

3. ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В 2020 ГОДУ

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

Главным событием на ипотечном рынке в 2020 г. стало завершение перехода финансирования жилищного строительства на новую модель с использованием эскроу-счетов, обеспечивающую полную государственную гарантию для граждан, вкладывающих свои деньги в жилье на стадии строительства.

Снижение ставок на кредитном рынке и реализация государственных льготных программ на покупку жилья в новостройках привели к росту спроса на рынке недвижимости. За 2020 г. российские банки значительно нарастили объемы предоставления ипотечных кредитов, превысив рекордные показатели, ранее зафиксированные в 2018 г.

Несмотря на спад деловой активности, вызванный пандемией коронавируса, 2020 г. стал рекордным для российского рынка ипотечного жилищного кредитования (ИЖК). Всего за истекший год кредитными организациями выдано 1,71 млн ипотечных кредитов. Таким образом, прирост относительно 2019 г. (выдано 1,27 млн кредитов) составил 34,9%, а относительно рекордного 2018 г. (выдано 1,47 млн кредитов) – 16,4%. Объем предоставленных кредитов в истекшем году достиг 4,30 трлн руб. (прирост на 50,8% от уровня 2019 г. и на 42,6% от уровня 2018 г.).

По итогам завершившегося года общий объем задолженности граждан по ипотечным кредитам превысил 9 трлн руб. Годовой прирост задолженности по кредитам составил 21,4%, в 2019 г. данный показатель составлял 17,1%, в 2018 г. – 23,9%. Совокупный объем предоставленных ипотечных кредитов достиг 45,2% общего портфеля банковских ссуд, выданных физическим лицам, на начало 2020 г. – 42,3%.

Важным фактором роста ипотечного рынка остается рефинансирование кредитов. На конец 2020 г. оно составило 13,7% от общего объема ипотечного кредитования (в 2019 г. объемы рефинансирования – 6,8%).

Ипотечное кредитование остается самым качественным сегментом кредитования физических лиц, просроченная задолженность находится на стабильно низком уровне: на конец года ее доля составила всего 0,8% (на конец 2019 г. уровень просрочки – 0,9%, на конец 2018 г. – 1,0%). Для

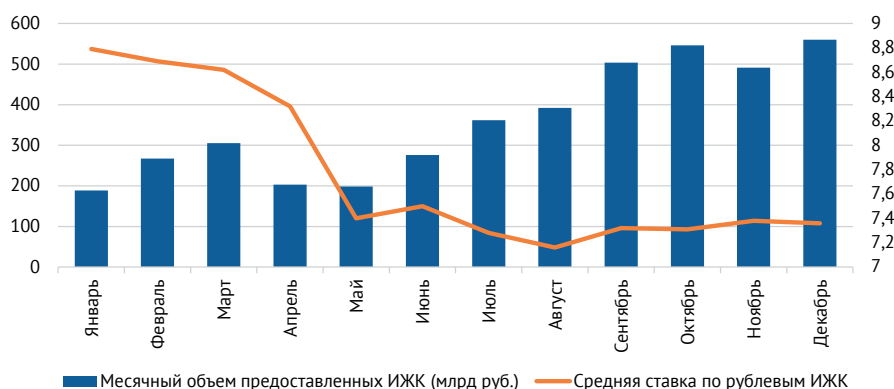


Рис. 1. Динамика ежемесячных объемов кредитования и процентных ставок на рынке ипотечного жилищного кредитования в 2020 г.

Источник: Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России. Информационный бюллетень № 8. Статистические показатели 01.01.2018 – 01.01.2021.

сравнения: по другим кредитам населения просрочка составляет 7,8%. Доля неработающих кредитов (NPL 90+) зафиксирована на уровне 1,4%¹, практически не изменившись за год.

Валютные ипотечные кредиты практически не пользуются спросом у потребителей. Задолженность в иностранной валюте на конец года составила 16,1 млрд руб., или около 0,2% от общего объема задолженности по ИЖК, снизившись за год на 24,6%. Качество данного кредитного портфеля существенно уступает рублевому кредитованию: уровень просроченной задолженности на конец истекшего года составил 39,9%.

По-прежнему неизменной сохраняется тенденция увеличения среднего срока кредитования: в декабре 2020 г. средневзвешенный срок предоставленных кредитов составил 225,1 месяца, увеличившись за год на 6,7 месяца, или на 3,0%.

Рекордные показатели ипотечного рынка в 2020 г. во многом достигнуты благодаря снижению рыночных процентных ставок и запуску льготной программы «6,5%». Средняя процентная ставка по рублевым кредитам снизилась до значения 7,36%, годом ранее она составляла 9,68%. В валютном сегменте сделки заключались в октябре-ноябре прошедшего года по ставке 5%.

Благодаря действию целого ряда льготных ипотечных программ (льготная ипотека 6,5%, семейная ипотека, дальневосточная ипотека) уровень ставок по кредитам на первичном рынке (жилье в новостройках) остается примерно на 2 п.п. ниже, чем на вторичном рынке (готовое жилье). Тем не менее основной рост ипотечного кредитования по-прежнему во многом обеспечивается высоким спросом на вторичном рынке. В общем объеме ИЖК 71,7% всех выдач приходится на покупку готового жилья.

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

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%.

¹ 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.

3. Ипотечное кредитование в 2020 году

Снижение ипотечных ставок, как за счет смягчения денежно кредитной политики Банка России, так и благодаря запуску льготных программ, стимулировало спрос на жилье и ипотеку. При этом беспрецедентный рост ипотечного кредитования не привел к образованию «пузыря», ипотечное кредитование остается наиболее качественным сегментом рынка кредитования физических лиц. Однако в условиях рекордного роста рынка недвижимости (прирост за 2020 г. средней стоимости квадратного метра на вторичном рынке на 16,2%) и падения реальных располагаемых доходов населения (за 2020 г. на 3,5%) потенциально угроза ипотечного «пузыря» существует. Невысокий первоначальный взнос (15–20%) по льготным ипотечным кредитам создает риски и для банка, и для клиента. Если вследствие неблагоприятной экономической ситуации (под влиянием пандемии, политических факторов и др.) рынок недвижимости упадет на больший процент, чем процент первоначального взноса, то в случае неплатежеспособности заемщика реализация изъятой недвижимости не покроет задолженности перед банком. Аналогичная ситуация имела место в России после финансового кризиса 2008 г. на рынке валютной ипотеки, но его объемы были не столь велики.

Несмотря на реализацию антикризисных мер, переход финансирования жилищного строительства на новую модель, обеспечивающую полную государственную гарантию для граждан, вкладывающих свои деньги в жилье на стадии строительства, фактически состоялся. В декабре 2020 г. объем жилья, строящегося с использованием эскроу-счетов, превысил объем жилья, строящегося по старым правилам. Переход жилищного строительства на проектное финансирование позволил избежать проблемы обманутых дольщиков даже в самые тяжелые месяцы периода самоизоляции, когда строительство и продажи жилья во многих регионах России фактически остановились. В итоге с начала реформы ни разу не зафиксировано проблемных ситуаций с использованием эскроу-счетов. Переход от прежней модели долевого строительства к проектному финансированию с использованием эскроу-счетов заключается в том, что покупатель депонирует средства на покупку квартиры на эскроу-счете, которые поступают в собственность застройщика после выполнения условий договора (завершения строительства), а на этапе строительства являются источником недорогого фондирования девелоперских проектов. Банки выступают в качестве посредников (эскроу-агентов), открывая счета покупателям и предоставляя застройщикам проектное финансирование за счет средств, аккумулированных на эскроу-счетах. В случае возникновения у застройщика проблем с завершением строительства покупатель всегда может рассчитывать на возврат депонированной суммы на эскроу-счете. Новая система покупки жилья исключает ситуацию, когда дольщик, оплатив девелоперу полную стоимость квартиры, в случае замораживания строительства остается и без денег, и без квартиры.

В начале ноября прошлого года вступил в силу Федеральный закон от 09.11.2020 № 368-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации». Данным законом был урегулирован важнейший вопрос налогообложения для застройщиков долевого строительства – возможность признания средств на эскроу-счетах целевым финансированием. Это позволит большинству застройщиков исключать из налоговой базы средства, поступившие на счета эскроу, оплачивая налог только за величину превышения средств, полученных от дольщика, над затратами по строительству объекта долевого строительства, переданного этому дольщику по акту.

Согласно статистике ЦБ РФ¹, по состоянию на 1 января 2021 г.:

- открыто более 303 тыс. эскроу-счетов в рамках долевого строительства жилья;
- объем денежных средств, размещенных на этих счетах дольщиками, превысил 1,19 трлн руб. – в 8,5 раз больше, чем по итогам 2019 г.;
- 126,7 млрд руб. с эскроу-счетов по завершённым проектам строительства в 64 субъектах Федерации уже раскрыты, т.е. перечислены застройщикам или направлены на погашение полученных ими кредитов на строительство объектов;
- общее количество действующих кредитных договоров, заключенных банками и застройщиками, составило 2 242 на сумму 2,72 трлн руб., что примерно на 200% больше, чем годом ранее.

Таким образом, новая схема проектного финансирования, на которую была официально переведена отрасль с 1 июля 2019 г., быстро распространяется. Несмотря на положительную динамику рынка и относительно высокое качество совокупного кредитного портфеля, в конце 2020 г. проявился и ряд нежелательных эффектов, в частности, рост стоимости жилья (за 9 месяцев 2020 г. – на 10,5%), что существенно выше инфляции. Ситуация осложняется и в связи с сокращением доходов населения. В результате в значительной степени нивелируется выгода для заемщиков от более низких ставок.

Во второй половине истекшего года участились сделки рефинансирования кредитов по схеме *top up*², когда при снижении процентной ставки имеет место рост суммы основного долга. В 2007 г. эта практика стала одной из причин ипотечного кризиса в США. В I квартале 2020 г. разница между величинами нового и старого кредита (*top up*) составляла 3,8%, к III кварталу она выросла до 5,6%.

Кроме того, банки стали чаще предоставлять кредиты с низким (менее 20%) первоначальным взносом: 35% от выдач в III квартале 2020 г. по сравнению с 28% во II квартале 2020 г. Причем в сегменте кредитования на покупку жилья на первичном рынке (льготы распространяются именно на эту часть) эта доля выросла еще больше – с 24 до 40%.

Намерения граждан сохранить свои накопления в условиях обесценения рубля, низких ставок по банковским вкладам и отсутствия определенности с дальнейшим течением кризиса привели к определенному вымыванию ликвидного предложения с рынка.

Форсированный рост объемов ипотечного кредитования в условиях экономической и социально-политической турбулентности увеличивает риски кризиса на рынке жилья, а также повышает кредитные риски. Опыт многих стран показывает, что первоначальный эффект повышения доступности ипотечного финансирования за счет снижения уровня процентных ставок в конечном счете часто приводит к обратному эффекту: снижению ценовой доступности жилья. В связи с этим главной макроэкономической задачей, способствующей увеличению доступности жилья, должно стать обеспечение высокого и устойчивого роста реальных доходов населения, сопоставимого с ростом цен на жилье. ■

1 URL: <https://cbr.ru/analytics/finansirovanie-dolevogo-stroitelstva/2021-01-01/>.

2 Кредитный *top up* («пополнение») – кредит на погашение уже имеющегося займа. В отличие от классического рефинансирования предоставляется исключительно для уже существующих заемщиков и без заключения нового кредитного договора.