-за высоких кредитных рисков, накопления дисбалансов, способных привести к образованию ипотечного пузыря. В связи с этим в ближайшее время ЦБ РФ продолжит выстраивать комплексную систему регулирования ипотечного рынка. ■

Mortgage Lending in 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

In 2022, Russia maintained a high demand for real estate and the banking services pertaining to the issuance of housing (mortgage) loans. The main driver of market development, just as it was during the period 2020–2021, remained the government-funded mortgage programs offering relatively low interest rates. At the same time, over the course of last year, in the situation of unsatisfied demand, there emerged joint schemes of banks and real estate developers in the form of almost interest-free mortgage loans to finance the purchase of an overpriced home. The widespread use of such products has forced the RF Central Bank to resort to constraining measures against mortgage loans with extremely low interest rates, which it plans to implement in 2023.

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

JEL-codes: E58, G21, G28.