

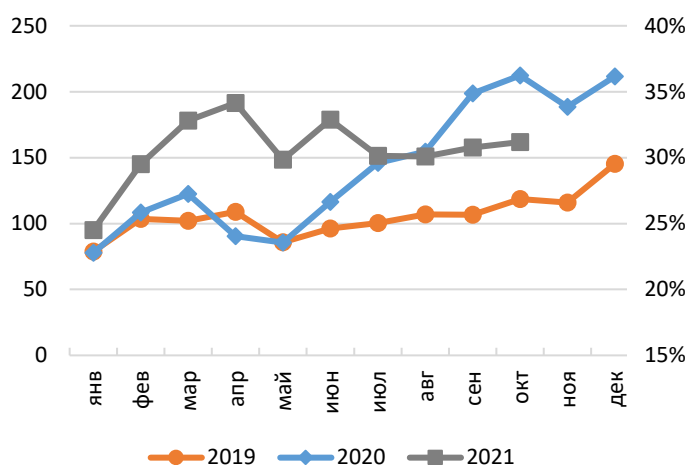
## Ипотека и жилищное строительство: текущие тренды и прогноз развития

После ужесточения условий льготной ипотеки наблюдается коррекция количества выдаваемых ипотек при сохранении тренда роста суммы ипотечных сделок и роста цен на рынке жилья. Однако ожидается, что итоги 2021 г. будут снова рекордными как по количеству выданных ипотечных кредитов, так и по их совокупной сумме. Ипотечный бум ожидаемо поддержал строительную отрасль и отразился на вводах жилья. С августа 2021 г. ежемесячные объемы вводимого жилья стали стабильно опережать аналогичные показатели прошлого года. Основным фактором, который будет определять спрос на жилье в ближайшей перспективе, останется динамика доходов населения.

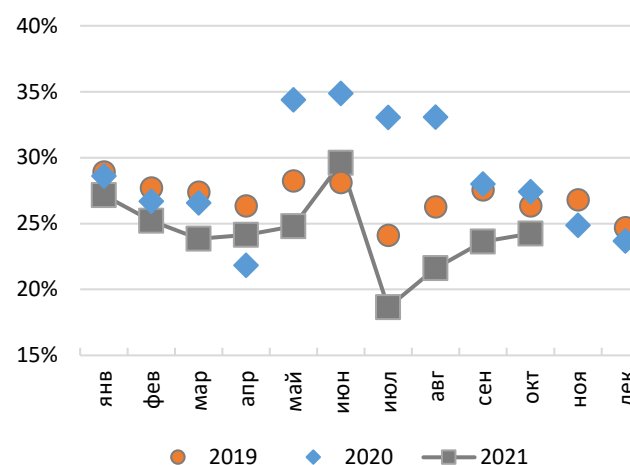
*Ипотечный бум затухает, но количество выдач ипотеки остается высоким*

Динамика количества выданных ипотечных кредитов в июле-октябре может говорить о наступлении стабилизации после бума льготной ипотеки. За 9 месяцев количество новых ипотек составило 1,558 млн, что на 13% больше показателя за аналогичный период прошлого года. Однако в отличие от прошлого года, когда пики выдач пришлись на конец года, в текущем году прошлогодние рекорды октября и декабря (по 211 тыс. в месяц) вряд ли будут повторены (Рис. 1).

**Рис. 1. Количество выданных ипотек, тыс. штук**



**Рис.2. Доля ипотеки под залог строящегося жилья по ДДУ, в % от выданных ипотек**



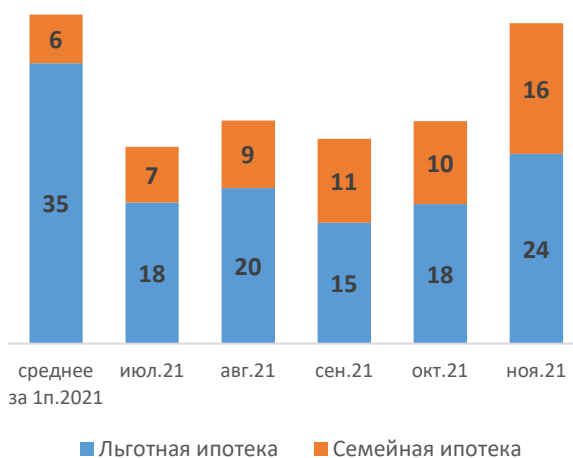
Источник: Банк России

С июля 2021 г. условия льготной ипотеки были заметно ужесточены<sup>1</sup> и это отразилось на количестве новых ипотек. По сравнению с сентябрем-октябрем прошлого года, на которые пришелся пик выдач ипотеки (в среднем по 200 тыс. новых кредитов ежемесячно), в сентябре-октябре 2021 г. количество выданных ипотек составило около 160 тыс. в месяц. Доля кредитов под залог строящихся новостроек в общем количестве новых ипотек после «провала» в июле (19%) к октябрю вышло на уровень 24% (Рис. 2).

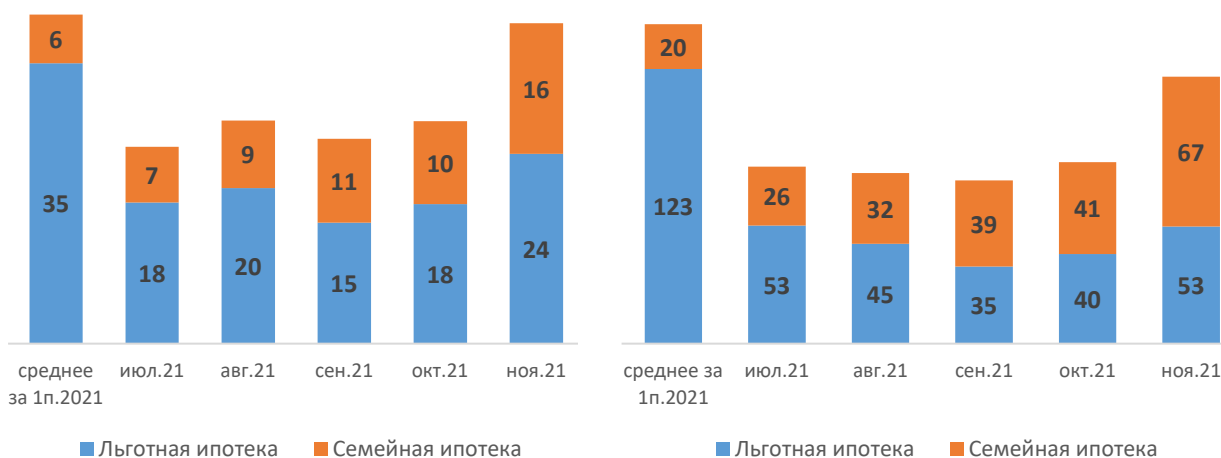
<sup>1</sup> Льготная ставка увеличена с 6,5 до 7%. Максимальный объем кредита снижен до 3 млн рублей и установлен одинаковым для всех регионов. Ранее лимит для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей 12 млн руб.

На рынок ипотеки в этом сегменте продолжают оказывать положительное влияние другие государственные льготные программы (семейная ипотека, дальневосточная ипотека), а также собственные льготные программы банков в альянсе с застройщиками.

**Рис.3. Количество выданных ипотек,**  
тыс. штук



**Рис. 4. Сумма выданных ипотек,**  
млрд руб.



Источник: ДОМ.РФ

По данным ДОМ.РФ, в июле-ноябре 2021 г. выдача кредитов в рамках «Льготной ипотеки» в среднем оставалась ниже среднемесячного уровня I полугодия на 47% по количеству, на 63% по сумме. На этом фоне выросла популярность программы «Семейная ипотека»: в ноябре количество выданных в рамках программы кредитов выросло в 2,7 раза, а сумма – в 3,4 раза по сравнению со среднемесячным уровнем I полугодия 2021 г., когда еще действовали более привлекательные условия по льготной ипотеке (Рис. 3, Рис. 4).

После изменения условий программа льготной ипотеки снижение выдач во втором полугодии заметно, но оно обусловлено высокой базой прошлого года. По сравнению с «доковидным» 2019 г. рост ипотечного рынка остается очень высоким: +39% по количеству и +85% по сумме за июль-октябрь. Полагаем, что до конца года сохранится текущая динамика и общее количество выданных ипотек за 2021 г. может составить 1,9 млн (1,8 млн ипотек 2020 г.). Это очередной рекорд на российском ипотечном рынке.

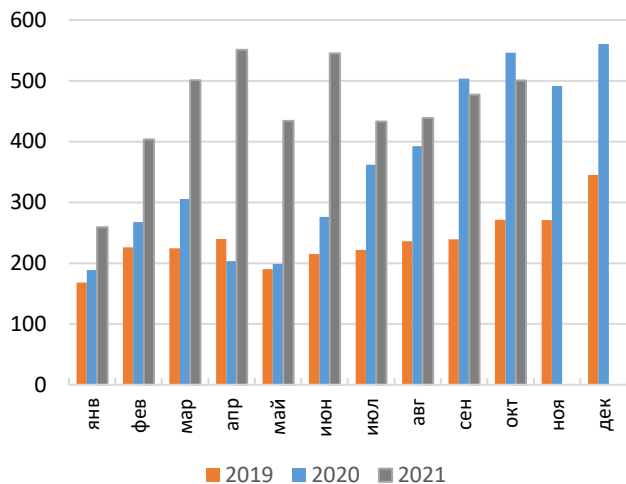
В стоимостном выражении объем ипотечных кредитов с начала года продолжает держаться на рекордных уровнях (Рис. 5). Если в первом это было обусловлено и большим количеством сделок, и ростом цен, то во втором полугодии на фоне «проседания» количества сделок рекордные объемы ипотеки были связаны в основном с ростом цен. Средней размер сделки растет во всех сегментах. В октябре 2021 г. средний размер ипотечной сделки под залог строящегося жилья составил 4,1 млн руб. и вырос с начала года на 750 тыс. руб. или на 22%. Размер сделок с участием готового жилья растут вслед за новостройками. Их средний размер в октябре составил 2,8 млн руб., что на 340 тыс. или на 14% дороже среднего «ценника» на начало года.

Рост цен на недвижимость остается основным фактором увеличения размера ипотечных сделок и превалирует над фактором улучшения качества приобретаемого жилья (квартиры большей площади, наличие отделки и др.). С начала 2019 г. цены на новостройки выросли в полтора раза<sup>2</sup>, во столько же раз увеличился размер ипотечной

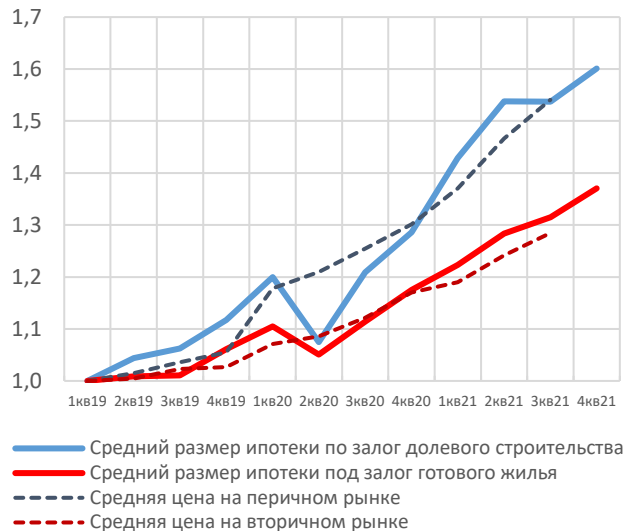
<sup>2</sup> Рассматривается период с 1 квартала 2019 г. по 3 квартал 2021 г.

сделки под залог новостроек. Вторичное жилье за тот же период подорожало на 28%, а средний размер ипотеки вырос на 34% (Рис. 6).

**Рис.5. Объем выданных ипотек, млрд руб. в месяц**



**Рис. 6. Средний размер ипотеки и цены на жилье, 1 кв.2019 = 1**

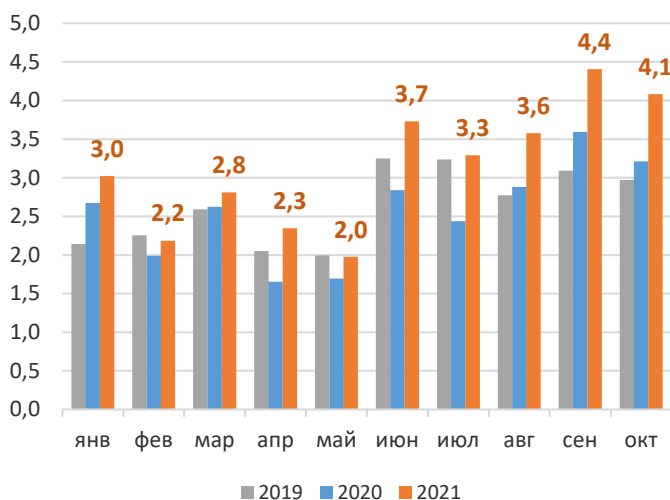


Источник: Банк России, расчеты Института ВЭБ

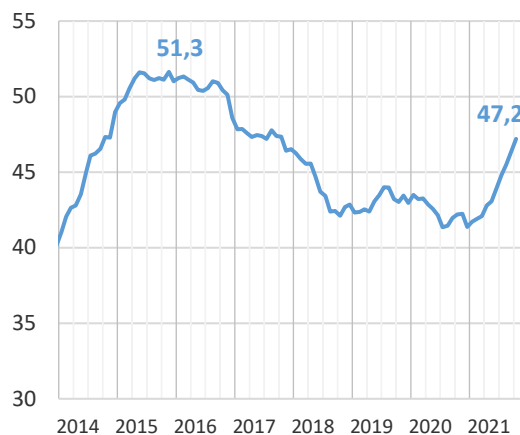
### Бум жилищного строительства

Ипотечный бум ожидаемо поддержал строительную отрасль и отразился на вводах жилья. С августа 2020 г. ежемесячные объемы вводимого жилья стали стабильно опережать аналогичные показатели прошлого года (Рис. 7). За 10 месяцев 2021 г. было введено в совокупности 72,1 млн кв. м жилья<sup>3</sup> и это на треть больше, чем за 10 месяцев 2020 г. (54,7 млн кв. м). Жилья в многоквартирных домах с начала года было введено 31,4 млн кв. м. что на 23% больше прошлогодних показателей (+5,8 млн кв. м). За весь 2021 г. вводы жилья в многоквартирных домах могут превысить отметку 50 млн кв. м (Рис. 8). В последний раз такой объем вводов был только в 2015 г., тогда застройщики ввели 51 млн кв. м.

**Рис. 7. Вводы жилья застройщиками, млн кв. м в месяц**



**Рис. 8. Вводы жилья застройщиками, млн кв. м, скользящ. сумма за 12 месяцев**



Источник: Росстат

<sup>3</sup> Вместе с вводами жилья населением.

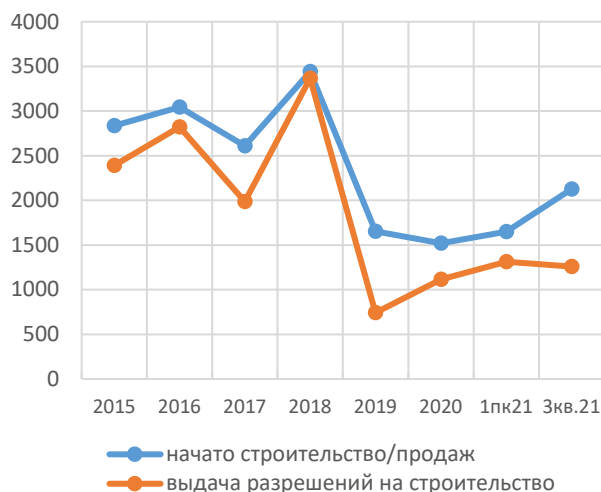
На динамику будущих вводов жилья непосредственно влияют объемы текущего строительства. Текущие рекордные вводы обеспечены максимальными объемами строительства в 2018–2019 гг. По данным Единого реестра застройщиков (ЕРЗ), объемы строительства сократились с пиковых значений 134,5 млн кв. м в середине 2019 г. до 99 млн кв. м к началу 2021 г. В первом полугодии 2021 г. объем строительства начали расти, однако во втором полугодии рост прекратился и в ноябре в текущем строительстве находилось 105 млн кв. м (Рис. 9).

Выдача разрешений на строительство в третьем квартале 2021 г. замедлилась по сравнению с первым полугодием. Если в начале года ежедневно в среднем выдавалось разрешений на строительство 1313 квартир, то в третьем квартале это количество составило только 1258 единиц (Рис. 10). Сохранение такой динамики будет выступать ограничительным фактором для динамики текущего строительства в ближайшие год-полтора.

**Рис. 9. Объем текущего строительства МКД, млн м<sup>2</sup>**



**Рис. 10. Выдача разрешений и начало строительства/продаж, квартир в день**



Источник: Единый ресурс застройщиков

### Прогноз жилищного строительства и развития ипотечного рынка

Основным фактором, который будет определять спрос на жилье в ближайшей перспективе, останется динамика располагаемых доходов населения<sup>4</sup>. Согласно базовому сценарию прогноза Института Внешэкономбанка, после сокращения реальных располагаемых доходов в 2020 г. на 2,8% в 2021 г. рост составит 3,9% и в последующие годы стабилизируется на уровне 2–2,6% (Рис. 12).

<sup>4</sup> Основные гипотезы прогноза и регрессионные оценки приведены в записке, опубликованной на сайте Института Внешэкономбанка в августе 2020 г. (<http://inveb.ru/ru/articles-menu/414-prognoz-razvitiya-ipoteki-i-zhilishchnogo-stroitelstva>)

Рис. 11. Вводы жилья, млн кв.м

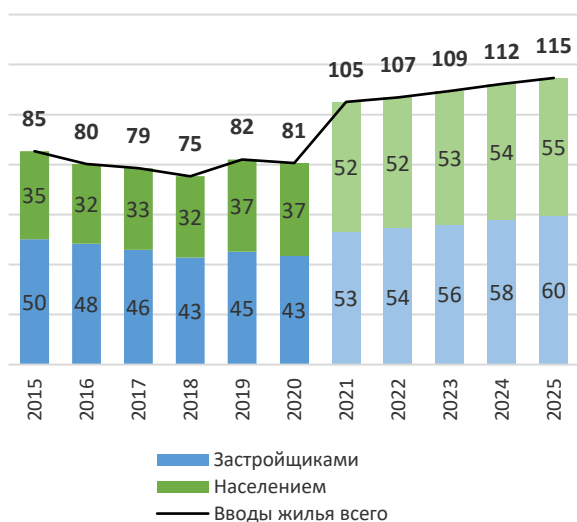
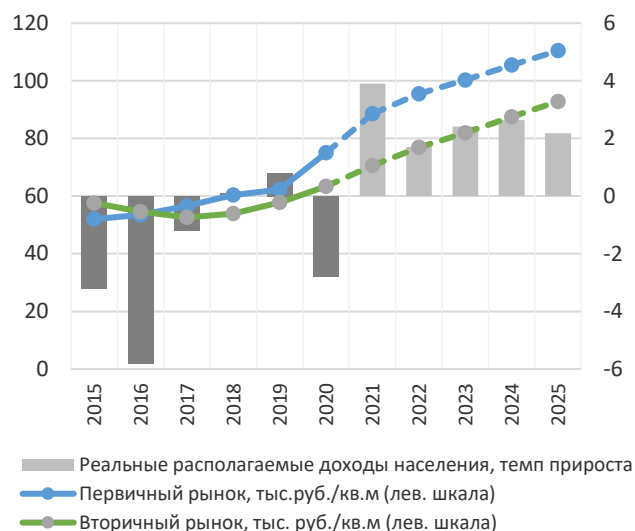


Рис. 12. Доходы населения и цены на жильё



Источник: расчеты Института Внешэкономбанка

В 2021 г. вводы жилья могут составить около 105 млн кв.м, это на 30% больше, чем в прошлом году (Рис. 11). Эти рекордные объемы результат антикризисной программы льготной ипотеки. В последующие периоды ожидается, что этот эффект будет исчерпан и динамика вводов стабилизируется на уровне 2–2,6% в год. В целом динамика вводов застройщиками (+2,2–3,4% ежегодно) будет опережать темпы ввода жилья населением (+1,2–1,8%).

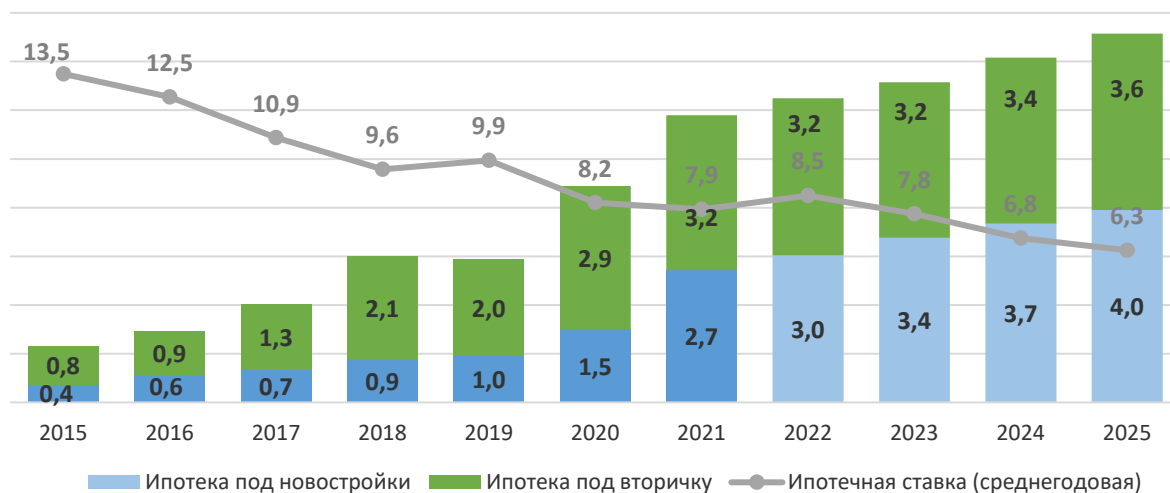
Ужесточение денежно-кредитной политики Банка России в 2021 г. уже привело к росту рыночных ипотечных ставок. Этот рост продолжится еще и в 2022 г. По данным ДОМ.РФ, средняя рыночная ставка<sup>5</sup> по ипотеке на новостройки составила на 5 декабря 9,15%, на вторичное жилье – 9,37%. На начало сентября ипотечные ставки были 8,37 и 8,54%, соответственно. В отличие от рыночных, ставки по льготным ипотечным кредитам сохраняются на уровне 6% в рамках программы господдержки 2020 г. и на 4,8% по семейной ипотеке. Ожидаем, что к концу года средняя ипотечная ставка может увеличиться до 8–8,5% (минимальный уровень 7,1% был в июне) и выйти на уровень 9% в начале 2022 г. К концу 2022 г. по мере смягчения денежно-кредитной политики ипотечные ставки вернуться к уровню 8–8,5%. Их снижение будет происходить по мере снижения ключевой ставки Банка России.

Рост ипотечных ставок и цен на недвижимость при сдержанной динамике доходов населения окажут заметное влияние на ипотечный рынок. Ожидается, что рост объемов новых ипотечных кредитов замедлится до однозначных темпов (+4–7% ежегодно) и будет более поступательным (Рис. 13). Росту выдач поспособствует продолжение государственных льготных программ и расширение их действия на вторичный рынок и индивидуальное жилищное строительство<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Средневзвешенные ставки по ТОП-15 банков, % годовых

<sup>6</sup> В октябре 2021 г. Правительство расширило программы дальневосточной и льготной ипотеки. Программу дальневосточной ипотеки распространена на вторичное жильё в моногородах, находящихся на территории Дальневосточного федерального округа. Льготная ипотека распространена на покупку или строительство частного дома.

**Рис. 13. Прогноз выдачи ипотечных кредитов и ипотечной ставки**



Объем задолженности по ипотечным кредитам перед банками по итогам 2021 г. ожидается на уровне 11,5 трлн рублей (+23,6% к предыдущему году), в последующие годы темп прироста ипотечного портфеля будет постепенно замедляться и к 2024–2025 гг. стабилизируется на уровне 14–15% в год. Такая динамика позволит увеличить размер ипотечного долга с 8,7% ВВП в 2020 г. до 13,3% ВВП к концу 2025 г.