

3. ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В ЯНВАРЕ-СЕНТЯБРЕ 2020 ГОДА

Зубов С.А., к.э.н., с.н.с. лаборатории структурных исследований ИПЭИ РАНХиГС

Снижение ставок на кредитном рынке и реализация льготной программы на покупку жилья в новостройках под 6,5% годовых привели к росту спроса на рынке недвижимости. Банки за первые три квартала текущего года значительно увеличили объемы выдачи ипотечных кредитов, превысив высокие показатели, ранее зафиксированные в 2018 г. Побочным эффектом кредитного стимулирования спроса стал рост цен как на первичном и вторичном рынках жилья, а также обострение проблемы закредитованности населения. Это вынуждает денежные власти указывать на необходимость завершения госпрограммы льготной ипотеки в ближайшее время.

В течение 2019 г. динамика выдачи ипотечных кредитов постепенно замедлялась. В первой половине прошлого года росту объемов предоставления ссуд препятствовало повышение рыночных ставок. Эти процессы соответствовали динамике рынка жилой недвижимости – застройщики сокращали объем продаж «в метрах», а рост цен на жилье позволял минимизировать потери в выручке. Такая динамика была связана с переходом с 1 июля 2019 г. на новые правила привлечения средств дольщиков (эскроу-счета). Во втором полугодии снижение ключевой ставки позволило оживить рынок и завершить 2019 г. с результатами, которые сопоставимы с 2018 г.

Общий объем ипотечных ссуд, выданных банковскими кредитными организациями на 1 октября 2020 г., составил 8,59 трлн руб., что на 18,6% больше, чем на ту же дату 2019 г. (7,24 трлн руб.). Доля валютных кредитов в общем объеме портфеля незначительна и продолжает снижаться: на 1 октября 2020 г. она составила 2,3% (год назад – 3,2%). Средняя процентная ставка по рублевым кредитам снизилась до 7,32%, год назад она составляла 9,68%. Средневзвешенный срок кредитования¹ остается достаточно стабильным, в сентябре он составил 219,7 дней (в сентябре 2019 г. – 217,6 дней).

По данным «Дом.РФ»², за 9 месяцев (в январе-сентябре) по программам с государственным участием банки выдали 283,5 тыс. ипотечных кредитов на 794 млрд руб. Основной объем пришелся на программу кредитов под

¹ Рассчитывается по кредитам, выданным в течение месяца.

² URL: <https://дом.рф/upload/iblock/27d/27d100ac054295e293f9708037811749.pdf>.

3. Ипотечное кредитование в январе-сентябре 2020 года

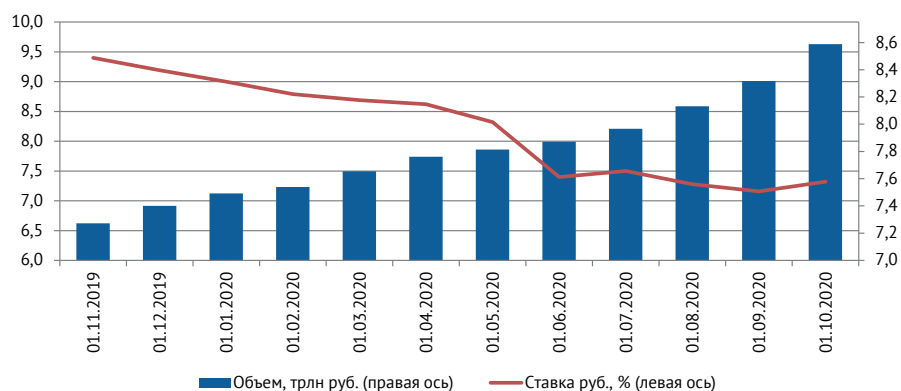


Рис. 1. Динамика объемов кредитования и процентных ставок на рынке ипотечного жилищного кредитования за последние 12 месяцев

Источник: статистический бюллетень Банка России № 10, 2020 г.

6,5% на новостройки (598 млрд руб.), остальные кредиты были взяты по программам семейной ипотеки (153 млрд руб.) и дальневосточной ипотеки (44 млрд руб.). На льготную ипотеку в сумме пришлось 26% всех выданных жилищных кредитов.

Ипотечное кредитование оказалось менее подвержено шокам пандемии (реструктурировано 3,1% задолженности), в том числе благодаря своевременному запуску государственной программы по субсидированию процентной ставки до 6,5%. Уже в III квартале 2020 г. ипотека стала локомотивом роста розничного кредитования, чему также способствовал переход Банка России к более мягкой денежно-кредитной политике.

Ипотечное жилищное кредитование остается самым качественным сегментом кредитования физических лиц: доля просроченной задолженности свыше 90 дней сохраняется на низком уровне (1,56% от объема задолженности), в то время как по другим кредитам населения она превышает 8%.

Главным стимулирующим фактором стала программа льготного кредитования¹. Согласно Постановлению Правительства РФ, программа льготного кредитования распространяется на жилищные займы до 8 млн руб. в Москве и Санкт-Петербурге и до 3 млн руб. – в других регионах страны. Первоначальный взнос заемщика должен составлять не менее 20% цены договора участия в долевом строительстве. Программа действует только в отношении рублевых кредитов. Разницу между 6,5% от суммы кредита, которые оплачивают заемщики, и рыночной ипотечной ставкой банкам возмещает государство.

Программа определяет правила возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по ипотечным кредитам, выданным в 2020 г. Возмещение недополученных доходов осуществляется в сумме, составляющей разницу между ключевой ставкой ЦБ РФ и процентной ставкой по кредитному договору. При этом в случае, если процентная ставка по кредитному договору равна или менее 6,5% годовых, в расчет принимается процентная ставка 6,5% годовых. При установлении процентной ставки более 6,5% годовых в расчет принимается процентная фактическая ставка по кредитному договору.

1 Постановление Правительства РФ от 23 апреля 2020 г. № 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году».

Первоначально госпрограмма льготной ипотеки должна была действовать до 1 ноября 2020 г., но в конце октября была продлена до 1 июля 2021 г.

Значительные темпы роста цен на первичном рынке жилой недвижимости в начале пандемии были обусловлены повышенным спросом граждан на недвижимость в условиях рыночной волатильности, а в последующем – реализацией государственной программы льготного ипотечного кредитования.

Учитывая, что в настоящее время менее 6% населения России имеют ипотечные кредиты, развитие ипотеки обладает большим потенциалом, а увеличение ее доступности во многом обусловлено низкими процентными ставками на рынке. В случае если увеличение объемов кредитования не будет подкреплено реальным ростом предложения от застройщиков, то итогом может стать дальнейший рост цен на рынке жилой недвижимости, снижение доступности жилья и повышение закредитованности населения. В связи с этим Банк России выступает за ограниченный срок действия государственной программы субсидирования процентной ставки по ипотеке¹. Регулирование со стороны ЦБ РФ способствует ограничению рисков закредитованности граждан по ипотеке: установлены повышенные коэффициенты риска по кредитам с высоким показателем долговой нагрузки (ПДН) и макропруденциальные надбавки по кредитам с низким первоначальным взносом.

Для смягчения последствий роста кредитного риска в апреле ЦБ принял решение о роспуске накопленного буфера² по ипотечным кредитам, которое позволило банкам высвободить капитал в размере 126 млрд руб. (1,6% от общего портфеля на дату роспуска буфера). Данное регулятивное послабление было направлено на компенсацию потерь, понесенных банками в связи с реструктуризацией кредитов, а также стимулировало активность банков на рынке ипотечного кредитования.

Банк России во II–III кварталах осуществлял контрциклическое смягчение требований к капиталу банков по вновь предоставляемым ипотечным и необеспеченным потребительским кредитам, снижая макропруденциальные надбавки к коэффициентам риска. Эти меры были приняты для компенсации снижения доходов населения во время действия ограничительных мер, которое приводит к временному увеличению показателя долговой нагрузки заемщика и более высоким требованиям к капиталу банков. Надбавки по ипотечным кредитам с низким первоначальным взносом были снижены с 1 апреля и в настоящее время зависят от значений ПДН заемщиков. В сентябре вступили в силу изменения в Инструкцию Банка России № 199-И, которыми предусмотрено применение более низких значений коэффициентов риска для ипотечных кредитов в зависимости от значений ПДН и LTV³ по кредиту. Это позволило снизить совокупный коэффициент риска по вновь предоставляемым ипотечным кредитам со 127 до 76% для банков, использующих стандартизированный подход при расчете

1 «В ЦБ рассказали, почему программу льготной ипотеки нужно постепенно завершать». URL: <https://tass.ru/nedvizhimost/10107693>.

2 Буфер капитала формируется банками для покрытия возможных убытков, возникающих в периоды финансовой и экономической напряженности.

3 Коэффициент «кредит/залог» (LTV) – отношение суммы запрашиваемого кредита к стоимости имущества, предоставляемого заемщиком в залог. Применяется банками при расчете суммы возможного займа. Данный норматив показывает предельный размер ссуды, которую может выдать заемщику кредитная организация исходя из стоимости предоставляемого им обеспечения. Как правило, значение коэффициента «кредит/залог» не должно превышать 70–80%.

3. Ипотечное кредитование в январе-сентябре 2020 года

нормативов достаточности капитала. Указанные меры призваны стимулировать рост ипотечного кредитования за счет заемщиков с низким уровнем долговой нагрузки.

Продление программы льготной ипотеки на новостройки при дальнейшем снижении процентных ставок в ближайшие месяцы будет способствовать положительной динамике ипотечного кредитования. Однако в долгосрочной перспективе банки и заемщики могут столкнуться с перегревом рынка, что может отразиться на росте долговой нагрузки граждан и качественных характеристиках совокупного портфеля кредитов. В такой ситуации Банк России может ограничить ипотеку с низким первоначальным взносом за счет повышения надбавок к коэффициентам риска по ипотечным кредитам с высоким ПДН и низким взносом. Также ситуация может оказаться рискованной в связи с продолжающейся эпидемией и возможными проблемами застройщиков в условиях разрыва технологических цепочек, поставок стройматериалов, нехватки рабочей силы в ряде регионов и дополнительными трудностями в условиях нестабильности внешней среды. Для повышения доступности жилья недостаточно одного снижения ипотечных ставок – необходим стабильный рост реальных доходов населения. 