

## ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В 2022 ГОДУ

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

*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 принять меры по ограничению ипотечи с экстремально низкими процентными ставками, которые планируется реализовать в 2023 г.*

Совокупный портфель ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на 1 января 2023 г. достиг 13,8 трлн руб. Прирост совокупного портфеля за прошлый год составил 2,0 трлн руб., или 17,5%, что несколько ниже показателя за 2021 г. – тогда прирост портфеля ипотечных кредитов вырос на 2,5 трлн руб., или на 26,6%. Несмотря на снижение темпов роста рынка, доля задолженности по ИЖК в совокупной задолженности по кредитам физических лиц росла на протяжении всего года и достигла 51,5% (47,5% – на конец 2021 г.).

Всего за истекший год выдано 1,5 млн кредитов общим объемом 4,8 трлн руб., соответствующее значение предшествующего года составило 1,9 млн кредитов объемом 5,7 трлн руб., т.е. снижение составило 15,6%. Структура выдачи 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 выдачи (в 2021 г. данный показатель составлял 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

## Мониторинг экономической ситуации в России

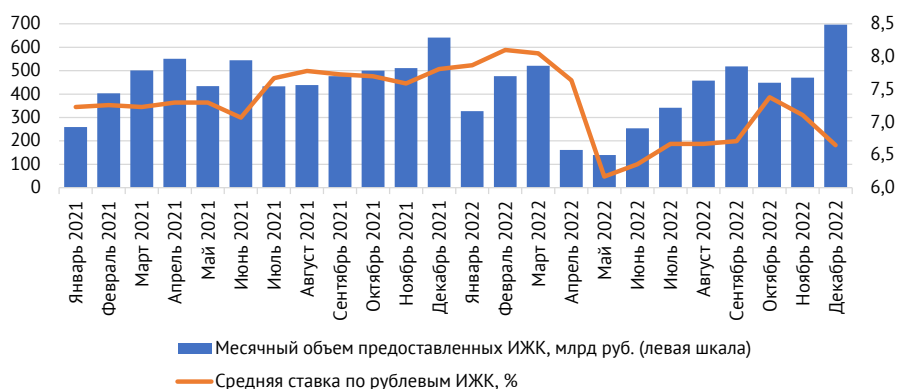


Рис. 1. Динамика ежемесячных объемов кредитования и процентных ставок на рынке ипотечного жилищного кредитования в 2021–2022 гг.

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

портфеля ИЖК). Валютные кредиты будут оставаться невыгодными в силу действия заградительной надбавки к коэффициентам риска (от 200% и выше в зависимости от ПСК<sup>1</sup>).

Средний размер ипотечного кредита за год вырос на 18,6% до 3,95 млн руб. (на конец 2021 г. – 3,33 млн руб.), чему, в свою очередь, способствовал рост стоимости жилья как на первичном (за год прирост на 37,3%), так и на вторичном рынке (годовой прирост – 23,1%).

Средневзвешенный срок кредитования увеличился: в декабре он составил 311,3 мес., а годом ранее – 262,8 мес. (прирост на 18,5%). Увеличение срока кредита позволяет снизить ежемесячную долговую нагрузку на заемщиков, тем самым сокращая риск невозврата кредита.

К положительной тенденции 2022 г. можно отнести рост сделок секьюритизации. Данный вид операций позволяет банкам разгрузить балансы и получить дополнительную ликвидность для осуществления кредитования. В 2023 г. объем секьюритизации может вырасти за счет бумаг с льготной ипотекой в качестве базового актива. Вместе с тем бурный рост секьюритизации ипотечных активов способствует расширению масштабов рынка и гиперактивности банков в сфере ипотечного кредитования, что может привести к наращиванию объемов портфеля за счет кредитов сомнительного качества. Более того, вторичный рынок ипотечных закладных может стать потенциальным источником кризиса, тем более учитывая опыт аналогичного кризиса в США в 2006–2007 гг.

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%), что 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%, что в целом ниже уровня 2021 г. и было обеспечено смягчением денежно-кредитной политики Центрального банка (снижение ключевой ставки), внедрением партнерских программ крупных застройщиков и банков по ставкам от 0,01 до 2% (ставка субсидируется застройщиком

1 Полная стоимость кредита.

## Ипотечное кредитование в 2022 году

за счет продажи квартиры по более высокой цене) и обновлением льготных ипотечных программ для населения с относительно невысокими ставками.

На вторичном рынке наблюдалась противоположная динамика ставок. Однако существенного роста не зафиксировано, повышение ставок в период обострения геополитического конфликта и введения антироссийских санкций по предлагаемым кредитам привел к падению объемов выдач. В целом к концу 2022 г. ставка выросла до 9,3%, что 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 2022 г. льготная ипотека на новостройки была продлена до 1 июля 2024 г. Согласно новым условиям, ставка по кредитам повышена с 7 до 8%, 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 млн 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 на строительство 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. выросла на 8% к уровню 2021 г.

Еще одним стимулом развития ипотечного рынка стало введение ипотечной программы для ИТ-специалистов по ставке 5% 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 предоставлено 5 тыс. кредитов на общую сумму 44,79 млрд руб.<sup>1</sup>. 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 берут 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 неадекватную 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 процедуру оценки, регистрации и страхования недвижимости и оформить получение кредита без посещения офиса банка (при наличии электронной цифровой подписи и биометрических характеристик клиента). Однако в связи с этим актуализируются операционные риски – проведение цифровой трансформации может сопровождаться


1 URL: [https://www.kommersant.ru/doc/5864435?from=top\\_main\\_1](https://www.kommersant.ru/doc/5864435?from=top_main_1)

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 поспешной и несистемной цифровизации банковского сектора.

Еще одним трендом минувшего года стал рост влияния ESG<sup>1</sup> 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 строительства<sup>2</sup>. 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. Российские организации смогут получить долгосрочные льготные кредиты на покупку производственной недвижимости. Планируется, что кредиты будут выдаваться на срок до 7 лет по льготной ставке 5% годовых, при этом для инновационных технологических 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 блокчейн 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 за счет улучшения жилищных условий, мотивирует граждан на поддержание высоких доходов за счет вступления в долгосрочные кредитные отношения, способствует трудовой миграции. 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 продолжит выстраивать комплексную систему регулирования ипотечного рынка. 

---

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

2 URL: [https://lenta.ru/news/2022/09/12/green\\_ipo/](https://lenta.ru/news/2022/09/12/green_ipo/)