Михаил ДОРОНКИН,
управляющий директор
группы рейтингов
финансовых институтов,
рейтинговое агентство НКР

Егор ЛОПАТИН,
заместитель директора
группы рейтингов
финансовых институтов,
рейтинговое агентство НКР

Прогноз ипотечного рынка. Ипотека на каникулах

Второй год подряд российский рынок ипотеки останется ниже рекордного 2021 года

Сложная геополитическая и экономическая обстановка оказала заметное влияние на российский ипотечный рынок в прошлом году. Было выдано 4.8 трлн рублей ипотечных кредитов, что на 18% ниже рекордного 2021 года, но при этом на 8% больше, чем в 2020 году. Вместе с тем падение было краткосрочным, и уже во втором полугодии рынок наверстал упущенное — выдачи за этот период оказались сопоставимы с аналогичным периодом 2021 года (2.93 трлн рублей против 3 трлн рублей), а в декабре был поставлен рекорд по объему новой ипотеки. Такая динамика была обусловлена действием льготных программ и активным распространением так называемой ипотеки от застройщиков, по которой предлагались ставки существенно ниже среднерыночных (Таблица 1).

Прошлогодние драйверы в 2023 году вряд ли окажут схожую поддержку спросу и выдачам. Верхняя планка ставки ипотеки с господдержкой выросла до 8%, к тому же часть спроса по этой программе была досрочно реализована еще в прошлом декабре. А предложения от застройщиков стали причиной ужесточения регулирования ипотечного рынка в целом с 1 января.

НА РЫНКЕ ПОХОЛОДАЕТ

НКР ожидает, что в 2023 году, при условии отсутствия новых макроэкономических потрясений, банки выдадут сопоставимые с прошлым годом объемы ипотеки (4.6–5.0 трлн рублей). Однако показатель снова будет ниже, а месячная динамика числа выданных кредитов будет хуже 2021 года. В случае стабильной макроэкономической ситуации результаты апреля–июля будут лучше прошло-

Таблица 1
Ключевые показатели рынка ипотечного жилищного кредитования

Источники:
Банк России; расчеты НКР и прогнозы НКР

	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г., прогноз
Общий объем выданных кредитов, трлн рублей	4.4	5.7	4.8	4.6–5.0
Количество выданных кредитов, млн единиц	1.8	1.9	1.3	1.2–1.4
Ипотечный портфель, трлн рублей	9.3	11.8	13.8	15.5–16.0
Средняя рублевая ставка по новым кредитам на конец периода (с учетом госпрограмм), %	7.4	7.8	6.7	8.5–9.5

годних, поэтому за полный год банки, вероятно, выдадут около 1.3 млн кредитов (как и в 2022 году), но с более высоким средним чеком (Рисунок 1).

Можно выделить два основных сдерживающих фактора на 2023 год: купирование регулятором рисков сегмента и рост процентных ставок, который отчасти будет следствием действий ЦБ.

Банк России с 1 мая 2023 года повысит макропруденциальные надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам, обеспеченным правами требований по договорам долевого участия в строительстве. Размер надбавок для таких кредитов может составлять от 50% до 150%, он будет зависеть от показателя долговой нагрузки (ПДН) заемщика и первоначального взноса (от 10% до 30%).

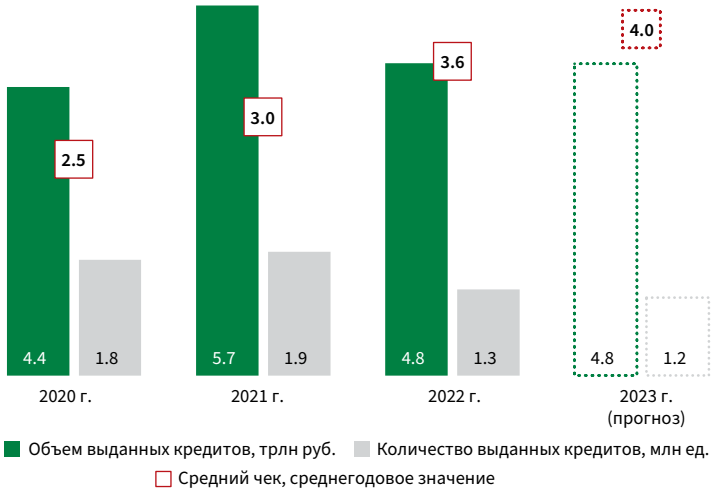
Распространение совместных программ банков и застройщиков, по данным регулятора, вылилось в общее подорожание жилья на первичном рынке и увеличило разрыв в ценах со вторичным рынком: на конец 2022 года он достиг максимального уровня — 30%. В отдельных регионах разница была еще больше: например, в Московской области на конец 2022 года — 55%[1].

По оценкам НКР, ужесточение регулирования первички усилит давление новых выдач на банковский капитал одновременно в виде надбавок и формирования повышенных резервов по ипотеке от застройщиков с первоначальным взносом до 30%. В итоге это может привести к удорожанию таких кредитов для заемщиков и существенно снизить количество и сумму выданных кредитов. Вместе с тем с января текущего года регулятор обнулил надбавки к нормативам достаточности капитала, что позволит банкам, работающим в ипотечном сегменте, смягчить влияние нового ипотечного регулирования на капитал.

[1] https://www.cbr.ru/press/pr/?file=638125158978042557FINSTAB.htm.

Рисунок 1
Динамика ипотечного рынка

Источники:
Банк России; расчеты и прогнозы НКР



Итоговые параметры регулирования так называемой ипотеки от застройщиков пока не установлены, поэтому нельзя исключать дополнительного ужесточения требований в ближайшие месяцы. В базовом прогнозе мы исходим из предпосылки об умеренном влиянии новаций в регулировании на ипотечную политику банков в 2023 году.

Впрочем, динамика рынка будет зависеть и от изменения политики самих банков. После заметного ослабления маржинальности в прошлом году ряд участников рынка рассматривают активное развитие более доходных розничных продуктов, в частности кредитов наличными.

ИПОТЕКА УДЛИНЯЕТСЯ

В случае стабильности цен на жилье в текущем году с учетом мер регулятора по охлаждению сегмента НКР не ожидает значительного роста среднего ипотечного займа, так как новые надбавки могут привести к увеличению первоначального взноса. С конца 2021 по конец 2022 года средняя сумма кредитов выросла с 3.35 млн рублей до 3.95 млн рублей. По итогам 2023 года аналитики НКР рассчитывают на рост аналогичного показателя до 4 млн рублей.

Вместе с тем мы полагаем, что дальнейшее увеличение среднего срока ипотечных кредитов позволит сдержать ПДН для заемщиков и минимизировать давление регуляторных надбавок на банковский капитал. За прошлый год средний срок вырос с 21.4 до 24.1 года (+12.6%), но уже к концу первого полугодия он может превысить 25 лет, а по итогам года — 27 лет (+12%), что соответствует примерно половине ожидаемой продолжительности жизни в России после наступления совершеннолетия (54.6 года из 72.6).

СТАВКИ СНОВА ВВЕРХ

В 2022 году были достигнуты исторические минимумы стоимости ипотечных кредитов для заемщиков, что объяснялось популярностью льготных программ и значительной долей ипотеки от застройщика по сверхнизким ставкам. В мае средневзвешенная процентная ставка опустилась до 6.17%, а в среднем за прошлый год составила 7.12%, что ниже показателей 2021-го (7.47%) и 2020-го (7.82%) годов.

По данным Frank RG, за 2022 год доля льготной ипотеки под 7% в выдачах выросла с 18% до 22%, а семейной — с 5% до 12%. На первичном рынке примерно половина ипотеки выдавалась по программам с господдержкой. Доля ипотеки на вторичном рынке снизилась с 59% до 54%.

В 2023 году средние ставки новых выдач заметно увеличатся по ряду причин. На текущий момент потолок ставок по льготным программам вырос с 7% до 8%, что с учетом относительно высокой их доли в выдачах повлияет и на среднюю ставку. Ужесточение регулирования кредитов «от застройщиков», скорее всего, приведет к повышению ставок и в этом сегменте. Как вариант, доля таких программ в выдачах будет снижаться в пользу более дорогой ипотеки. Банки, вероятно, увеличат ставки по собственным программам на первичном рынке в ответ на рост надбавок к коэффициентам риска. Среди новых ипотечных займов может вырасти доля вторичного рынка: на него перейдет часть спроса с первички, поскольку из-за расширения спреда между ценами на новостройки и вторичку последняя может оказаться выгоднее даже с учетом более высоких ставок на вторичном рынке.

НКР прогнозирует рост средних ставок для новых выдач выше 8% уже по итогам первого квартала 2023 года, а во втором квартале, после введения в силу новых надбавок к коэффициентам риска, ставки могут достигнуть 9% и больше. При этом в отсутствие новых макрошоков НКР не ожидает более резкого повышения ставок.

РЕКОРДНЫЕ ПЛАТЕЖИ

Рекордно низкие ставки, а также существенное увеличение среднего срока кредита привели к небольшому росту среднего ежемесячного платежа — с 26.7 тысячи рублей в декабре 2021 года до 27.5 тысячи рублей в декабре 2022 года, что соответствует приросту на 2.7% (при инфляции 11.9%). В 2021 году прирост был намного весомее — 23%.

Рисунок 2
Рост среднего платежа снова обгонит инфляцию

Источники:
Банк России; расчеты НКР; прогнозы НКР и Минэкономразвития

В текущем году на фоне резкого роста ставок можно ожидать и заметного повышения суммы среднего ежемесячного платежа, которое будет частично нивелировано увеличением среднего срока. По итогам 2023 года средний ежемесячный платеж может впервые превысить 30 тысяч рублей, прирост составит 12.5%, что заметно больше инфляции согласно прогнозу Минэкономразвития (5.5%) (Рисунок 2).

ИПОТЕЧНЫЕ ПОРТФЕЛИ СОХРАНЯТ РОСТ

За 2022 году ипотечный портфель вырос на 2 трлн рублей (17.6%) — с 11.8 трлн до 13.8 трлн рублей. Помимо довольно большого объема новых кредитов, столь стремительный рост был связан с относительно медленным досрочным погашением ссуд заемщиками. Так, если в 2021 году досрочно было выплачено 1.9 трлн рублей, или 18.6% среднего за год ипотечного портфеля (10.5 трлн рублей), то в прошлом году — лишь 1.5 трлн рублей (12%).

Темпы досрочного погашения ипотеки останутся низкими в связи с возросшей склонностью россиян к сбережению и сохраняющимся уровнем неопределенности относительно стабильности доходов. Такая ситуация будет наблюдаться по крайней мере до возврата инфляции к уровням, не превышающим средние ставки по ипотечным кредитам. Если же инфляция держится выше, заемщики вынуждены переключаться на текущее потребление, что и показал прошлый год.

В результате ипотечный портфель по итогам 2023 года может приблизиться к 16 трлн рублей (+15.6%) с учетом ожидаемого НКР объема выдачи на сумму 4.6–5.0 трлн рублей.

Масштабное событие на ипотечном рынке

Ипотечные платформы и экосистемы

РУСИПОТЕКА
кредитование и секьюритизация

Cbonds congress

Цифровые сервисы: регистрация, оценка, страхование

Секьюритизация

8 февраля 2024

Российский ипотечный конгресс

Реклама