Сергей ГОРДЕЙКО,
кандидат технических наук, главный эксперт, ООО «РУСИПОТЕКА»

Перспективы формирования кредитного портфеля в 2024 году

ВВЕДЕНИЕ

С 2020 года ипотечное кредитование развивается под непрерывным воздействием внешних факторов, постоянно меняющих характеристики выдаваемых кредитов. Среди выданных кредитов за три года выросла доля кредитов с низкой ставкой кредитования, не обеспечивающих рыночную доходность для выпуска ипотечных ценных бумаг.

В статье исследованы тенденции 2023 года и начала 2024 года, которые позволяют в основном подтвердить выводы, сделанные в предыдущих исследованиях.

По итогам 2020 года отмечено [1], что рост общего объема ипотечного кредитования, увеличение профессионализма ипотечных кредиторов должны приводить к скачкообразному росту выпуска ИЦБ. В то же время такой потенциал не реализуется за счет сложившейся структуры и особенностей ипотечного бизнеса.

По итогам 2022 года было определено [2], что в ипотечном кредитовании сохраняется высокая зависимость от различных программ с нерыночной ставкой. Низкая процентная доходность по таким кредитам не является привлекательной для инвесторов. Социально-экономическое положение и продолжающееся действие льготных программ не способствуют структурным изменениям в кредитном портфеле.

ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ В 2023 ГОДУ

В прошедшем 2023 году можно выделить следующие особенности.

Во-первых, как и в 2022 году, очевидно влияние льготного кредитования, определяющего как и средневзвешенные ставки по выданным кредитам, так и повышенную долю кредитов на приобретение новостроек (таблица 1, рисунок 1).

Таблица 1
Структура выдачи ипотечных кредитов
Источники: Банк России, АО ДОМ.РФ
Примечание: госпрограммы — льготная, семейная, дальневосточная, ИТ

Вид ипотечного кредита	Кредиты в 2022 году	Кредиты в 2023 году	Кредиты в ноябре 2023 года
Всего кредитов, шт.	1 327 292	2 036 064	189 084
Кредиты на приобретение новостроек, шт.	409 879	684 147	76 790
Доля кредитов на приобретение новостроек, %	31	34	41
Кредиты по госпрограммам, шт.	503 630	920 120	100 714
Доля госпрограмм от всех кредитов, %	38	45	53

Ноябрь 2023 года приведен как пример пикового месяца с высокой долей льготных кредитов.

На Рисунке 1 видно, что скачкообразное увеличение ключевой ставки Банка России не приводит к резкому изменению средневзвешенных ставок.

Во-вторых, несмотря на продолжительный период роста ключевой ставки и разнообразные действия Банка России по охлаждению ипотечного кредитования, в 2023 году произошел существенный прирост выданных кредитов:

- количество всех выданных кредитов выросло на 53%;
- количество выданных кредитов по четырем госпрограммам выросло на 83%;
- количество выданных кредитов без учета четырех госпрограмм выросло на 41%.

В денежном выражении рост даже выше на 5–10 п. п. в каждой позиции.

Рыночные программы выросли на максимальную величину за последние 10 лет.

Указанный результат дает хорошие перспективы для формирования потенциально подходящего для секьюритизации портфеля кредитов.

ПЕРСПЕКТИВЫ ФОРМИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ В 2024 ГОДУ

На ипотечное кредитование в начавшемся году будут влиять два основных фактора:

- момент начала снижения ключевой ставки;
- точные параметры изменения условий программ льготного ипотечного кредитования.

Можно предположить, что до конца июня кредитование будет в равновесном состоянии с большой долей кредитов

Рисунок 1
Средневзвешенные ставки по выданным кредитам и ключевая ставка
Источник: ЦБ РФ

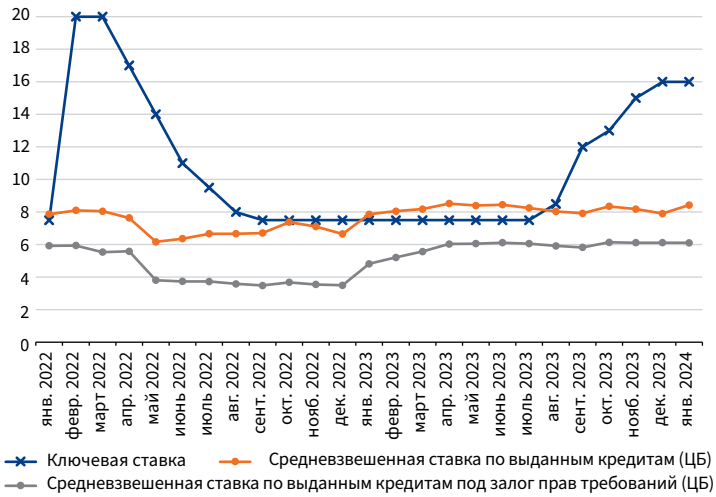

Таблица 2
Продолжительность высокой ключевой ставки
Источник: расчеты автора

Начало роста ключевой ставки	Возврат к прежнему значению	Дней	Ключевая ставка до повышения, %	Максимум ключевой ставки, %	Скачок ключевой ставки, п. п.
23.12.2014	04.05.2017	863	7.5	17	9.5
28.02.2022	14.06.2022	106	10.5	20	9.5
24.07.2023	???	250			
на настоящее время	7.5	16	8.5		

на приобретение новостроек не меньше 40 % и долей льготных программ не меньше 50 %.

В январе — марте банки неоднократно меняли условия работы по льготным программам с целью сохранения рентабельности такого кредитования для банков. Причиной определенной нервозности послужило уменьшение размера компенсации, получаемой банками за кредитование по ставкам льготных программ, произошедшее в декабре 2023 года практически одновременно с увеличением ключевой ставки до 16 %.

Указанные обстоятельства приведут к некоторому уменьшению объемов кредитования по сравнению с предыдущим годом.

Перспективы изменения условий госпрограмм, исходя из имеющихся на данный момент сведений, можно спрогнозировать следующим образом:

• дифференциация условий, адресность и усложнение применения;

• сокращение доли льготного кредитования в годовом исчислении с пиковых 45 % до 20–25 %, в новостройках влияние льготного кредитования сократится с 90 до 50 %.

Насколько такая перестройка станет болезненной для участников рынка ипотечного кредитования, будет определяться изменением тренда роста ставок на тренд снижения ставок.

На основании анализа предыдущих кризисов была определена [3] продолжительность возвращения к прежним ставкам (Таблица 2).

Момент начала тренда снижения ставок можно только прогнозировать (Таблица 3).

Описанные выше изменения приведут к корректировке линейки кредитных продуктов, в которых объединятся цикличные изменения, связанные с выходом из кризиса, и постоянные тенденции [3]. Отметим три основные корректировки.

Во-первых, рост популярности индивидуального жилищного строительства. Доля ИЖС в общем объеме ипотечного кредитования уже оценивается в 10 % и может вырасти в перспективе в два раза. В результате кредитный портфель банков будет интенсивно прирастать кредитами, обеспеченными земельными участками и жилыми домами.

Во-вторых, снижение ставок кредитования запустит отлаженный ранее механизм рафинирования ипотечных кредитов. В предыдущий пик популярности такое кредитование занимало 10–12 % в годовом исчислении, а в отдельные месяцы были зафиксированы более высокие результаты. На неизбежное возрождение программ рефинансирования будет влиять значительное количество льготных кредитов с низкой ставкой, выданных начиная с 2020 года. Одновременно с этим отметим, что в рекордный рост 2023 года включены свыше 1.1 млн ипотечных кредитов, выданных на рыночных условиях.

В-третьих, снижение ставок кредитования приведет к восстановлению баланса между кредитованием первичного и вторичного рынка недвижимости, когда доля кредитования новостроек не превышает

Таблица 3
Прогнозы уменьшения ставки кредитования
Источник: расчеты автора

Прогноз	Начало снижения ключевой ставки	Выход ключевой ставки на уровень 10 %	Возврат ключевой ставки на уровень 7.5 %
Оптимистичный	1.07.2024	15.05.2025	15.12.2025
Осторожный	1.09.2024	15.07.2025	15.02.2026

30 %. В свою очередь, это приведет к быстрому росту кредитования вторичной недвижимости.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ипотечное кредитование показало свою устойчивость к различным факторам и высокий спрос заемщиков.

Результаты 2024 года будут зависеть от множества факторов, из которых были упомянуты льготные программы и ставки кредитования. В отдельные периоды 2024 года может произойти снижение объемов кредитования. В пессимистичной оценке такое снижение может достичь 30 %.

Опыт всех предыдущих кризисов показал, что восстановление объемов кредитования произойдет достаточно быстро.

Главный итог заключается в том, что кредитный портфель продолжит свой рост.

Литература

1. Гордейко С. Г. Парадоксальные перспективы секьюритизации ипотечных кредитов // Энциклопедия российской секьюритизации. СПб., 2021. С. 85–87.

2. Гордейко С. Г. Отложенная рыночная секьюритизация // Энциклопедия российской секьюритизации. СПб., 2023. С. 16–19.

3. Гордейко С. Г. Как текущий кризис влияет на ипотечное кредитование: пять тенденций // Банковское кредитование. 2024. № 1 (113). С. 18–29.