

23 мая 2024

ИПОТЕКА И КРЕДИТОВАНИЕ СЕКТОРА СТРОИТЕЛЬСТВА И НЕДВИЖИМОСТИ: ВЗГЛЯД РЕЙТИНГОВОГО АГЕНТСТВА НА СИСТЕМНЫЕ РИСКИ

ИРИНА
НОСОВА

Старший директор
Группа рейтингов финансовых институтов

АКРА

АНАЛИТИЧЕСКОЕ
КРЕДИТНОЕ
РЕЙТИНГОВОЕ
АГЕНТСТВО
[ACRA-RATINGS.RU](https://www.acra-ratings.ru)

ДОЛЯ АКТИВОВ БАНКОВ С РЕЙТИНГОМ АКРА В АКТИВАХ БАНКОВСКОГО СЕКТОРА РОССИИ

~90%

совокупных банковских активов

НЕОСПОРИМОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО

В условиях закрытости финансовых данных российских банков у рейтинговых агентств имеется доступ ко всей отчетности клиентов

СТРОИТЕЛЬНАЯ ИНДУСТРИЯ ПРИВЛЕКЛА ТРИЛЛИОНЫ КРЕДИТНЫХ РЕСУРСОВ

~6,5

трлн руб. приходится только
на проектное финансирование

≥13-14

трлн руб. приходится на сектор
строительства и недвижимости в целом

ПОРОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ

По методологии АКРА, если объем кредитования сектора строительства и недвижимости (т.н. высокорисковой отрасли) превышает 100% основного капитала, то банк получает «штраф» в размере 1 ступени.

Совокупный объем основного капитала банковского сектора составляет около 12,5 трлн руб., т.е. кредиты высокорисковым отраслям находятся на околороговом уровне.

ИПОТЕКА И ИНЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ ССУДЫ НА БАЛАНСЕ БАНКОВ

18,5

трлн руб. кредитов

или **1,5x**

основного капитала банков

или **50%**

розничного портфеля

неПороговое значение

По методологии АКРА, в случае если объем ипотечных и иных жилищных кредитов превышает 100% основного капитала, банк не получает «штраф», т.к. такие кредиты не являются высокорискованными.

Доля просроченной задолженности не превышает 0,5% выданных жилищных кредитов.

АЖИОТАЖНЫЙ СПРОС VS КАЧЕСТВО ИПОТЕЧНОГО ПОРТФЕЛЯ

Как минимум по каждому

13-му

кредиту первоначальный взнос
был оформлен не из
собственных средств

ФАКТОРЫ УХУДШЕНИЯ КАЧЕСТВА ОБСЛУЖИВАНИЯ ДОЛГА:

- Отсутствие накоплений при получении кредита;
- Снижение банками требований к заемщику;
- Выдача ипотеки на нерыночных условиях;
- «Удорожание» жизни ввиду роста инфляции.

Объем сформированных банками резервов и достаточный LTV способны защитить банки в случае реализации кредитных рисков по ипотеке

ПОМИМО РЕГУЛЯТОРНЫХ МЕР ИМЕЮТСЯ ИНЫЕ ОБЪЕКТИВНЫЕ ФАКТОРЫ, СПОСОБСТВУЮЩИЕ ЗАМЕДЛЕНИЮ СПРОСА НА ИПОТЕКУ



- Высокие процентные ставки;
- **Низкая ценовая доступность жилья;**
- Рост цен на товары первой необходимости;
- Рост долговой нагрузки населения;
- Качество строительства;
- Структура ежемесячного платежа по ипотеке.

КАК ПОДДЕРЖАТЬ СПРОС НА ЖИЛЬЕ?



- не допустить существенного снижения стоимости недвижимости;
- повысить ценовую доступность жилья (не отождествлять с доступностью ипотеки!), в том числе за счет:
 - ✓ большего объема строительства
 - ✓ при недопущении формирования застройщиками искусственного дефицита квартир.

К концу 2024 года можно ожидать начала реализации отложенного спроса...

КОНТАКТЫ

Россия, Москва, 125375
Б. Гнездниковский пер.,
д. 1, стр. 2
info@acra-ratings.ru

+7 (495) 139 04 80

Группа рейтингов финансовых институтов

ИРИНА НОСОВА

Старший директор

irina.nosova@acra-ratings.ru

+7 (495) 139 04 81

Группа рейтингов финансовых институтов

ВАЛЕРИЙ ПИВЕНЬ

Управляющий директор — руководитель
Группы рейтингов финансовых институтов

valeriy.piven@acra-ratings.ru

+7 (495) 139 04 93; +7 (965) 119 31 87

Методологические вопросы

СЕРГЕЙ КУТЕНКО

Управляющий директор —
руководитель методологической
группы

sergey.kutenko@acra-ratings.ru

+7 (495) 139 04 80, доб. 133

Получение кредитного рейтинга

АЛЕКСЕЙ МУХИН

Управляющий директор

alexey.mukhin@acra-ratings.ru

+7 (495) 139 04 80, доб. 101+7 (916)
94201 55

**СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ**

**АНАЛИТИЧЕСКОЕ
КРЕДИТНОЕ
РЕЙТИНГОВОЕ
АГЕНТСТВО
[ACRA-RATINGS.RU](https://acra-ratings.ru)**

ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

(С) 2024 Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО) Москва, Большой Гнездниковский пер., д.1, стр.2 www.acra-ratings.ru

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА) создано в 2015 году. Акционерами АКРА являются 27 крупнейших компаний России, представляющие финансовый и корпоративный сектора, а уставный капитал составляет более 3 млрд руб. Основная задача АКРА — предоставление качественного рейтингового продукта пользователям российского рейтингового рынка. Методологии и внутренние документы АКРА разрабатываются в соответствии с требованиями российского законодательства и с учетом лучших мировых практик в рейтинговой деятельности. Представленная информация, включая, помимо прочего, кредитные и некредитные рейтинги, факторы рейтинговой оценки, подробные результаты кредитного анализа, методологии, модели, прогнозы, аналитические обзоры и материалы и иную информацию, размещенную на сайте АКРА (далее — Информация), а также программное обеспечение сайта и иные приложения, предназначены для использования исключительно в ознакомительных целях. Настоящая Информация не может модифицироваться, воспроизводиться, распространяться любым способом и в любой форме ни полностью, ни частично в рекламных материалах, в рамках мероприятий по связям с общественностью, в сводках новостей, в коммерческих материалах или отчетах без предварительного письменного согласия со стороны АКРА и ссылки на источник. Использование Информации в нарушение указанных требований и в незаконных целях запрещено. Кредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства или относительно кредитного риска отдельных финансовых обязательств и инструментов рейтингуемого лица на момент опубликования соответствующей Информации. Некредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА о некоторых некредитных рисках, принимаемых на себя заинтересованными лицами при взаимодействии с рейтингуемым лицом. Присваиваемые кредитные и некредитные рейтинги отражают всю относящуюся к рейтингуемому лицу и находящуюся в распоряжении АКРА существенную информацию (включая информацию, полученную от третьих лиц), качество и достоверность которой АКРА сочло надлежащими. АКРА не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной клиентами или связанными третьими сторонами. АКРА не осуществляет аудита или иной проверки представленных данных и не несет ответственности за их точность и полноту. АКРА проводит рейтинговый анализ представленной клиентами информации с использованием собственных методологий. Тексты утвержденных методологий доступны на сайте АКРА по адресу: www.acraratings.ru/criteria.

Единственным источником, отражающим актуальную Информацию, в том числе о кредитных и некредитных рейтингах, присваиваемых АКРА, является официальный интернет-сайт АКРА — www.acra-ratings.ru. Информация представляется на условии «как есть». Информация должна рассматриваться пользователями исключительно как мнение АКРА и не является советом, рекомендацией, предложением покупать, держать или продавать ценные бумаги или любые финансовые инструменты, оффертой или рекламой. АКРА, его работники, а также аффилированные с АКРА лица (далее — Стороны АКРА) не предоставляют никакой выраженной в какой-либо форме или каким-либо образом непосредственной или подразумеваемой гарантии в отношении точности, своевременности, полноты или пригодности Информации для принятия инвестиционных или каких-либо иных решений. АКРА не выполняет функции фидуциария, аудитора, инвестиционного или финансового консультанта. Информация должна расцениваться исключительно как один из факторов, влияющих на инвестиционное или иное бизнес-решение, принимаемое любым лицом, использующим ее. Каждому из таких лиц необходимо провести собственное исследование и дать собственную оценку участнику финансового рынка, а также эмитенту и его должным обязательствам, которые могут рассматриваться в качестве объекта покупки, продажи или владения. Пользователи Информации должны принимать решения самостоятельно, привлекая собственных независимых консультантов, если сочтут это необходимым. Стороны АКРА не несут ответственности за любые действия, совершенные пользователями на основе данной Информации. Стороны АКРА ни при каких обстоятельствах не несут ответственности за любые прямые, косвенные или случайные убытки и издержки, возникшие у пользователей в связи с интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с такой информацией. Информация, предоставляемая АКРА, актуальна на дату подготовки и опубликования материалов и может изменяться АКРА в дальнейшем. АКРА не обязано обновлять, изменять, дополнять Информацию или уведомлять кого-либо об этом, если это не было зафиксировано отдельно в письменном соглашении или не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации. АКРА не оказывает консультационных услуг. АКРА может оказывать дополнительные услуги, если это не создает конфликта интересов с рейтинговой деятельностью. АКРА и его работники предпринимают все разумные меры для защиты всей имеющейся в их распоряжении конфиденциальной и/или иной существенной непубличной информации от мошеннических действий, кражи, неправомерного использования или непреднамеренного раскрытия. АКРА обеспечивает защиту конфиденциальной информации, полученной в процессе деятельности, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.