

ИПОТЕКА: ЕСТЬ ЛИ ЖИЗНЬ ПОСЛЕ 1 ИЮЛЯ?

ОБЗОР РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ



ИРИНА НОСОВА

Старший директор, группа рейтингов
финансовых институтов

+7 (495) 139 04 81
irina.nosova@acra-ratings.ru

ВАЛЕРИЙ ПИВЕНЬ

Управляющий директор —
руководитель группы рейтингов
финансовых институтов

+7 (495) 139 04 93
valeriy.piven@acra-ratings.ru

Контакты для СМИ

СВЕТЛАНА ПАНИЧЕВА

Руководитель службы внешних
коммуникаций

+7 (495) 139 04 80, доб. 169
svetlana.panicheva@acra-ratings.ru

СОДЕРЖАНИЕ

— с. 3

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО ЛИ ВСЕ ТАК ПЛОХО?

— с. 4

ЧТО С ЦЕНАМИ?

— с. 5

А ЧТО С КАЧЕСТВОМ?

— с. 7

ТАК ЧТО ЖЕ ДАЛЬШЕ?**ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

- **Цель Банка России по планомерному охлаждению ипотечного рынка постепенно достигается.** Ожидаемый существенный спад ипотечных выдач в июле 2024 года не выглядит драматичным, если сравнивать с аналогичным периодом не рекордного 2023 года, а более ранних лет. Кроме того, как минимум половина месяца потребовалась на утверждение новых условий льготных программ и на адаптацию банков к ним и ужесточенным регуляторным требованиям.
- **АКРА прогнозирует рост ипотечного портфеля в 2024 году в пределах 10–15%, а величину совокупных ипотечных выдач — в объеме 5–5,2 трлн руб.,** что примерно на 35% ниже показателя рекордного 2023 года (7,8 трлн руб.), но все же чуть выше (+5%) значений 2022 года (4,8 трлн руб.). При этом снижение ипотечных выдач на первичную недвижимость может составить около 25%, тогда как остальная ипотека сократится на 40%.
- **Вопрос о наличии на рынке ипотечного пузыря по-прежнему актуален,** так как в 2020–2024 годах стоимость квадратного метра жилья росла существенно быстрее, чем доходы населения, однако при этом качество ипотечного портфеля сохраняется устойчивым (доля проблемной задолженности на 01.07.2024 составила 0,6%).
- **В настоящее время цены на жилую недвижимость в целом стабильны, однако в ближайшие 12 месяцев АКРА допускает некоторую коррекцию в пределах 3–5% как на первичном рынке, так и на вторичном, после чего стоимость жилья вновь начнет расти на горизонте более 12–18 месяцев.** Уверенный рост средств населения на счетах в банках отчасти может быть связан с формированием отложенного спроса на жилую недвижимость, реализация которого может начаться не ранее третьего квартала 2025 года. Поскольку перечень активов для инвестиций и сохранения сбережений весьма ограничен, значительная часть средств населения, скорее всего, вновь перетечет на рынок недвижимости.
- **Досрочное погашение ипотеки не имеет экономического смысла** на фоне роста ставок по вкладам, что несет в себе риски ухудшения качества банковских портфелей в будущем. Учитывая большую долю льготных программ в ипотечных портфелях банков и значительно возросший средний срок ипотечных кредитов (с весны 2020 года увеличился с 18 до 26 лет), средний срок жизни ипотечных кредитов, как полагает АКРА, в краткосрочной перспективе будет составлять не менее десяти лет.
- **Вступающий в силу с начала 2025 года ипотечный стандарт,** разработанный с целью защиты прав и законных интересов заемщиков, **может привести к еще большему росту ипотечной ставки,** поскольку банки, скорее всего, станут закладывать в нее упускаемую из-за действия данного стандарта выгоду.

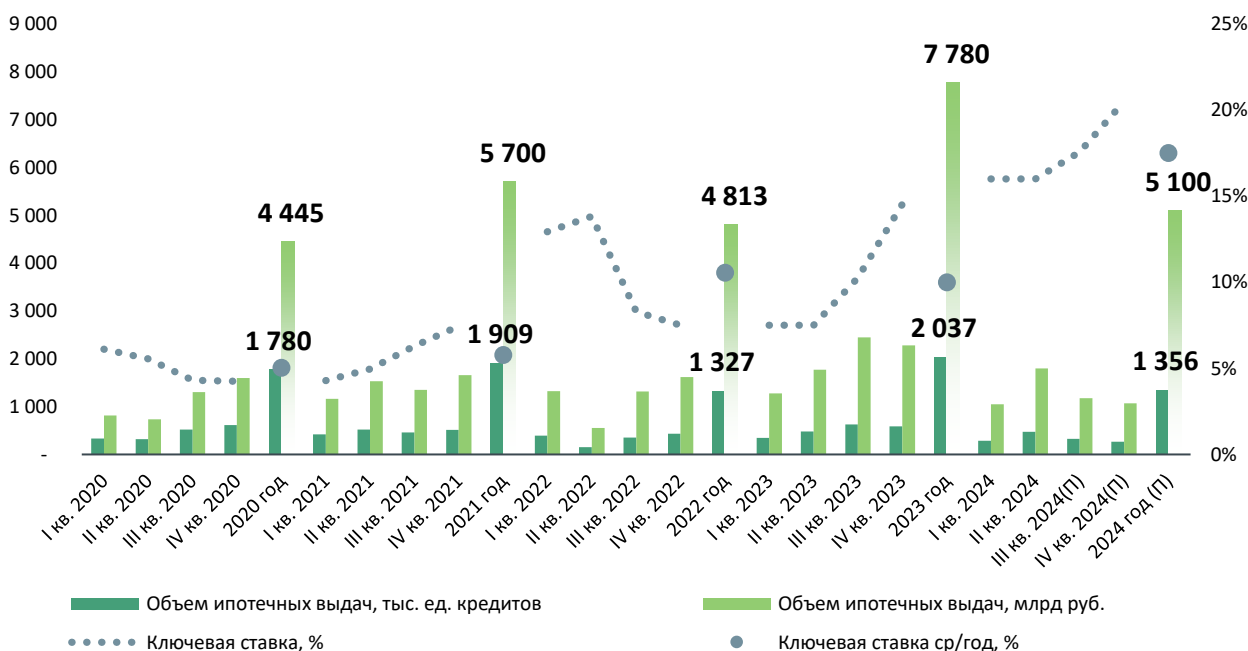
ДЕЙСТВИТЕЛЬНО ЛИ ВСЕ ТАК ПЛОХО?

После прекращения действия «Льготной ипотеки»¹, внесения изменений в условия по ряду иных льготных программ на первичное жилье (в том числе придания им большей адресности и повышения ставок) и ужесточения макропруденциальных требований Банка России в июле 2024 года объем ипотечных выдач заметно сократился. Банки и застройщики стали бить тревогу по поводу резкого падения ипотечного рынка.

Действительно, если сравнивать с ажиотажным июнем текущего года (фактически население вновь хотело успеть в последний вагон уходящего поезда — взять ипотеку с господдержкой под 8% до 30.06.2024), то спад очевиден — 75%. При этом если соотносить с рекордными показателями июля 2023 года, то снижение составило 53% в млн руб. выдач и 60% в единицах кредитов, тогда как по сравнению с июлем 2022 года уже меньше — 26 и 22% соответственно.

Однако не стоит умалять фактор количества дней действия семейной ипотеки в июле 2024 года: первую декаду месяца выдачи по данной программе не производились ввиду отсутствия утвержденных скорректированных условий по ней, еще несколько дней потребовалось банкам, чтобы адаптировать внутренние процессы к изменениям программ. Так, если бы этого «пробела» не было, то (при приведении к месяцу) по сравнению с июлем 2023 года снижение могло бы составить 6% в млн руб. выдач и 19% в единицах кредитов, а по сравнению с июлем 2022 года был бы зафиксирован даже рост на уровне 48 и 56% соответственно.

Рисунок 1. Спад ипотечных выдач в 2024 году не выглядит катастрофично



Источник: Банк России, расчеты АКРА

В связи с этим можно скорее говорить о замедлении темпов роста ипотечных выдач по сравнению с рекордным 2023 годом, что коррелирует с целью Банка России по последовательному охлаждению рынка. Более того, по сравнению с 2022 годом выдачи в 2024-м уже не выглядят пугающими, а, напротив, могут подтверждать целесообразность продолжающегося ужесточения требований со стороны регулятора.

¹ Решение Правительства Российской Федерации от 02.05.2024 № 24-22-67374-00473-П «О порядке предоставления субсидии».

Данные Банка России по итогам августа текущего года свидетельствуют об адаптации ипотечного рынка к сложившейся ситуации. По сравнению с июлем выдачи несколько возросли (+5%), причем преимущественно за счет ипотеки на первичное жилье. При этом в сентябре восстановление рынка, по информации банковского сообщества, продолжилось. Это достигается в том числе за счет того, что банки и застройщики по-прежнему разрабатывают и используют инструменты поддержания выдач/продаж, а заемщики опасаются исчерпания лимитов по семейной ипотеке и дальнейшего повышения рыночных ставок.

Кроме того, спрос населения на льготную ипотеку остается высоким, в основном на семейную программу (по данным Банка России, ее доля среди всех льготных программ в августе — сентябре составляла около 90% и чуть больше половины всех ипотечных выдач). Спрос подтверждается быстрым исчерпанием лимитов на действующие программы и стимулируется значительной разницей между льготными и рыночными ставками. По мере дальнейшего повышения уровня ключевой ставки Банка России эта дельта будет только увеличиваться, а значит, население будет более склонно взять кредит под нерыночную ставку и положить свободные денежные средства (в случае наличия) в банк под высокий процент.

В настоящее время ожидания АКРА и ряда банков — лидеров ипотечного кредитования в отношении совокупного объема выдач на приобретение первичной и вторичной жилой недвижимости в текущем году очень близки — 5–5,2 трлн руб., что примерно на 35% ниже показателя рекордного 2023 года (7,8 трлн руб.), но все же чуть выше (+5%) значений 2022 года (4,8 трлн руб.). При этом Агентство ожидает, что по итогам текущего года снижение выдач ипотечных кредитов на новостройки может составить около 25%, тогда как остальная ипотека сократится на 40%.

ЧТО С ЦЕНАМИ?

В настоящее время цены на жилую недвижимость в целом стабильны, что свидетельствует о некоторой стагнации и в то же время о возможной коррекции в краткосрочной перспективе. Кроме того, как застройщики, так и собственники вторичного жилья все охотнее соглашаются на дисконт.

Возможную коррекцию стоимости первичного жилья сдерживают несколько факторов:

- значительная разница между льготными и рыночными ставками, сейчас достигающая в среднем 18–20%, способствует поддержанию спроса на первичное жилье за счет продления сроков действия льготных программ;
- различные предложения от застройщиков, в основе которых лежат формально более выгодные условия для покупателя (в том числе программы рассрочки, партнерские программы с отдельными банками, низкая ставка в течение нескольких лет при более высокой стоимости приобретаемого жилья);
- непродолжительный период времени, прошедший после прекращения и/или изменения условий ряда льготных программ: то есть цены, вероятно, только встали на путь торможения и пока по инерции растут, хотя и незначительно.

Поддержку ценам на вторичную недвижимость оказывает сравнительно низкая стоимость таких объектов по сравнению с жильем на первичном рынке. По данным регулятора, стоимость квадратного метра первичной недвижимости отличается от вторичной на 55%. Разница была сформирована не только в силу объективных рыночных причин (в том числе ввиду повышения себестоимости строительства), но и искусственно — в связи с обозначением сроков окончания льготных программ, а также выставлением застройщиками в открытую продажу

См. подробнее
в прогнозе АКРА
«Тепло, горячо,
холоднее»
от 1 августа
2024 года.

квартир маленькими партиями. Это стимулировало граждан поторопиться с приобретением недвижимости и неоднократно приводило к всплескам роста цен в период с 2020 по 2024 год.

Стабильности цен на вторичную недвижимость также способствуют указанные ниже факторы, не чувствительные к изменениям ставок:

- отсутствие у покупателя необходимости нести дополнительные расходы на ремонт и мебель (в отличие от приобретения жилой недвижимости на первичном рынке), что особенно важно в условиях быстрого роста стоимости жилья;
- потребность в срочном улучшении жилищных условий у некоторой части населения (при этом продолжающееся повышение рыночных ставок лишь стимулирует граждан не затягивать с решением данной задачи);
- трансформация вторичного рынка жилья, связанная с заключением значительного количества сделок без использования кредитных средств.

Возможность рефинансировать в среднесрочной перспективе ипотеку под более низкий процент в случае снижения ключевой ставки также поддерживает спрос населения на кредиты на недвижимость, выдаваемые по рыночным ставкам.

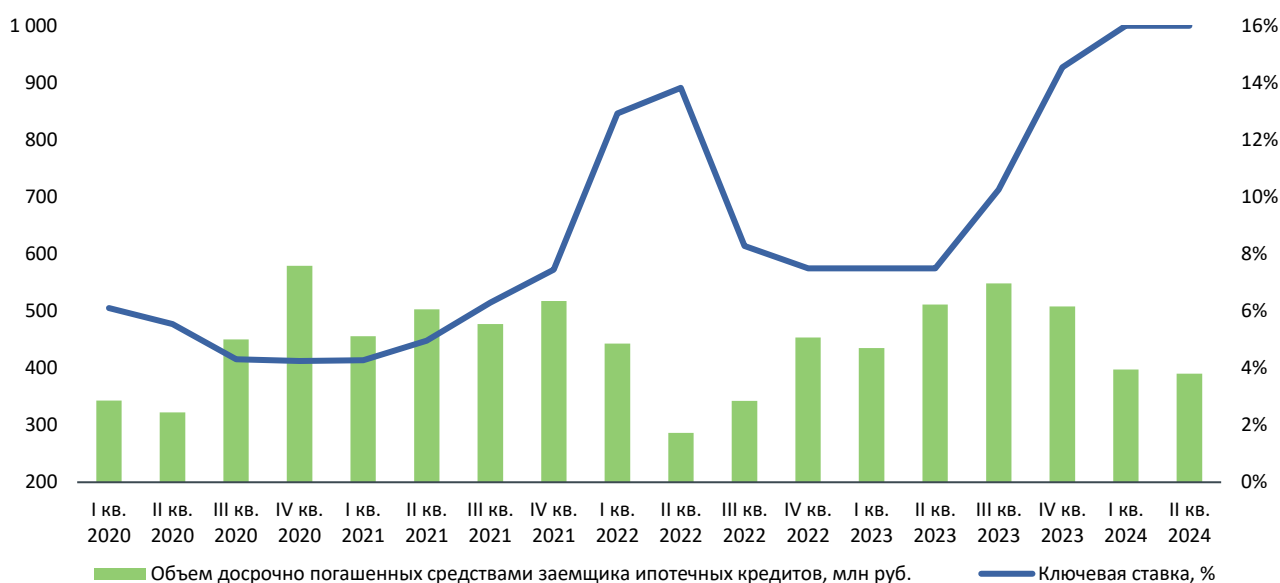
С точки зрения стоимости жилья можно говорить о наличии на рынке признаков ценового пузыря, так как в 2020–2024 годах темпы подорожания квадратного метра существенно превышали темпы роста доходов населения. На данный момент стоимость квадратного метра на первичном рынке в разы превышает средний уровень заработной платы, которому сложно успеть за ростом цен. Во избежание столь существенного превышения было бы целесообразно строительство большего объема жилой недвижимости при недопущении формирования застройщиками искусственного дефицита квартир в продаже. В этом случае жилье стало бы более доступным. Безусловно, рентабельность застройщиков могла от этого пострадать, однако тот же объем прибыли можно получить за счет эффекта масштаба. С учетом описанных факторов вопрос о наличии ипотечного пузыря все еще актуален.

А ЧТО С КАЧЕСТВОМ?

Устойчивое качество ипотечного портфеля, напротив, говорит об отсутствии пузыря на ипотечном рынке на данный момент. Доля проблемной задолженности в портфеле остается низкой — 0,6% на 01.07.2024 (по данным Банка России, это кредиты IV–V категорий качества, то есть проблемные и безнадежные ссуды). Хотя в отдельных российских регионах рост просроченной задолженности в последние месяцы ускорился, ее доля в целом по стране остается низкой, а ипотека по-прежнему считается одним из самых низкорискованных банковских продуктов.

Вероятность дефолта в силу изменения жизненных обстоятельств заемщика растет по мере увеличения срока ипотеки. Ввиду большой доли льготных программ в ипотечных портфелях банков, а также значительно возросшего среднего срока ипотечных кредитов (с начала действия массовых льготных программ, то есть с весны 2020 года, он увеличился с 18 до 26 лет) средний срок жизни ипотечных кредитов, как полагает АКРА, в краткосрочной перспективе будет составлять не менее десяти лет. Экономический смысл досрочного погашения вновь появится, как только средние процентные ставки по вкладам и счетам станут ниже средней ставки по ипотеке. Однако пока наблюдается лишь замедление темпов досрочного погашения, что в дальнейшем создает риски накопления проблемной задолженности на балансах банков.

Рисунок 2. Досрочное погашение ипотеки лишено экономического смысла



Источник: Банк России, расчеты АКРА

Качество ипотечного портфеля, являющееся устойчивым в настоящее время, обеспечивает низкое давление на капитал банковского сектора. Помимо удлинения срока жизни ипотечного кредита, основным негативным фактором могло бы стать значительное (более 20%) снижение стоимости жилой недвижимости, однако такая ситуация невыгодна ни банкам, ни застройщикам, ни владельцам недвижимости, ни государству. Безусловно, отдельные кредитные организации могут испытывать более ощутимый по сравнению со среднерыночным стресс в случае применения упрощенных стандартов ипотечного кредитования в прошлом и поддержания незначительного запаса по достаточности капитала. Вместе с тем уровень первоначального взноса в значительной мере защищает банки от просадки залоговой стоимости недвижимости. Кроме того, более высокие макропруденциальные надбавки также направлены на поддержание финансовой устойчивости банков.

Банк России продолжает борьбу за последовательное охлаждение ипотечного рынка, препятствуя росту закредитованности населения. По данным регулятора, количество ипотечных заемщиков с как минимум одним потребительским или автокредитом возросло с 4,5 млн человек на 01.07.2022 до 6,5 млн на 01.07.2024, что составляет до 60% всех ипотечных заемщиков. В связи с этим ужесточение регуляторных требований способствует в том числе структурному изменению клиентской базы банков. Так, изменение условий в части величины первоначального взноса и показателя долговой нагрузки существенно ограничивает круг потенциальных заемщиков: теперь ипотеку в основном могут взять сравнительно более обеспеченные граждане, у которых имеется достаточный объем средств на первоначальный взнос, а задолженность по иным кредитам незначительна либо отсутствует.

Тем временем влияние повышения ключевой ставки Банка России на совокупный объем кредитования уступает степени воздействия более жестких макропруденциальных требований, которые выглядят более эффективными с точки зрения сдерживания темпов роста выдач (особенно в рамках льготных программ). Кроме того, Банк России разработал ипотечный стандарт (базирующийся в том числе на статистике, основанной на поступающих регулятору жалобах), который вступит в силу с начала 2025 года и целью которого является защита прав и законных интересов ипотечных заемщиков. Однако банки, скорее всего, станут закладывать упускаемую из-за действия данного стандарта выгоду в ставку, вследствие чего она будет расти еще выше.

ТАК ЧТО ЖЕ ДАЛЬШЕ?

В декабре 2023 года АКРА прогнозировало рост ипотечного портфеля в пределах 10–15% в 2024 году, сейчас показатель уточнен до 10,5–12,5%. При этом в ближайшие 12 месяцев Агентство допускает некоторую коррекцию цен как на первичном, так и на вторичном рынках недвижимости в пределах 3–5%. Однако на горизонте свыше 12–18 месяцев стоимость жилой недвижимости может вновь начать рост.

Сложившаяся в настоящее время в российском банковском секторе ситуация характеризуется уверенным ростом объема размещенных средств на счетах населения (текущие и накопительные счета, вклады) на фоне продолжающегося повышения ключевой ставки. Вклады и счета (без эскроу) физических лиц за восемь месяцев 2024 года возросли на 14%, или 6,3 трлн руб., тогда как за весь 2023 год — на 23%, или 8,3 трлн руб. Скорее всего, в 2025 году тенденция сохранится.

По мнению АКРА, такой приток средств отчасти может быть связан с формированием отложенного спроса на жилую недвижимость. Накопление ресурсов в таком объеме напоминает все сильнее натягивающуюся тетиву лука. В случае устойчивого снижения ключевой ставки население начнет поиск иных способов размещения накопленных средств (по ожиданиям Агентства, это случится не ранее третьего квартала 2025 года).

С учетом того что перечень активов для инвестиций и сохранения сбережений является весьма ограниченным, значительная часть средств населения, скорее всего, вновь перетечет в рынок недвижимости. На фоне замедления темпов роста объемов строительства в 2025 году предложение застройщиков будет также ограниченным, тогда как спрос из-за наличия действующих льготных программ сохранится. В таком случае АКРА ожидает дальнейшего повышения цен на первичную недвижимость. В силу вышеупомянутых причин, способствующих поддержке цен на вторичное жилье, а также сохранения существенной разницы между стоимостью первичной и вторичной недвижимости цены на последнюю также возобновят активный рост.

(С) 2024

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)
Москва, Большой Гнездииковский 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 риска отдельных рисков 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 предоставленной клиентами информации с использованием собственных методологий. Тексты утвержденных методологий доступны на сайте АКРА по адресу: www.acra-ratings.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, офертой 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 долговым 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.