

## ИПОТЕЧНЫЙ ЗАБЕГ

### РЕКОРДЫ 2020 ГОДА МОГУТ УСТОЯТЬ И ЧЕРЕЗ ГОД

30 НОЯБРЯ 2020 ГОДА

#### Авторы:

Егор Лопатин

[egor.lopatin@ratings.ru](mailto:egor.lopatin@ratings.ru)

+7 (495) 136-40-47, доб. 128

Дмитрий Рышков

[dmitrii.ryshkov@ratings.ru](mailto:dmitrii.ryshkov@ratings.ru)

+7 (495) 136-40-47, доб. 115

Михаил Доронкин

[mikhail.doronkin@ratings.ru](mailto:mikhail.doronkin@ratings.ru)

+7 (495) 139-35-44

**В 2020 году будет установлен рекорд по выдаче ипотеки — 3,9-4 трлн руб., но повторить его в следующем году вряд ли удастся, и показатель не превысит 3,7 трлн руб.** Рост в текущем году подстегнула господдержка, которая обеспечила каждую третью сделку и помогла с опережением удовлетворить часть спроса 2021 года.

**Ставки нащупывают дно: их снижение в среднесрочной перспективе не превысит 0,3–0,5 п. п.** Средняя ставка новых кредитов в I полугодии 2021 года может обновить минимум на уровне 6,8–7%, а без учёта льготной ипотеки — 7,4–7,5% на фоне сохранения мягкой монетарной политики. Опустить ставки ниже не позволит необходимость поддерживать доходность вкладов — ключевого источника фондирования ипотеки.

**Доступность жилья падает: резкое увеличение среднего ипотечного кредита почти не нашло отражения в приобретаемых квадратных метрах.** За 8 месяцев текущего года средняя сумма кредита подскочила на 11% по сравнению с тем же периодом 2019 года, до 2,45 млн руб. Однако площадь жилья, которое можно на неё приобрести, увеличилась лишь на 2% — всего 0,7 кв. м. — из-за опережающего роста цен.

**Льготная ипотека обнулила выгоду от снижения ставок по собственным программам банков.** В выигрыше остались заёмщики, оформившие льготный кредит в первые 3-4 месяца действия госпрограммы. В рамках собственных программ банков ипотечники не получили значимой выгоды от снижения ставок, а из-за роста цен многие были вынуждены увеличивать и размеры запрашиваемого кредита.

**Доля наиболее проблемных ссуд в ипотечном портфеле банков может достигнуть 2% по итогам 2021 года против 1,6% на 01.10.2020 г.** Рост будет обеспечен выходом на просрочку части реструктурированной задолженности, а также замедлением в размыивании проблемной задолженности выдачей новых кредитов. Впрочем, подобный рост пока не несёт рисков для ведущих ипотечных банков и системы в целом.

**НКР считает формирование «пузыря» на рынке недвижимости в 2021 году маловероятным.** Мы не ожидаем перелома тренда к росту цен на новостройки, но в следующем году темпы их повышения замедлятся. Перегрев рынка недвижимости возможен при сохранении высоких темпов роста ипотеки после 2021 года при одновременно слабом восстановлении доходов населения. Однако нарастающие риски с высокой вероятностью будут купированы Банком России.

#### Контакты для СМИ:

Игорь Илюхин

[igor.ilyukhin@ratings.ru](mailto:igor.ilyukhin@ratings.ru)

+7 (495) 136-40-47, доб. 126

## I Ключевые показатели ипотечного жилищного кредитования<sup>1</sup>

	2019 г.	9 мес 2020 г.	2020 г. прогноз	2021 г. прогноз
<b>Общий объём выданных кредитов, трлн руб.</b>	2,9	2,7	3,9-4,0	3,6-3,7
в том числе рефинансированных кредитов, млрд руб.	200	390	450-500	500-600
<b>Количество выданных кредитов, млн ед.</b>	1,3	1,1	1,5-1,6	1,3-1,4
<b>Ипотечный портфель, трлн руб.</b>	7,5	8,6	9,0-9,2	10,4-10,6
<b>Средняя рублёвая ставка по новым кредитам, на конец периода</b>	9%	7,2%	7,0-7,2%	7,3-7,4% <sup>2</sup>

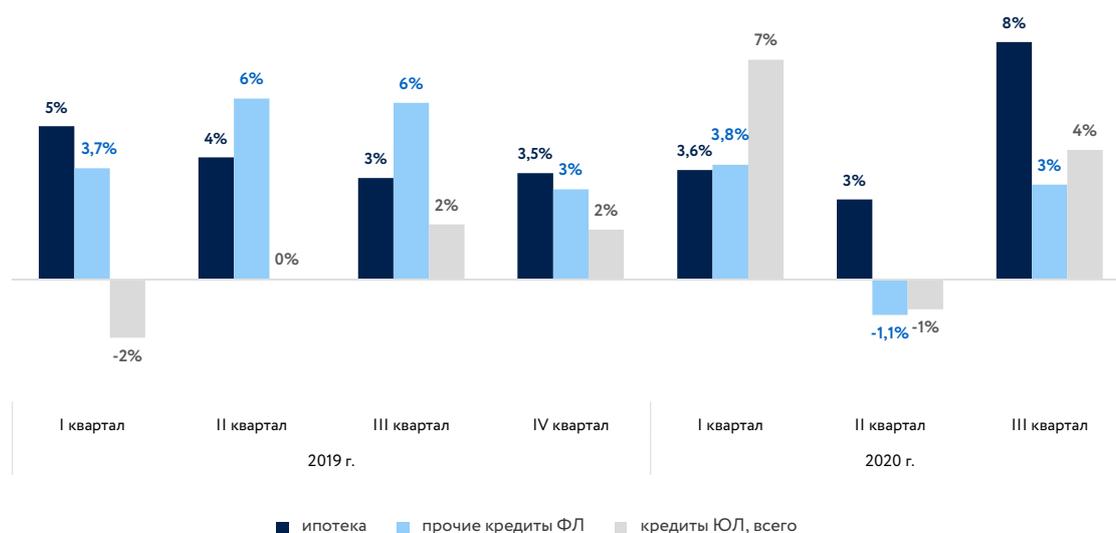
Источники: данные Банка России и ДОМ.РФ; расчёты и прогнозы НКР

Ипотека лучше всех основных сегментов кредитования перенесла первые удары кризиса **II**, обусловленного пандемией и связанными с ней карантинными ограничениями (в том числе закрытые до лета МФЦ в ряде крупных городов, включая Москву и Санкт-Петербург). Во II квартале её рост замедлился, но в этот же период прочие сегменты розничного кредитования и кредитования юридических лиц показали снижение почти на 2%. В III квартале был зафиксирован рекордный прирост ипотечного портфеля — на 8%. Главным «виновником» как сохранения положительной динамики во II квартале, так и рекорда в июле–сентябре, стала госпрограмма льготной ипотеки с максимальной ставкой 6,5%, введённая в апреле и позднее продлённая до июля 2021 года.

## 1/3 выдач

в 2020 году —  
льготная ипотека

## II Поквартальные темпы прироста кредитования по сегментам



Источники: данные Банк России; расчёты НКР

<sup>1</sup> В прогнозах НКР учтено ожидаемое завершение программы господдержки в июле 2021 года с суммарным лимитом выдач 1,85 трлн руб.

<sup>2</sup> Средняя ставка новых кредитов к концу 2021 года вырастет вследствие окончания в июле программы льготной ипотеки.

По условиям программы АО «ДОМ.РФ» как её оператор возмещает банкам недополученные доходы до размера «ключевая ставка + 3 процентных пункта». В среднем за время её действия кредиты по льготной ставке не выше 6,5% годовых составили треть от всех выданных. Программа поддержала ипотечный рынок и подстегнула продажи на первичном рынке жилой недвижимости, а также стимулировала смежные со строительством отрасли экономики. Дополнительно подогрели спрос на ипотеку и сами банки: в начале господдержки процентные ставки по их собственным программам были даже ниже 6,5%.

Благодаря господдержке рынок ипотеки в 2020 году уже побил множество рекордов, в том числе по объёму выданных ссуд. За 9 месяцев банки предоставили 2,7 трлн руб. новых кредитов **III**, что более чем на треть (на 38%) превышает объём, выданный за аналогичный период прошлого года. По итогам 10 месяцев 2020 года рынок довёл выдачу ипотеки до 3,2 трлн руб. и обошёл результаты рекордного 2018 года (3 трлн руб.). Были зафиксированы и новые месячные рекорды: впервые за историю ипотечного рынка России выдано кредитов на более 500 млрд руб. (504 млрд руб. в сентябре и более 550 млрд руб. в октябре, по оценкам ДОМ.РФ).

### III Динамика выдачи ипотечных кредитов

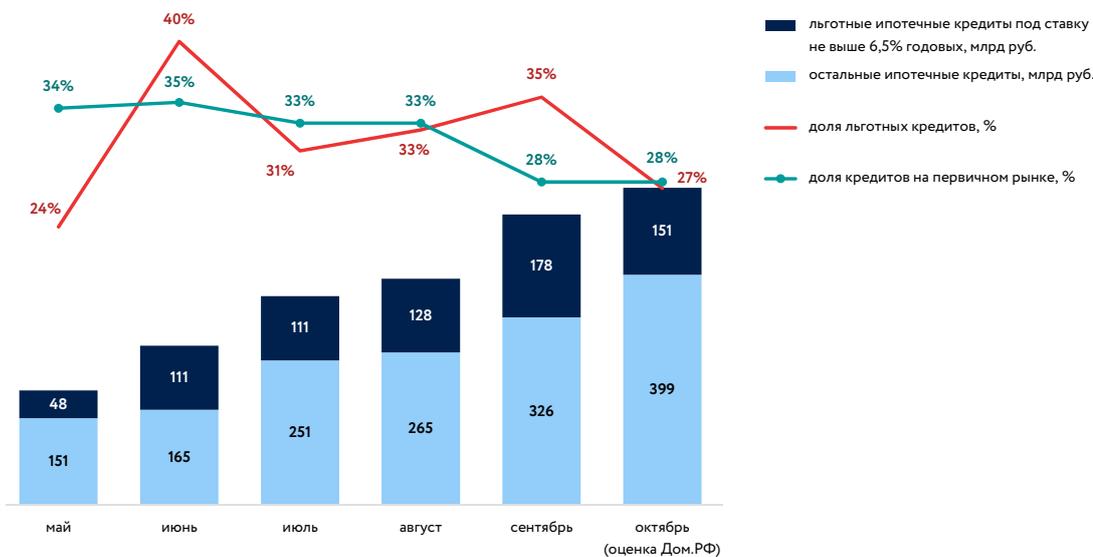


Источники: данные Банка России; расчёты НКР

Вклад господдержки в достижение рекордных результатов был существенным: в начале лета доля льготных кредитов в общем объёме выданной ипотеки достигала 40% **IV**. Выдача льготных кредитов в октябре упала на 8 процентных пунктов (п. п.) в сравнении с сентябрём, когда в ожидании завершения программы наблюдался ажиотажный спрос.

Несмотря на увеличение господдержки первичного рынка, наблюдается тенденция к снижению количества выданных кредитов в этом сегменте **IV**: осенью доля первички опустилась до 28%. Такая динамика может объясняться опережающим ростом цен на новое жильё с момента запуска льготной ипотеки и, как следствие, увеличением интереса заёмщиков к вторичному рынку, доля которого в сентябре выросла с 45% до 48%.

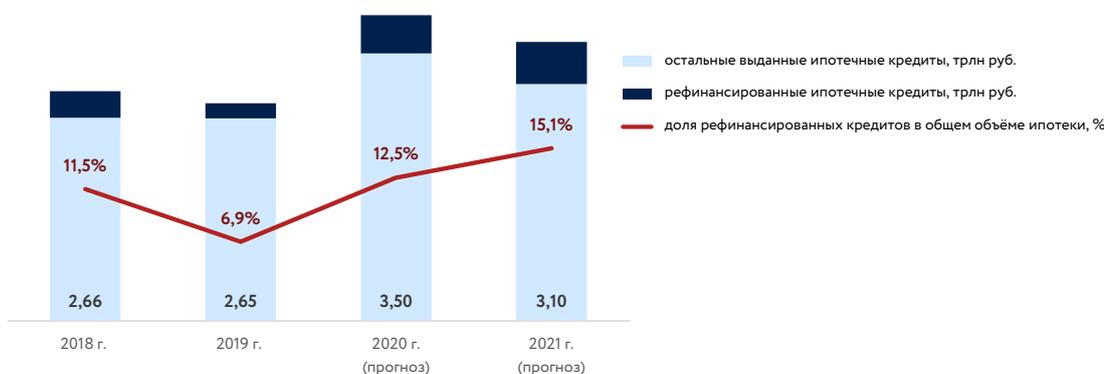
#### **IV** Вклад господдержки в динамику выдачи ипотеки



Источники: данные Банка России и ДОМ.РФ; расчёты и прогнозы НКР

Кроме того, на фоне рекордно низких ставок в текущем году значительно растёт доля ипотечного рефинансирования, что размывает долю «первички». Во втором квартале целью каждого шестого ипотечного кредит было рефинансирование **V**, что связано со снижением средней ставки более чем на 1 п. п. за этот период.

#### **V** Влияние рефинансирования на ипотечный рынок



Источники: данные Банка России и ДОМ.РФ; расчёты и прогнозы НКР

## Во всех субъектах РФ положительная динамика ипотечных выдач

За 9 месяцев 2020 года ни в одном регионе России не наблюдалось падения объёмов выдач в сравнении с тем же отрезком 2019 года <sup>VI</sup>. Среди крупных ипотечных регионов, на каждый из которых приходится более 2% предоставленных в РФ кредитов, наиболее активный рост в течение 9 месяцев (год к году) наблюдался в Москве и Красноярском крае (по +44%), а также в Татарстане, ХМАО, Свердловской и Нижегородской областях (по 41%). В целом же по России объёмы выдачи подскочили на 38%.

Наиболее значительно, на 0,6 п. п., до 15%, повысилась доля Москвы – крупнейшего ипотечного региона страны.

В относительном выражении сильнее всего вырос Приморский край, увеличивший свою долю на 0,2 п. п. от всего объёма или на 19% относительно прошлогодних значений.

В 35 субъектах РФ темпы прироста ипотечного кредитования превышали среднестрановые показатели, остальные субъекты показали более скромную, хотя и положительную динамику ипотечных выдач.

### <sup>VI</sup> В топ-15 ипотечных регионов в 2020 году произошёл всплеск выдачи кредитов

	2019г. / 2018г.	9 мес 2020 / 9 мес 2019
г. Москва	1%	44%
Московская область	-5%	32%
г. Санкт-Петербург	-3%	33%
Тюменская область	-10%	36%
Свердловская область	-8%	41%
Республика Татарстан (Татарстан)	-9%	41%
Республика Башкортостан	-6%	32%
Краснодарский край	-1%	37%
Новосибирская область	-4%	39%
ХМАО – Югра	-14%	41%
Красноярский край	-10%	44%
Ростовская область	-6%	36%
Челябинская область	-5%	32%
Нижегородская область	-13%	41%
Самарская область	-10%	29%

Источники: данные Банка России; расчёты НКР

В 2020 году сохранилась тенденция к увеличению среднего срока ипотечных кредитов, однако его темпы ощутимо замедлились. В январе–сентябре средний срок кредита вырос лишь на 3% год к году, до 219 месяцев **VII**. Годом ранее прирост составил 10%.

Вероятно, это обусловлено существенным снижением ставок, вследствие которого отпала потребность оформлять более длинные кредиты для обеспечения приемлемого уровня долговой нагрузки заёмщиков. К тому же средний срок ипотечного кредита может несколько размываться выдачей льготной ипотеки, для которой максимальный срок ограничен более жёстко в отличие от собственных программ банков.

Более чем вдвое выросло количество регионов, в которых средняя срочность кредитов превышает 224 месяца, или 18 лет **VIII**, тогда как до 2019 года таких регионов в России не было.

### **VII** Средний срок кредита растёт, но всё медленнее



Источники: данные Банка России; расчёты НКР

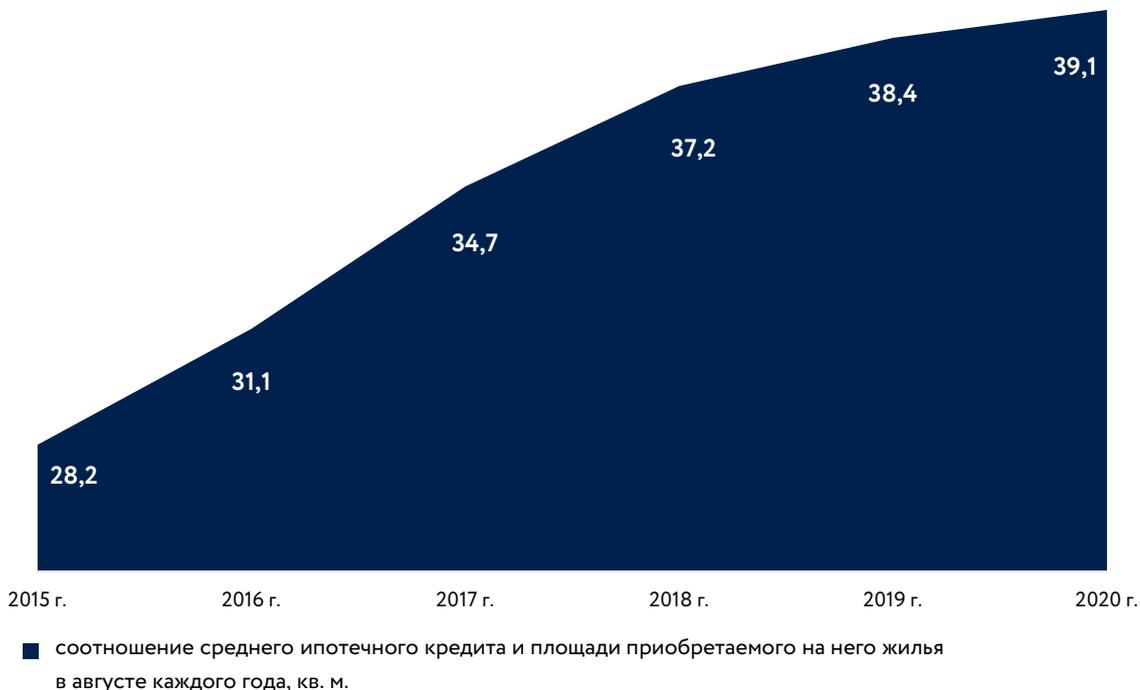
### **VIII** Изменение средней срочности ипотечного кредита в регионах, мес.

срочность кредитов	Количество регионов				
	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
140	1	0	0	0	0
146	0	0	0	0	0
152	0	0	0	0	0
158	1	0	0	0	0
164	3	1	0	0	0
170	5	2	0	0	0
176	14	8	3	0	0
182	18	19	10	0	0
188	18	24	16	1	0
194	16	17	13	3	0
200	7	10	21	7	2
206	2	4	18	10	6
212	0	0	3	16	14
218	0	0	1	21	19
224	0	0	0	20	29
230	0	0	0	4	8
свыше 230	0	0	0	3	7

Источники: данные Банка России; расчёты НКР

Средний размер ипотечной сделки за 8 месяцев текущего года увеличился на 11% после повышения на 10% и 9% за январь–август 2019 и 2018 года соответственно и достиг 2,45 млн руб. Однако из-за высоких темпов роста цен на жильё это увеличение практически не нашло отражения в приобретаемых площадях. В августе текущего года на средний ипотечный кредит можно было приобрести лишь на 2% больше квадратных метров, чем годом ранее, в абсолютных значениях прибавка составила 0,7 кв. м. против 1,2 кв. м в августе 2019 года <sup>IX</sup>.

### <sup>IX</sup> Рост покупательной способности среднего ипотечного кредита замедлился



Источники: данные Банка России и Росстата; расчёты НКР

За 9 месяцев текущего года накопленный рост цен на первичном рынке жилья составил 10,5%, по данным ДОМ.РФ. Можно выделить две волны подорожания новостроек. В I квартале цены выросли на 4,2% на фоне ослабления рубля. Вторая волна началась летом, когда резко увеличилась выдача ипотеки по программе господдержки и с июня по сентябрь новое жильё подорожало на 5,6%.

Самый быстрый рост цен на новостройки за 9 месяцев зафиксирован в Москве (16,5%), Московской области (16,4%) и Санкт-Петербурге (13,1%).

На рост спроса могло повлиять и изменение инвестиционной стратегии части инвесторов. В начале года наблюдалась высокая волатильность на финансовых рынках, а недвижимость традиционно выступает одним из способов сохранения рублёвых накоплений.

Дополнительным стимулом увеличения спроса на жильё стало снижение ключевой ставки Банка России. С одной стороны, в недвижимость могла перетечь часть накоплений на депозитах граждан, не желавших продлевать вклады по исторически низким процентным ставкам. Это касается как рублёвых [x](#), так и валютных вкладов, причём именно последние могли подстегнуть спрос на недвижимость сильнее, чем депозиты в нацвалюте. Так, ставки по вкладам в долларах устойчиво снижались последние 2 года, и на данный момент на рынке можно найти лишь единичные предложения разместить деньги под более 1%.

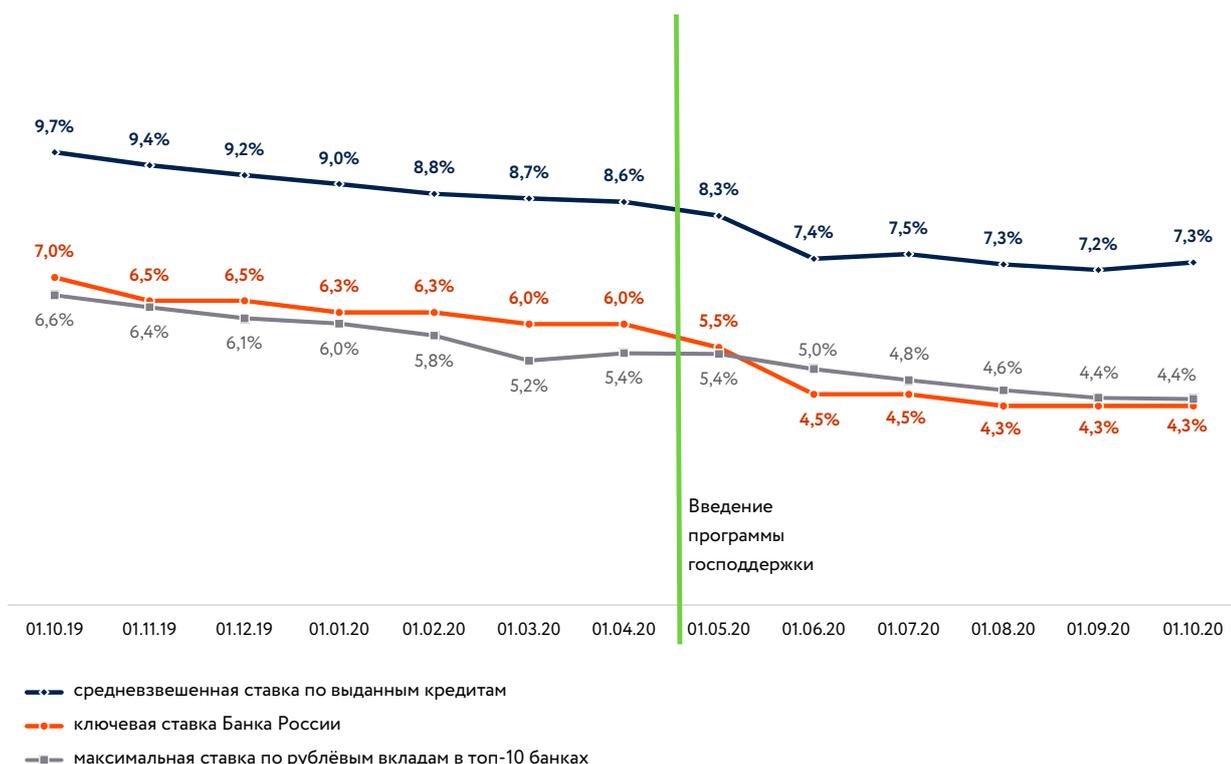
С другой стороны, исторически низкие ставки по ипотеке могли сыграть на руку инвесторам, покупающим квартиру в кредит на стадии «котлована» и рассчитывающим либо на рост цен на неё либо на рентный доход, сопоставимый по уровню доходности с текущими ставками по вкладам.

Помимо финансовых составляющих и роста спроса, на цены повлияло и сужение предложения. В январе-августе 2020 года ввод жилья снизился на 6% в годовом выражении: сначала сыграла пандемия, а затем застройщики не успели адаптироваться к усилившемуся росту спроса.

## Снижение ипотечных ставок может вскоре завершиться

В 2020 году были достигнуты исторически низкие ставки по ипотечным кредитам. Так, средневзвешенная процентная ставка с 1 октября прошлого года упала более чем на 2,5 п. п. и на 1 сентября составила 7,16% [x](#).

### [x](#) Динамика ставок: ключевой, средних по ипотеке и по вкладам



Источники: данные Банка России

В сентябре средневзвешенная ставка выросла впервые с июня, прибавив 0,16 п. п. Понижательная тенденция предыдущих месяцев могла быть прервана в результате роста доли сделок на вторичном рынке, который, в свою очередь, был спровоцирован опережающим повышением цен на новостройки. Мы полагаем, что доля выдачи ипотеки для покупки жилья на вторичном рынке сохранится на текущем уровне, что будет оказывать повышательное давление на среднюю ставку.

Основной вклад в снижение ставки за год внесло смягчение Банком России денежно-кредитной политики во время пандемии и последующего ослабления экономической активности с 6% до 4,25%. При этом спред между ключевой и ипотечной ставками несколько расширился — до 3,07 п. п. на 01.10.2020 г. с 2,68 п. п. годом ранее.

Ставки по вкладам с 1 июня превышают ключевую ставку [x](#), а за последние 2 месяца они укрепились в диапазоне 4,4–4,6%, на 0,15–0,20 п. п. выше ключевой ставки. До конца года возможно дополнительное повышение ставок по депозитам: в октябре вновь зафиксирован существенный отток вкладов из системы, так что в ноябре-декабре банки могут активнее предлагать сезонные вклады с более интересными для потребителей условиями.

Мы ожидаем сохранения мягкой денежно-кредитной политики Банка России до конца 2021 года. У регулятора остается пространство для дальнейшего снижения ключевой ставки, однако с учетом ускорения инфляции оно представляется достаточно ограниченным. По прогнозу НКР, высоко вероятно снижение ставки до 4% на краткосрочном горизонте и дальнейшая ее стабилизация на данном уровне.

С учётом отмеченных выше факторов мы полагаем, что ипотечные ставки близки к локальному минимуму и дальнейшее снижение будет небольшим — в пределах 0,3–0,5 п. п. По прогнозу НКР, в первой половине следующего года средняя ставка по новым кредитам может опуститься до минимума в 6,8–7% с нынешних 7,3%, а без учёта программы льготной ипотеки — до 7,4–7,5% с нынешних 7,7–7,8%. После завершения программы льготной ипотеки будет наблюдаться временный рост ставок, так как новые выдачи будут обеспечиваться только собственными программами банков, и во втором полугодии они будут находиться в районе 7,4–7,5%.

Влияние программы господдержки на сегмент ещё не исчерпано в силу её продления до июля следующего года. Ипотека будет пользоваться повышенным спросом как в конце 2020 года, так и в 2021 году, несмотря на подорожание недвижимости. При этом рост цен на жильё, в свою очередь, поддержит совокупные объёмы выдачи ипотечных кредитов, поскольку средний размер кредита продолжит вынужденно увеличиваться.

По прогнозу НКР, в 2020 году банки могут выдать рекордные 3,9–4 трлн руб. ипотечных кредитов, то есть на +35% больше, чем годом ранее. Ипотечный портфель, вероятно, преодолеет отметку в 9 трлн руб. (+20%). В следующем году, несмотря на продление льготной ипотеки, повторить рекорды не удастся. Одна из причин — досрочное удовлетворение части спроса следующего года уже в 2020 году. На фоне беспрецедентно низких ставок, обесценения рубля, а также в ожидании дальнейшего роста цен многие заёмщики, вероятно, решат не откладывать покупку квартиры. Дополнительным сдерживающим фактором будет и постепенное исчерпание пула наиболее качественных заёмщиков, который трудно будет восполнить с учётом ожидаемых в 2021 году невысоких темпов восстановления доходов населения. Наконец, в следующем году постепенно сойдёт на нет позитивный эффект низких ставок: дальнейшего заметного снижения не ожидается, а значит, не будет и связанного с ним притока платёжеспособного спроса (в том числе за счёт увеличения средней суммы кредита без наращивания долговой нагрузки). К тому же стабилизация ставок не позволит компенсировать потери потенциальных заёмщиков от роста цен на жильё.

В результате совокупного влияния этих факторов объём выдачи ипотечных кредитов в 2021 году составит 3,6-3,7 трлн руб., что, тем не менее, будет выше результатов 2018 и 2019 годов.

Прогноз НКР предполагает, что программа господдержки закончится в июле 2021 года, а суммарный лимит выдач не превысит 1,85 трлн руб. На начало ноября выдано примерно 0,8 трлн руб. кредитов с господдержкой.

Мы ожидаем, что за 2020 год доля рефинансирования в выдачах несколько уменьшится, так как пик снижения процентных ставок пришёлся на первое полугодие. По итогам года на рефинансирование ипотеки будет предоставлено 450–500 млрд руб., или 13-14% совокупной выдачи.

Хотя мы не прогнозируем дальнейшего заметного снижения процентных ставок, в следующем году рефинансирование может добавить рынку значительный объём в 500–600 млрд руб. (15–16% всей выдачи), так как на рынок могут выйти заёмщики, оформлявшие сделки в конце 2019 года при уровне ставок 9% и выше и затянувшие с рефинансированием во время ухудшения эпидемиологической обстановки либо ожидавшие дальнейшего снижения ставок.

---

## 3,9-4 трлн руб.

прогноз выдачи  
ипотеки  
на 2020 год

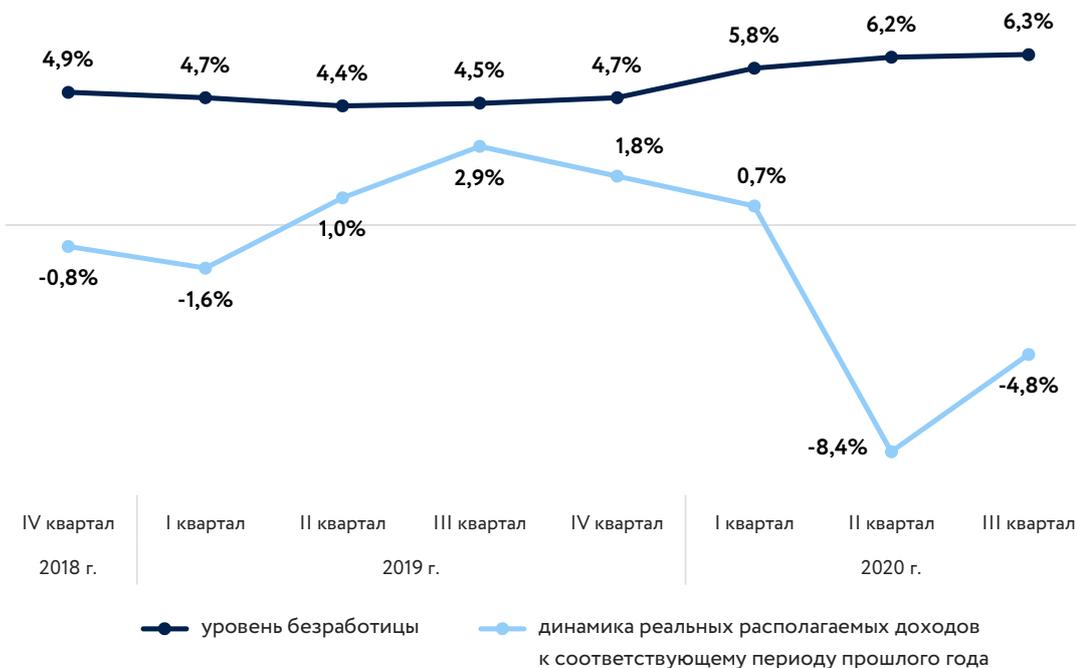
---

Снизившиеся реальные располагаемые доходы населения (на 4,8% за III квартал по сравнению с аналогичным периодом прошлого года) в сочетании с выросшим уровнем безработицы (на 1,6 п. п. за 9 месяцев текущего года) <sup>XI</sup> и рекордной выдачей ипотеки уже привели к ухудшению качества ипотечных портфелей банков. Доля просроченной свыше 90 дней задолженности (NPL90+) в январе–сентябре 2020 года увеличилась с 1,4% до 1,6%. Несмотря на это, ипотека все ещё остаётся наименее рискованным сегментом розничного кредитования: по другим кредитам населения такая просрочка выросла с 7,1% до 8,4%.

2%

ожидаемая доля  
NPL90+  
по итогам 2021 года

### <sup>XI</sup> Динамика реальных располагаемых доходов населения и уровня безработицы



Источники: данные Росстата

Вместе с тем мы наблюдаем рост доли ссуд 2-й стадии (необесцененные, но с существенным увеличением кредитного риска) в отчётности по МСФО за I полугодие 2020 года отдельных банков – активных участников ипотечного рынка **XII**.

Во всех девяти рассматриваемых банках, суммарный ипотечный портфель которых занимает большую часть рынка, в I полугодии выросла доля ипотечных кредитов стадии 2. Медианное значение прироста – 2,0 п. п., при этом доля кредитов стадии 2 в январе–июне в среднем увеличилась более чем вдвое – с 1,9% до 3,9%.

Данные по состоянию на 1 октября доступны только по пяти банкам (Сбербанк, Альфа-банк, Райффайзенбанк, «Ак Барс» и «Центр-инвест»): средняя доля ипотечных кредитов стадии 2 в их портфелях снизилась за III квартал на 2 п. п. и составила 4,0%, однако осталась выше результатов первого квартала для всех из них, кроме «Центр-инвеста».

По мере вызревания новых кредитов, выданных во время пандемии, **доля просроченной более 90 дней задолженности может вырасти на 0,5 п. п. и превысить 2% портфеля уже по итогам 2021 года**. Рост будет обеспечен выходом на просрочку части реструктурированной задолженности, а также менее активным (в сравнении с 2020 годом) размыванием проблемной задолженности выдачами новых кредитов. Впрочем, подобный рост пока не несёт рисков для ведущих ипотечных банков и системы в целом.

### **XII** Динамика доли стадии 2 в ипотечном портфеле банков <sup>3</sup>

	01.01.20	01.07.20	Изменение за I полугодие, п. п.	01.10.20	Изменение за III квартал, п. п.
1 Сбербанк	4,6%	7,4%	2,9	6,7%	-0,7
2 Альфа-банк	0,7%	1,2%	0,5	0,7%	-0,5
3 Райффайзенбанк	5,0%	14,6%	9,7	5,5%	-9,1
4 «Ак Барс»	4,0%	5,2%	1,3	5,6%	0,4
5 «Центр-инвест»	1,8%	2,8%	1,0	1,5%	-1,3
<b>Среднее значение для банков 1–5</b>	<b>3,2%</b>	<b>6,3%</b>	<b>3,1</b>	<b>4,0%</b>	<b>-2,2</b>
6 Совкомбанк	0,9%	3,9%	3,0	–	–
7 Газпромбанк	2,2%	5,1%	3,0	–	–
8 «Открытие»	0,1%	0,2%	0,1	–	–
9 Банк «Санкт-Петербург»	1,9%	3,9%	2,0	–	–
<b>Медиана для банков 1–9</b>	<b>1,9%</b>	<b>3,9%</b>	<b>2,0</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

Источники: данные отчётности банков по МСФО; расчёты НКР

<sup>3</sup> Стадия/Этап/Корзина. Представлены банки, раскрывшие данную информацию на рассматриваемые даты.

## Рост цен на жильё пока не несёт системных рисков

Рост цен на недвижимость на фоне снижения доходов населения и вероятного увеличения объёмов просроченной задолженности уже создаёт предпосылки перегрева рынка, но признаков «пузыря» не наблюдается.

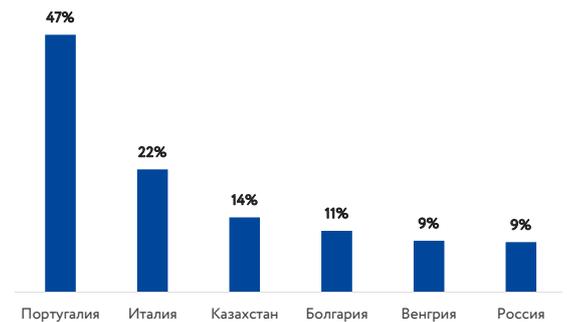
Во-первых, отношение долга населения по ипотеке к ВВП в России находится на уровне 9%, что является минимальным значением среди стран с сопоставимым уровнем суверенного рейтинга XIII.

Во-вторых, ключевой риск перегрева рынка недвижимости — резкое снижение спроса после окончания действия программы господдержки, и, как следствие, падение цен на жильё и обесценение части стоимости залогов по кредитам. Мы не ожидаем перелома тренда на рост цен на новостройки, тем не менее в следующем году их динамика замедлится и будет находиться в ближе к инфляционному коридору. Однако даже заметное падение текущих цен на недвижимость не приведет к существенному росту кредитного риска с учётом все еще повышенных требований к первоначальному взносу по ипотеке.

Доля кредитов с низким первоначальным взносом (до 10%) по системе — менее 2%. В большинстве банков даже по льготной ипотеке показатель LTV (кредит/залог) должен составлять не более 85% (первоначальный взнос 15%), по собственным программам банков — зачастую минимум 80% (если больше — заметно выше процентная ставка), поэтому негативное влияние на сегмент потенциального спада цен на недвижимость будет сдержанным.

В-третьих, практически нет ипотечных кредитов, несущих одновременно валютный и процентный риски (с переменной ставкой) для заёмщика. После кризиса 2015 года Банк России установил заградительные коэффициенты риска по валютной ипотеке, в результате чего на данный момент её доля в ипотечном портфеле составляет 0,2%, в выдачах — лишь 0,01%.

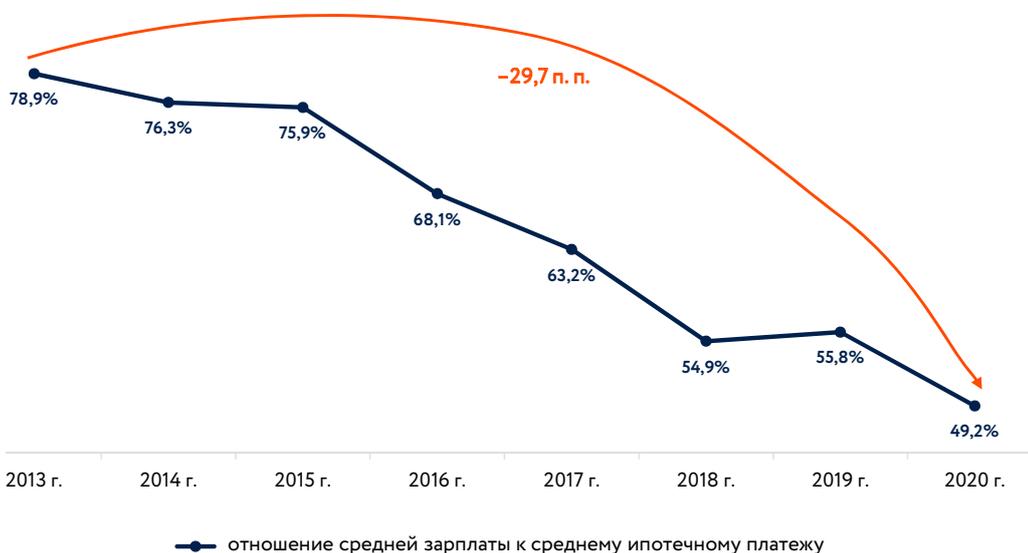
### XIII Ипотечный портфель / ВВП



Источники: данные Европейского центрального банка и центральных банков стран

Наконец, долговая нагрузка ипотечных заёмщиков пока остаётся умеренной. На рынке сохраняется тенденция к снижению соотношения среднего платежа по ипотеке и среднего размера заработной платы за вычетом НДФЛ — в этом году оно впервые за 7 лет опустилось ниже 50% и составило 49,2% <sup>XIV</sup>. Причина — стабильность ежемесячного платежа (21 тыс. руб. за 8 месяцев текущего года, что соответствует среднему значению за 7 лет) на фоне постоянного повышения суммы средней заработной платы. Так, за январь–август 2020 года она достигла 43 тыс. руб., прирост за год — 6,8%, за 7 лет — 70%. То есть в средней российской семье, где оба взрослых работают и получают зарплату на среднем для страны уровне, на обслуживание среднего ипотечного кредита будет уходить относительно небольшая часть денежного дохода домохозяйства (примерно четверть).

#### <sup>XIV</sup> Отношение платежа по кредиту к зарплате (за вычетом НДФЛ) устойчиво снижается



Данные за каждые 12 месяцев, завершившиеся 31 августа соответствующего года

Источники: данные Банка России и Росстата; расчёты НКР

Однако следует учесть, что в текущем году наблюдаются снижение реальных располагаемых доходов населения и рост безработицы <sup>XI</sup>, поэтому отношение среднего платежа к средней номинальной заработной плате может быть не столь показательным для оценки реальной ипотечной нагрузки населения. Как мы ранее указывали в исследовании «Цена карантина», среднемесячная номинальная начисленная заработная плата продолжала расти на протяжении всего II квартала 2020 года, хотя и медленнее, чем в I квартале. Однако тот факт, что это происходило одновременно с сокращением фонда оплаты труда в большинстве регионов, по нашему мнению, свидетельствует о широком применении работодателями частичной занятости в период карантинных ограничений.

Полноценный перегрев рынка недвижимости возможен при сохранении высоких темпов роста ипотеки после 2021 года при одновременно слабом восстановлении доходов населения либо их стагнации. При этом мы считаем маловероятным продление программы льготной ипотеки после июля 2021 года с учётом достаточно жёсткой риторики Банка России. Одновременно с этим нарастание рисков ипотечного кредитования, включая усиление тенденции на рост среднего займа и снижение первоначального взноса, с высокой вероятностью будет оперативно купировано инструментами Банка России.

© 2020 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](#).