

## Ипотечное кредитование

2022 год стал непростым годом для ипотечного рынка. Адаптация всей экономики к работе в условиях санкций, рост неопределенности и повышение стоимости кредитования на фоне резкого роста ключевой ставки обвалили рынок ипотеки в первом квартале до уровня десятилетней давности (рис. 1). Минимум по выдачам ипотеки был достигнут в мае, тогда выдали всего 36,6 тысяч кредитов. Это в четыре раза ниже показателей мая предыдущего года (146,5 тысяч).

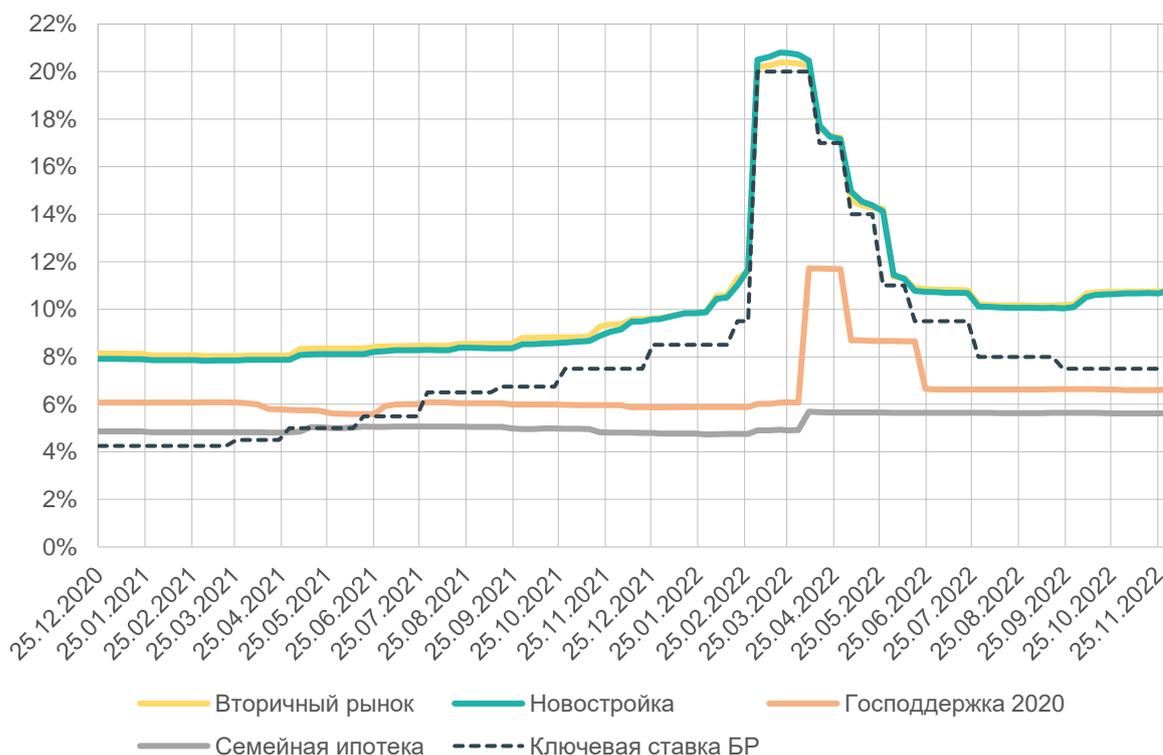
Рис. 1. Количество выданных ипотек, штук



Источник: Банк России, расчеты Института ВЭБ

Повышение ключевой ставки Банком России с 9,5% до 20% в конце февраля 2022 г. немедленно привело к аналогичному по масштабу пересмотру ставок по рыночной ипотеке (рис. 2). Чуть позже в апреле были повышены ставки и льготным программам. Так, например, ставка по программе «Господдержка 2020» в начале апреля увеличилась вдвое со среднего уровня 6% до почти 12%, а по семейной ипотеке средний уровень ставок вырос с 4,9 до 5,7%. В апреле Банк России начал цикл снижения ключевой ставки и на это сразу отреагировали ставки по рыночной ипотеке. К концу мая Банк России снизил уровень ключевой ставки до 11%, а с 14 июня ставка вернулась на однозначный уровень 9,5%. В мае также снизился и средний уровень ставок по ипотеке с господдержкой — до 8,7%. Это положительно отразилось на ипотечном кредитовании и с июня 2022 г. выдачи ипотеки стали восстанавливаться. В дальнейшем Банк России еще раз дважды снизил ставку суммарно на 2 п.п. (с 25 июля на 1,5 п.п. и с 19 сентября на 0,5 п.п.) до 7,5% и это вернуло значения ставок по рыночной ипотеке на уровень января 2022 г.

Рис. 2. Динамика ставок предложения топ-20 ипотечных банков



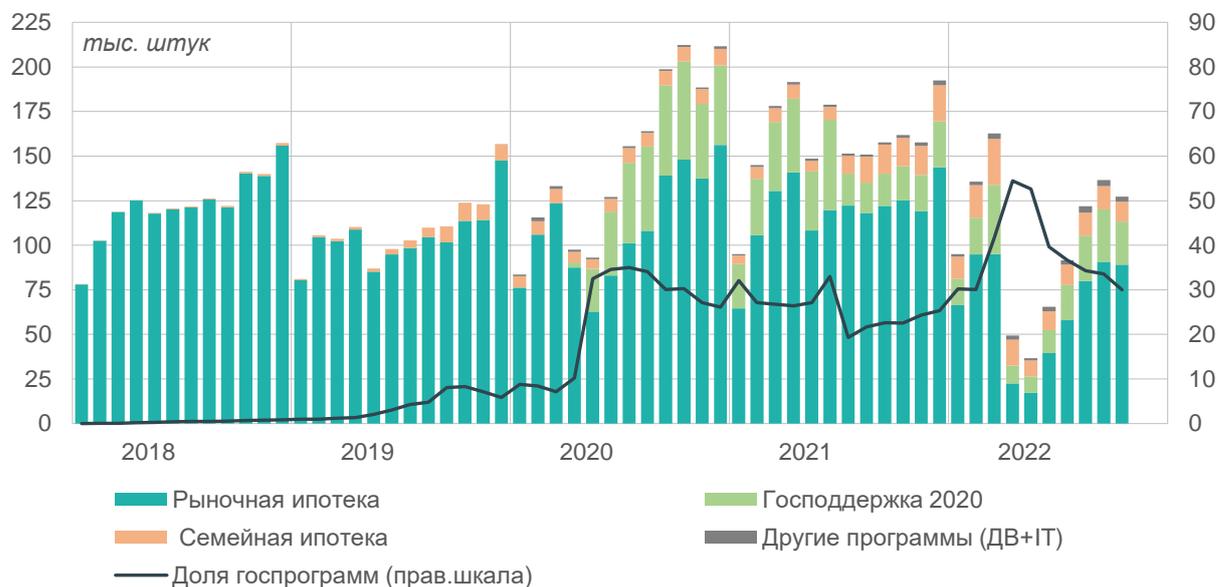
Источник: ДОМ.РФ, Банк России

Восстановлению рыночного сегмента ипотечного рынка в июне-сентябре 2022 г. (рис. 3) также поспособствовали новые маркетинговые продукты – ипотечные программы от застройщиков («льготная ипотека от застройщиков», «траншевая ипотека», «ипотека без первоначального взноса»). В условиях слабого спроса на жилье, обусловленного в первую очередь стагнацией доходов населения, продукты, предлагающие экстремально низкие ставки (вплоть до 0,01% годовых в «льготной ипотеке от застройщиков») маскируют завышенную стоимость приобретаемой недвижимости (до 20-30% от рыночной стоимости) и имеют сравнительно более высокие параметры долговой нагрузки на заемщика. Ипотека без первоначального взноса или с первоначальным взносом в рассрочку привлекательна в первую очередь для заемщиков без накоплений и создает для банков повышенные риски дефолта заемщика. Еще один новый тип ипотеки – траншевая, она предусматривает получение заемщиком нескольких траншей по кредиту. Первый транш, как правило, выдается на небольшую сумму, второй – перед вводом объекта в эксплуатацию. Основной риск от такой ипотеки несут заемщики, т.к. наполнение эскроу счетов происходит медленнее, чем при обычной ипотеке и приводит к росту ставок для застройщиков. Широкое распространение таких продуктов на рынке скорее всего не произойдет, т.к. Банк России планирует ввести более жесткие регуляторные меры в их отношении («ограничительные» надбавки к коэффициентам риска).

Рост неопределенности в конце сентября 2022 г., вызванный объявлением частичной мобилизацией, привел к снижению кредитной активности, а также к ужесточению банками условий кредитования. В октябре после 4 месяцев положительной динамики было снова зафиксировано сокращение количества выданных ипотечных кредитов. Банки выдали 127,3 тысячи против 136,6 месяцем ранее. В ноябре выдача кредитов ускорилась, о чем заявили крупнейшие

российские банки. В частности, в ВТБ спрос на ипотеку в ноябре был на 9% выше<sup>1</sup>, чем в октябре, а в Сбербанке количество новых ипотек в ноябре увеличилось на 3%<sup>2</sup>.

Рис. 3. Структура выдаваемых ипотечных кредитов по видам программ



Источник: ДОМ.РФ

Резкое сжатие рыночной ипотеки в начале второго квартала 2022 г. увеличило долю ипотеки по госпрограммам. В апреле-мае более половины всех ипотек были выданы в рамках госпрограмм. В последующие месяцы по мере восстановления рыночной ипотеки на фоне снижения процентных ставок и сокращения общего уровня неопределенности в обществе доля «госипотеки» вернулась на уровень 2020-2021 гг. и в октябре 2022 г. составила 30%.

С 2018 г. по программам господдержки предоставлено более 1,4 млн ипотек на общую сумму около 4,9 трлн рублей. Основная часть ипотеки с господдержкой выдается в рамках программы льготной ипотеки, запущенной в 2020 г. для поддержки рынка во время пандемии. За весь период с начала действия программы выдано более 900 тыс. кредитов (65% от общего количества кредитов с господдержкой) на общую сумму 3 трлн рублей. Срок действия этой программы должен был истечь в конце 2022 г., однако она была продлена еще на полтора года до середины 2024 г. с повышением ставки с 7 до 8%.

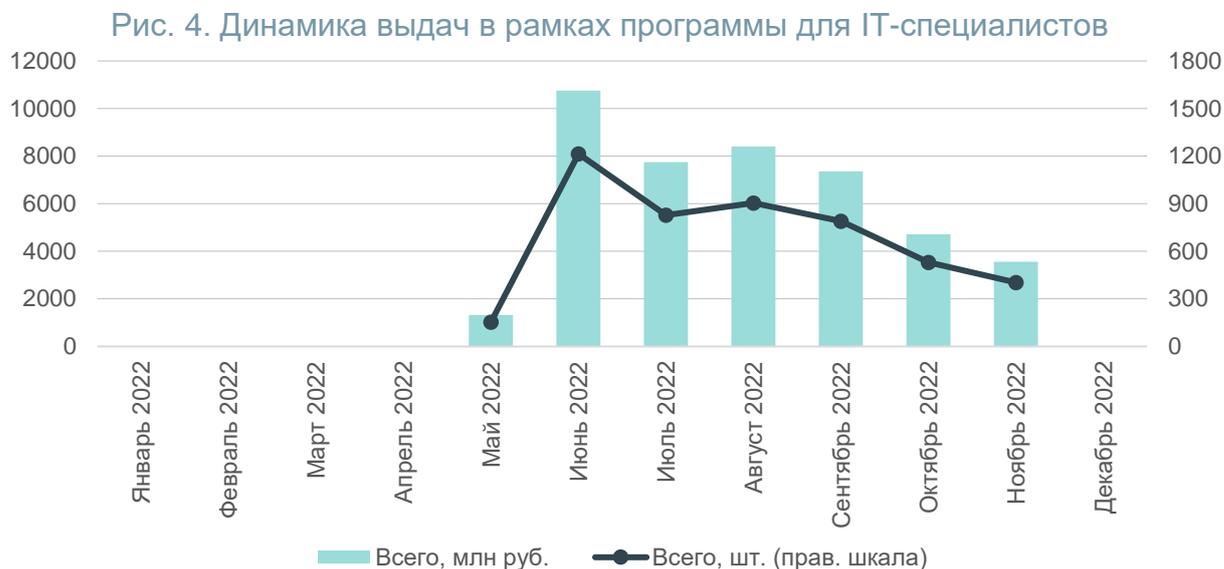
Вторая по популярности программа – семейная ипотека под 6%, на нее приходится до трети всех ипотек с господдержкой. Она продлится до конца 2023 г. Доступ к этой программе расширят и распространят на семьи с двумя детьми моложе 18 лет (ранее доступ к программе имели семьи с детьми, родившимися в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2023 г.).

В мае Правительство РФ утвердило условия новой льготной программы для IT-специалистов со ставкой 5%. Данная программа ориентирована на очень узкую группу заемщиков, а именно на специалистов в возрасте от 22 до 45 лет, работающих в аккредитованных IT-компаниях. Программа действует до конца 2024 г. и предполагает выдачу 50 тыс. кредитов на общую сумму 240 млрд рублей.

<sup>1</sup> <https://tass.ru/ekonomika/16524963>

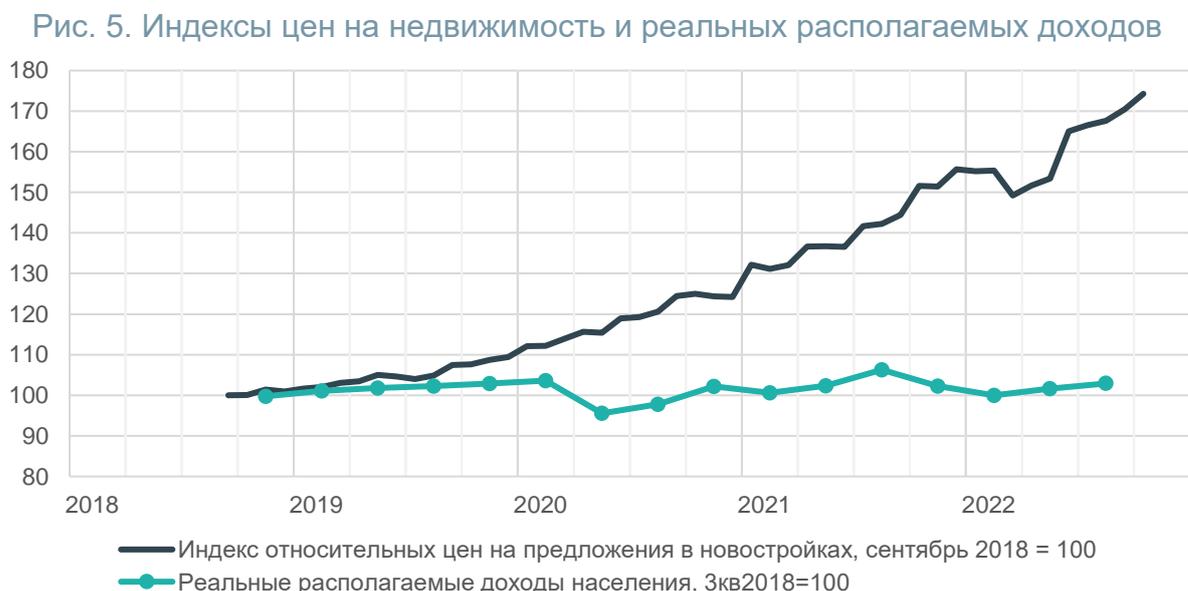
<sup>2</sup> <https://1prime.ru/banks/20221208/839096262.html>

Всего за 7 месяцев действия программы с мая по ноябрь было выдано пока только 4,8 тыс. ипотек на общую сумму около 44 млрд рублей (рис. 4). Пик выдач по программе наблюдался в июне, тогда было выдано четверть всех кредитов (1,2 тысячи ипотек на сумму 10,8 млрд руб.), в последующие месяцы спрос на данную программу снижался.



Источник: ДОМ.РФ

Государственное субсидирование ипотеки поддержало рынок во время пандемии, однако продление срока действия программ усиливает риски надувания пузыря на рынке недвижимости. В условиях стагнации доходов населения цены на рынке новостроек стабильно растут последние три года, подпитывая рост предложения на фоне слабого спроса. В реальном выражении цены на новостройки практически удвоились с сентября 2018 г. (рост в 1,74 раза), тогда как располагаемые доходы за этот же период в реальном выражении оказались выше всего на 2,9% (рис. 5).

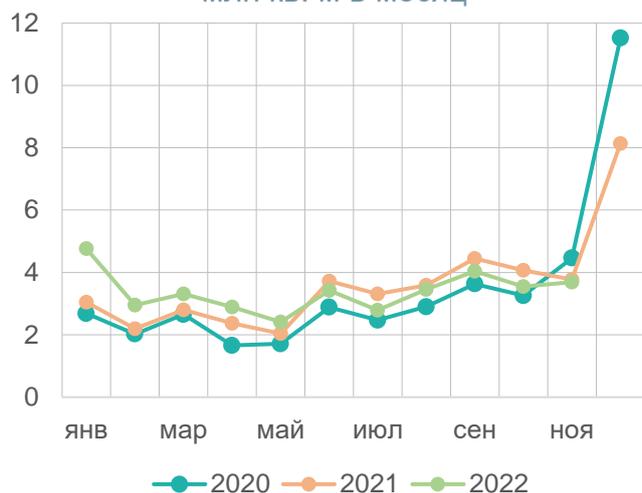


Источник: Росстат, erzrf.ru, расчеты Института ВЭБ

## Жилищное строительство

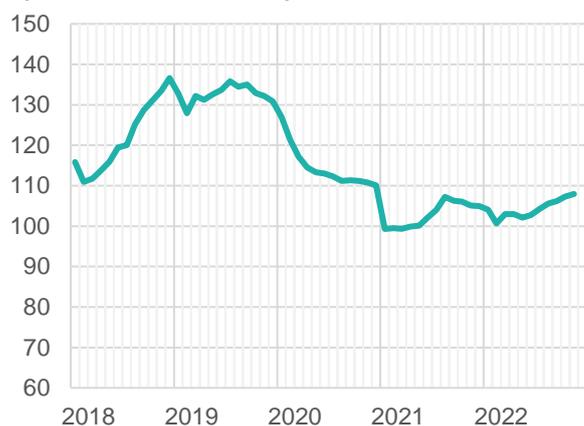
Вводы жилья застройщиками за 11 месяцев 2022 г. составили 37,3 млн кв. м или на 5,4% больше прошлогоднего показателя (35,4 млн кв. м. за аналогичный период прошлого года, рис. 6). Совокупный объем текущего строительства в ноябре составил 107,9 млн кв. м. (+2,7% к аналогичному периоду прошлого года, рис. 7).

Рис. 6. Вводы жилья застройщиками, млн кв. м в месяц



Источник: Росстат

Рис. 7. Совокупный объем текущего строительства застройщиками, млн кв. м



Источник: erzrf.ru

За три квартала 2022 г. было выдано разрешений на строительство жилья площадью 35,9 млн кв. м, что на 23,2% выше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Такая динамика будет поддерживать предложение жилья в ближайшей перспективе на уровне, опережающем спрос.

По данным ДОМ.РФ, запуск новых девелоперских проектов превышает объем зарегистрированных населением договоров долевого участия в строительстве (ДДУ) на жилые помещения. Во 2 квартале 2022 г. выход новых проектов на 95% был выше объема зарегистрированных ДДУ (рис. 8). Такая ситуация приводит к увеличению объема непроданного жилья (рис. 9).

Рис. 8. Отношение выхода новых проектов к зарегистрированным населением ДДУ на жилые помещения



Источники: наш.дом.рф, Росреестр, расчеты ДОМ.РФ.

Рис. 9. Объем непроданного строящегося жилья, млн кв. м



Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

3

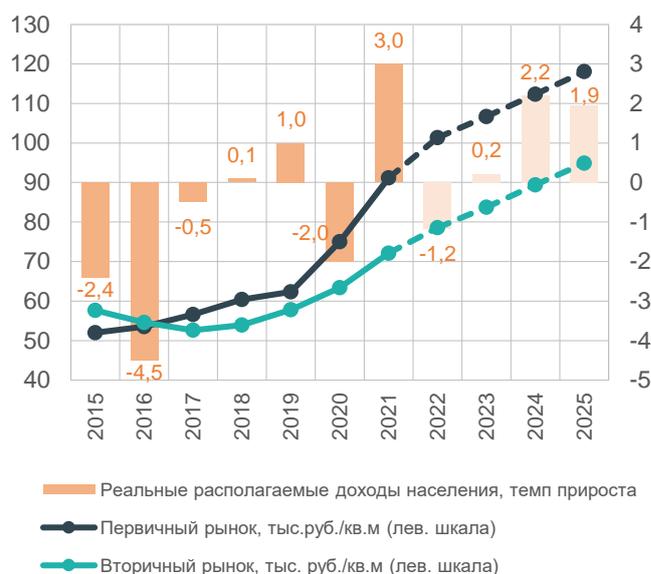
## Прогноз жилищного строительства и развития ипотечного рынка

Основным фактором, который будет определять спрос на жилье в ближайшей перспективе, останется динамика располагаемых доходов населения<sup>3</sup>. Согласно базовому сценарию прогноза Института ВЭБ, после сокращения реальных располагаемых доходов в 2022 г. на 1,2% в 2023 г. доходы вырастут на 0,2% и в последующие годы стабилизируются на уровне около 2% (Рис. 7).

Рис. 6. Вводы жилья, млн кв. м



Рис. 7. Доходы населения и цены на жильё



Источник: Росстат, расчеты Института ВЭБ

В 2022 г. вводы жилья могут составить около 98 млн кв.м, это на 6% больше, чем в прошлом году (Рис. 6). Эти новые рекордные объемы – результат действия государственных программ субсидирования ипотечных ставок, которые восстановили запуск новых девелоперских проектов. В последующие периоды ожидается, что этот эффект будет исчерпан и динамика вводов стабилизируется на уровне 1,8–2,1% в год.

<sup>3</sup> Основные гипотезы прогноза и регрессионные оценки приведены в записке, опубликованной на сайте Института ВЭБ в августе 2020 г. (<http://inveb.ru/ru/articles-menu/414-prognoz-razvitiya-ipoteki-i-zhilishchnogo-stroitelstva>)

Рис. 8. Прогноз выдачи ипотечных кредитов и ипотечной ставки



Источник: Банк России, расчеты Института ВЭБ

Ужесточение денежно-кредитной политики Банка России в 2022 г. привело к росту рыночных ипотечных ставок. Ожидается, что уже в 2023 г. среднее значение ставок вернется к уровню 2020-2021 гг. и далее стабилизируется на уровне 6,5%. Снижение ставок положительно будет влиять на выдачи ипотеки, однако сдерживать их по-прежнему будет динамика доходов населения.

Объем задолженности по ипотечным кредитам перед банками по итогам 2022 г. ожидается на уровне 13,7 трлн рублей (+16,3% к предыдущему году), в последующие годы темп прироста ипотечного портфеля будет постепенно замедляться и к 2024–2025 гг. стабилизируется на уровне 11–14% в год. Такая динамика позволит увеличить размер ипотечного долга с 9,0% ВВП в 2021 г. до 12% ВВП к концу 2025 г.