



22 июня 2021 года

ИПОТЕКА ОБНОВИТ РЕКОРД В 2021 ГОДУ

СУММА НОВЫХ КРЕДИТОВ МОЖЕТ ПРИБЛИЗИТЬСЯ К 5 ТРЛН РУБ.

Существенное изменение условий льготной ипотеки замедлит динамику сегмента во второй половине 2021 года, но не помешает рынку обновить рекорд. НКР ожидает роста новых выдач до 4,6–4,8 трлн руб. по итогам текущего года против 4,4 трлн руб. в 2020 году.

НОВЫЕ УСЛОВИЯ



Льготная ипотека:

- предельная сумма снижена до 3 млн руб. для всех регионов
- ставка повышена с 6,5% до 7%



Семейная ипотека:

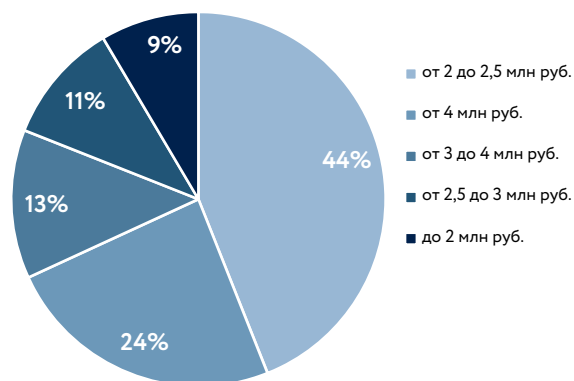
- кредит смогут получить даже семьи с одним ребенком, родившимся после 01.01.2018 г.
- предельная сумма для Москвы, Санкт-Петербурга, Подмосковья и Ленобласти – 12 млн руб.
- предельная сумма для остальных регионов – 6 млн руб.
- ставка не изменилась – 6%

В начале июня льготная ипотека была продлена для всех регионов, но её условия заметно изменились. Эти изменения окажут давление на динамику ипотечного рынка во второй половине года, однако спрос в рамках льготных программ останется достаточно высоким. Главные причины: доля кредитов меньше 3 млн руб. в новых выдачах и так велика (более 50%, по оценкам НКР); спрос на семейную ипотеку заметно повысится, а цены на жильё продолжат расти, хотя и медленнее.

По данным Банка России, в январе–апреле 2021 года уже выдано 1,7 трлн руб. ипотечных кредитов – на две трети больше, чем за те же 4 месяца 2020 года, и вдвое больше, чем в начале 2019 года. По данным ДОМ.РФ, за май 2021 года, более половины дней которого были нерабочими, крупнейшие банки выдали ипотеки на 435 млрд руб. При этом НКР оценивает объём майских выдач по сектору в целом на уровне не менее 450 млрд руб. В июне, в преддверии снижения лимитов льготной ипотеки, мы ожидаем увеличения выдач до рекордных 600 млрд руб. В результате уже в первом полугодии, по прогнозу НКР, будет выдано не менее 2,7 трлн руб. ипотечных кредитов (+70% к аналогичному периоду прошлого года).

Июньский рекорд мог быть ещё больше, если бы программа льготной ипотеки полностью завершалась 1 июля. Однако её продление несколько сдерживает ажиотаж в большинстве субъектов РФ.

I Распределение субъектов РФ в зависимости от средней суммы ипотечного кредита (апрель 2021 года)



Источники: Банк России; расчёты НКР

II Субъекты РФ со средней суммой ипотечного кредита более 3 млн руб. (апрель 2021 года)

| Субъект РФ | Средняя сумма млн руб. | Доля в выдачах |
|----------------------------|------------------------|----------------|
| г. Москва | 6,3 | 15,3% |
| Сахалинская область | 4,3 | 0,5% |
| Московская область | 4,3 | 8,4% |
| г. Санкт-Петербург | 4,0 | 6,6% |
| Чукотский автономный округ | 3,6 | 0,1% |
| Республика Саха (Якутия) | 3,5 | 1,0% |
| Приморский край | 3,5 | 1,4% |
| г. Севастополь | 3,3 | 0,1% |
| Камчатский край | 3,3 | 0,3% |
| Ленинградская область | 3,2 | 1,6% |
| Амурская область | 3,2 | 0,5% |
| Хабаровский край | 3,1 | 1,1% |
| Магаданская область | 3,1 | 0,2% |
| Республика Тыва | 3,1 | 0,1% |

Источники: Банк России; расчёты НКР

Изменение условий льготной ипотеки охладит рынок во II полугодии, однако в большей степени это коснется трёх субъектов: Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга, где средний размер ипотечного кредита заметно превышает лимит в 3 млн руб. В январе–апреле на эти регионы пришлось 30% общего объёма выдач. На остальные регионы со средним ипотечным чеком свыше 3 млн руб. приходится менее 10%.

В отдельных региональных центрах (например, Краснодар, Нижний Новгород, Владивосток) и курортных городах (Сочи) средний размер ипотечного кредита превышает 3 млн руб. Однако НКР полагает, что в целом по стране доля новой ипотеки со средней суммой до 3 млн руб. составляет порядка 50%. В связи с этим мы ожидаем лишь ограниченного ослабления динамики выдач в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

Часть выдач по льготной программе под 6,5% перейдёт на июль, поскольку лаг между заключением кредитного договора и фактической выдачей кредита может составлять до 1 месяца.

Поддержит рынок изменение условий семейной ипотеки, которое расширит круг возможных заёмщиков. Наиболее заметным будет её положительное влияние на первичный рынок столичного региона и Санкт-Петербурга благодаря сохранению повышенных лимитов кредитования. И хотя в апреле семейная ипотека составила немногим более 10% ссуд по льготным программам, мы ожидаем, что вклад этого сегмента в общий объём выдач увеличится к концу года.

Наконец, рост цен на недвижимость также окажет умеренное позитивное влияние на динамику выдач, поскольку продолжит расти средний чек. За период с 1 мая 2020 по 1 мая 2021 года он уже подскочил на 29%. В дальнейшем рост цен будет сдержаннее, но продолжится как минимум до конца года на фоне сохраняющегося превышения спроса над предложением жилья, в том числе в силу инвестиционного спроса, а также из-за устойчивого подорожания строительных материалов.

Повышение надбавок к коэффициентам риска по ипотечным кредитам с первоначальным взносом от 15% до 20% с августа текущего года вряд ли окажет значимое влияние на рынок, несмотря на ожидаемый из-за него рост ставок по таким ссудам, поскольку затронет очень ограниченное число заёмщиков. Увеличение доли таких кредитов было во многом обусловлено льготной ипотекой и, на наш взгляд, в основном было сосредоточено в крупных городах с более дорогим жильём.

Авторы:**Егор Лопатин**egor.lopatin@ratings.ru

+7 (495) 136-40-47, доб. 128

Михаил Доронкинmikhail.doronkin@ratings.ru

+7 (495) 139-35-44

Контакты для СМИ:**Игорь Илюхин**igor.ilyukhin@ratings.ru

+7 (495) 136-40-47, доб. 126

Более значимым ограничением может стать общий лимит кредитования по льготным ипотечным программам, который в проекте Минфина установлен на уровне 230 млрд рублей. Мы полагаем, что с высокой вероятностью этот лимит будет увеличен, поскольку заявленная на 2021–2024 годы сумма может быть выбрана уже до конца текущего года. Вместе с тем в рамках прогноза мы исходим из неизменности лимита и фактически весь его объём учитываем в прогнозе на II полугодие.

По оценкам НКР, во II полугодии банки могут выдать 1,8–2 трлн руб. ипотечных кредитов (на 25–35% меньше, чем в I полугодии). Общая сумма выдач по итогам 2021 года составит не менее 4,4 трлн руб., даже если во II полугодии сумма выдач вернётся на уровень того же периода 2019 года (почти 1,7 трлн руб.). Однако такой сценарий нереалистичен в силу целого ряда причин.

Во-первых, средние ставки во II полугодии 2021 года останутся сравнительно низкими: выше, чем в 2020 году, но меньше, чем два года назад. В апреле средняя ставка для новых кредитов равнялась 7,3%, по данным ЦБ, а для собственных программ банков НКР оценивает среднюю ставку на уровне 8% (исходя из того, что льготная ипотека составила чуть меньше трети выдач). Мы полагаем, что к концу года средняя ставка по собственным программам банков поднимется до 9%, но останется ниже показателей 2019 года.

Росту общей суммы будет способствовать и дальнейшее увеличение среднего ипотечного чека, который за два последних года прибавил уже 30%.

И, наконец, маловероятно резкое сокращение числа выданных кредитов во второй половине 2021 года по сравнению с первой, поскольку льготная ипотека сохранится в большинстве субъектов РФ, а доля крупнейших регионов в общем объёме выдач останется высокой.

В связи с этим в 2021 году мы ожидаем увеличения объёма выдач по сравнению с прошлым годом — до 4,6–4,8 трлн руб. В оптимистичном сценарии рынок может приблизиться к отметке в 5 трлн руб.

© 2021 ООО «НКР»

**Ограничение
ответственности**

Все материалы, автором которых выступает Общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» (далее — ООО «НКР»), являются интеллектуальной собственностью ООО «НКР» и/или его лицензиаров и защищены законом. Представленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#) информация предназначена для использования исключительно в ознакомительных целях.

Вся информация о присвоенных ООО «НКР» кредитных рейтингах и/или прогнозах по кредитным рейтингам, предоставленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#), получена ООО «НКР» из источников, которые, по его мнению, являются точными и надёжными. ООО «НКР» не осуществляет проверку представленной информации и не несёт ответственности за достоверность и полноту информации, предоставленной контрагентами или связанными с ними третьими лицами.

ООО «НКР» не несёт ответственности за любые прямые, косвенные, частичные убытки, затраты, расходы, судебные издержки или иного рода убытки или расходы (включая недополученную прибыль) в связи с любым использованием информации, автором которой является ООО «НКР».

Любая информация, являющаяся мнением кредитного рейтингового агентства, включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, является актуальной на момент её публикации, не является гарантией получения прибыли и не служит призывом к действию, должна рассматриваться исключительно как рекомендация для достижения инвестиционных целей.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам отражают мнение ООО «НКР» относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства (кредитоспособность, финансовая надёжность, финансовая устойчивость) и/или относительно кредитного риска его отдельных финансовых обязательств или финансовых инструментов рейтингуемого лица на момент публикации соответствующей информации.

Воспроизведение и распространение информации, автором которой является ООО «НКР», любым способом и в любой форме запрещено, кроме как с предварительного письменного согласия ООО «НКР» и с учётом согласованных им условий. Использование указанной информации в нарушение указанных требований запрещено.

Любая информация, размещённая [на сайте ООО «НКР»](#), включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, аналитические обзоры и материалы, методологии, запрещена к изменению, ранжированию.

Содержимое не может быть использовано для каких-либо незаконных или несанкционированных целей или целей, запрещённых законодательством Российской Федерации.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам доступны [на официальном сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#).