

Жилье в ипотеку: иллюзия доступности

Выгода от действующих льготных программ и минимумов по ставкам уже не компенсирует заемщику рост цен на жилье и удлинение сроков кредитования.

Последние полтора года тема ипотеки не сходит с новостной повестки – активно обсуждаются новые максимумы по выдачам и новые минимумы по ставкам, льготные программы и рост доступности жилья в кредит для граждан. Ставки по ипотеке для широкого круга заемщиков на уровне 6–8 %, которые казались недостижимыми в России 3–4 года назад, стали реальностью, в т. ч. и для тех, кто уже взял ипотеку ранее под 11–12 %, – банки охотно рефинансировали кредиты клиентам с хорошей платежной дисциплиной. Новые минимумы по ставкам обеспечила льготная ипотечная госпрограмма под 6,5 %, запущенная в апреле 2020-го как антикризисная мера для поддержки застройщиков и граждан во время пандемии. Однако в полном объеме вкушать выгоду данной программы граждане не успели – последовавший за ее запуском стремительный рост цен на жилье, спровоцированный ажиотажным спросом, достаточно быстро свел на нет экономию от низких ставок, поскольку заемщики вынуждены были брать большие по размеру ссуды, чтобы приобрести квартиру. Кроме того, на фоне снижения реальных доходов населения наблюдалась тенденция к увеличению сроков кредитования, что позволяло ограничить повышение долговой нагрузки и сформировать комфортный график погашения в условиях роста среднего размера ссуды. Средний по РФ размер кредита за последние полтора года вырос на 28 %, с 2,2 до 2,9 млн рублей. Средний срок ипотечного кредита в мае 2021-го превысил 20 лет, хотя всего полтора года назад составлял около 18 лет, а вместе с увеличением сроков растет и переплата по кредиту.

Льготная ипотечная госпрограмма впервые открыла массовому заемщику в России ставки на уровне 6–6,5 % на первичном рынке и стала очень популярной – в 2020 году по ее условиям выдавался каждый четвертый ипотечный кредит. В первые месяцы после запуска программа действительно давала значительную экономию – средний ежемесячный платеж по ипотечному кредиту на первичном рынке в июне 2020-го снизился на 19 % по сравнению с допандемийным мартом. Однако увеличение спроса на первичное жилье в сочетании с повышением стоимости стройматериалов на фоне роста валютных курсов и ускорения инфляции привело к скачку цен на первичное жилье (+21 % в II квартале 2021-го по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, по данным Росстата). Средний ипотечный кредит под залог прав требования по ДДУ составил 4,06 млн рублей в июне 2021-го, что

Екатерина Щурихина,
Младший директор
по рейтингам кредитных институтов
shchurhina@raexpert.ru

Контакты для СМИ

+7 (495) 225-34-44 (доб. 1706, 1650)
+7 (495) 225-23-54 (доб. 1706, 1650)
pr@raexpert.ru

АО «Эксперт РА»

Москва, ул. Николоямская, дом 13, строение 2
+7 (495) 225-34-44
+7 (495) 225-23-54
info@raexpert.ru

© 2021 АО «Эксперт РА». Все материалы и публикации Агентства, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, являются интеллектуальной собственностью АО «Эксперт РА» (кроме случаев, когда прямо указано другое авторство) и охраняются законом.

Представленная информация предназначена для использования исключительно в ознакомительных целях.

Никакие из материалов, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения информации, не должны копироваться, воспроизводиться, перепечатываться, использоваться, размещаться, передаваться или распространяться любым способом и в любой форме без предварительного письменного согласия со стороны Агентства и ссылки на источник. Использование информации в нарушение указанных требований запрещено.

Агентство не несет ответственности за перепечатку материалов Агентства третьими лицами, в том числе за искажения, несоответствия и интерпретации таких материалов.

Рейтинговые оценки, обзоры, исследования и иные публикации, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, выражают мнение АО «Эксперт РА» и не являются установлением фактов или рекомендаций покупать, держать или продавать те или иные ценные бумаги или активы, принимать инвестиционные решения. Агентство не принимает на себя никакой ответственности в связи с любыми последствиями, интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями, прямо или косвенно связанными с рейтинговой оценкой, совершенными Агентством рейтинговыми действиями, а также выводами и заключениями, содержащимися в рейтинговом отчете и пресс-релизах, исследованиях, обзорах и иных публикациях, выпущенных Агентством, или отсутствием всего перечисленного.

Агентство не несет ответственности и не имеет прямых или косвенных обязательств в связи с любыми возможными или возникшими потерями или убытками любого характера, связанными с содержанием сайта и с использованием материалов и информации, размещенных в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, в том числе прямо или косвенно связанных с рейтинговой оценкой, независимо от того, что именно привело к потерям или убыткам.

Никакие материалы, отчеты, исследования, информация или разъяснения, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, не могут в каком бы то ни было отношении служить заменой иных проверок и процедур, которые должны быть выполнены при принятии решений, равно как и заменять суждения, которые должны быть выработаны относительно вопросов, представляющих интерес для пользователей. Никто не должен действовать на основании таких материалов, отчетов, исследований, информации или разъяснений, которые могут предоставляться Агентством в связи с ознакомлением с указанными материалами, отчетами, исследованиями, информацией, разъяснениями в каких бы то ни было целях.

На сайте Агентства могут быть предоставлены ссылки на сайты третьих лиц. Они предоставляются исключительно для удобства посетителя сайта. В случае перехода по этим ссылкам, Вы покидаете сайт Агентства. АО «Эксперт РА» не просматривает сайты третьих лиц, не несет ответственности за эти сайты и любую информацию, представленную на этих сайтах, не контролирует и не отвечает за материалы и информацию, содержащихся на сайтах третьих лиц, в том числе не отвечает за их достоверность.

Единственным источником, отражающим реальное состояние рейтинговой оценки, является официальный сайт АО «Эксперт РА» www.raexpert.ru.

АО «Эксперт РА» оставляет за собой право вносить изменения в информационные материалы сайта в любой момент и без уведомления третьих лиц. При этом Агентство не несет никаких обязательств по обновлению сайта и материалов, представленных на сайте.

на 46 % выше показателя годом ранее. В итоге рост цен на недвижимость съел выгоду от льготных ставок, и средний ипотечный платеж вырос. Если по состоянию на конец 2020 года льготная ипотека еще давала экономию на ипотечном платеже в большинстве регионов РФ, несмотря на рост цен, то к концу 1-го полугодия 2021-го, когда завершилась первая версия программы, ее выгода была исчерпана полностью более чем в 70 % субъектов РФ. Средний ипотечный платеж в июне 2021-го был выше на 28 % по сравнению с июнем 2020-го, который стал первым месяцем снятия карантинных ограничений и началом активной работы банков по льготной госпрограмме. Кроме того, он был выше на 4 % по сравнению с уровнем марта 2020-го до запуска программы. При этом ограничивать рост ипотечного платежа позволило увеличение сроков кредитования – с марта 2020-го средневзвешенный срок кредитования под залог прав требования по ДДУ увеличился на 2 года. Если бы сроки не увеличивались, то средний платеж вырос бы более существенно и в июне 2021-го был бы выше на 10 % по сравнению с уровнем марта 2020-го. Таким образом, несмотря на снижение ставок, ипотека выгодней не становится – растущая стоимость жилья вынуждает заемщиков брать больший по размеру ипотечный кредит и, соответственно, делать больший в абсолютном выражении первый взнос, чтобы обеспечить требуемые банками 10–15 % от стоимости квартиры. При этом погашать возросший кредит на фоне снижения доходов возможно только за счет его размывания на больший срок, что позволяет обеспечить приемлемый для клиента ежемесячный платеж, но увеличивает итоговую переплату.

На вторичном рынке ставки уменьшались под действием рыночных механизмов – в течение 2020-го Банк России неоднократно снижал ключевую ставку. Цены на вторичном рынке повышались более умеренными темпами – рост в II квартале 2021-го составил 14 % по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Но в июне 2021-го средний платеж на вторичном рынке был на 13 % выше по сравнению с июнем 2020-го, а если бы увеличения сроков кредитования не произошло, то на 18 %. Таким образом, и на вторичном рынке разнонаправленное действие факторов снижения ставок и роста цен в итоге привело к снижению выгоды заемщиков.

Пересмотр условий по основной льготной госпрограмме (снижение лимита для всех регионов РФ до 3 млн рублей и рост ставки до 7 %) несколько охладит повышение цен в крупных городах. Снижение лимита однозначно отсечет от программы массовых заемщиков со стандартным первоначальным взносом из столичных регионов, поэтому спрос на льготную ипотеку будет формироваться преимущественно вне столичных регионов и на квартиры среднего и экономкласса. Но и в других регионах далеко не каждый заемщик сможет уложиться в заявленный лимит – средний размер ипотечного кредита под залог прав требования по ДДУ в июне 2021-го был ниже 3 млн рублей только в 15 из 85 регионов РФ. При этом повышение минимальной ставки по программе до 7 % практически не отразится на предложениях банков, поскольку размер их компенсации рассчитывается как разница между ключевой ставкой, увеличенной на 3 п. п., и минимальной ставкой по программе, в условиях увеличения ключевой кредитные организации получили возможность сохранять ставку по госпрограмме без негативного влияния на маржу. Поддержать спрос в 2-м полугодии 2021-го сможет программа семейной ипотеки со ставкой не выше 6 %, которая с 1 июля распространена на семьи с одним ребенком, родившимся после 1 января 2018-го (ранее программа действовала только для семей, в которых в этот период родился второй или последующий ребенок или в которых есть ребенок с ограниченными возможностями). В рамках семейной ипотеки лимиты на стоимость квартиры сохранены на прежнем уровне (для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей – до 12 млн рублей, для остальных регионов – до 6 млн рублей).

По прогнозу агентства «Эксперт РА» высокие темпы роста в 1-м полугодии 2021-го позволят ипотечному рынку незначительно превысить показатели 2020 года. По нашей оценке, выдачи могут составить до 4,5 против 4,4 трлн рублей в 2020-м. Сдерживать рынок будет реализовавшийся с опережением в 2020-м и первой половине 2021-го спрос, в т. ч. исчерпание его инвестиционной составляющей, снижение базы новых платежеспособных заемщиков в связи с сокращением реальных доходов населения, а также повышение ставок по рыночным программам на фоне ужесточения денежно-кредитной политики. При этом повышение с 1 августа 2021-го коэффициентов риска по ипотечным ссудам с первоначальным взносом от 15 до 20 % существенного влияния на динамику рынка не окажет. Темп роста цен на жилье замедлится, однако снижения наблюдаться не будет, в т. ч. из-за удорожания стройматериалов. Средние ставки на вторичном рынке вырастут на 0,5–1 п. п. и приблизятся к 9 %, на первичном рынке средние ставки будут повышаться медленнее из-за наличия льготных программ. Кроме того, на фоне роста рыночных ставок и сокращения основной льготной ипотечной госпрограммы, которая обеспечивала львиную долю продаж, возможна активизация запуска совместных программ банков с застройщиками. Также рынок поддержит увеличение выданных по льготной программе семейной ипотеки, круг получателей которой был расширен.

График 1. В 2021 году ипотечному рынку удастся превысить показатели 2020-го трлн руб.



Источник: прогноз рейтингового агентства «Эксперт РА» по данным Банка России

График 2. В течение последних 1,5 года на фоне ажиотажного спроса цены на жилье стремительно растут тыс. руб.



Источник: «Эксперт РА» по данным Росстата

График 3. В 1-м полугодии 2021-го тенденция к росту среднего размера и среднего срока ипотечного кредита заметно усилилась



Источник: «Эксперт РА» по данным Банка России

Рейтинги, которым доверяют

Крупнейшее российское рейтинговое агентство

Кредитное рейтинговое агентство «Эксперт РА» основано в 1997 году и на сегодняшний день является старейшим и крупнейшим в России.

Включено в реестр кредитных рейтинговых агентств Банка России

Рейтинги агентства используют Банк России, Министерство финансов, Министерство экономического развития, Московская биржа, а также сотни компаний и органов власти при проведении конкурсов и тендеров.

Лидер российского рынка рейтинговых услуг

Агентством поддерживается более 600 кредитных рейтингов. Мы прочно занимаем лидирующие позиции по рейтингам кредитных организаций, страховых компаний, компаний финансового и нефинансового секторов.

Наши контакты

АО «Эксперт РА»
г. Москва, ул. Николаямская, д. 13, стр. 2
+7 (495) 225 34 44



Следите
за нашими новостями
в Telegram
[@expert_ra](https://t.me/expert_ra)

www.raexpert.ru

По вопросам получения рейтинга

Роман Ерофеев,
**коммерческий
директор –
член правления**
erofeev@raexpert.ru

По вопросам рейтинговой деятельности

Марина Чекурова,
**первый заместитель
генерального
директора**
chekurova@raexpert.ru

По вопросам информационного сотрудничества

Сергей Михеев,
**руководитель
отдела по связям
с общественностью**
mikheev@raexpert.ru

© 2021 АО «Эксперт РА». Все материалы и публикации Агентства, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, являются интеллектуальной собственностью АО «Эксперт РА» (кроме случаев, когда прямо указано другое авторство) и охраняются законом.

Представленная информация предназначена для использования исключительно в ознакомительных целях.

Никакие из материалов, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, не должны копироваться, воспроизводиться, переиздаваться, использоваться, размещаться, передаваться или распространяться любым способом и в любой форме без предварительного письменного согласия со стороны Агентства и ссылки на источник. Использование информации в нарушение указанных требований запрещено.

Агентство не несет ответственности за перепечатку материалов Агентства третьими лицами, в том числе за искажения, несоответствия и интерпретации таких материалов.

Рейтинговые оценки, обзоры, исследования и иные публикации, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, выражают мнение АО «Эксперт РА» и не являются установлением фактов или рекомендаций покупать, держать или продавать те или иные ценные бумаги или активы, принимать инвестиционные решения. Агентство не принимает на себя никакой ответственности в связи с любыми последствиями, интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями, прямо или косвенно связанными с рейтинговой оценкой, совершенными Агентством рейтинговыми действиями, а также выводами и заключениями, содержащимися в рейтинговом отчете и пресс-релизах, исследованиях, обзорах и иных публикациях, выпущенных Агентством, или отсутствием всего перечисленного.

Агентство не несет ответственности и не имеет прямых или косвенных обязательств в связи с любыми возможными или возникшими потерями или убытками любого характера, связанными с содержанием сайта и с использованием материалов и информации, размещенных в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, в том числе прямо или косвенно связанных с рейтинговой оценкой, независимо от того, что именно привело к потерям или убыткам.

Никакие материалы, отчеты, исследования, информация или разъяснения, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, не могут в каком бы то ни было отношении служить заменой иных проверок и процедур, которые должны быть выполнены при принятии решений, равно как и заменять суждения, которые должны быть выработаны относительно вопросов, представляющих интерес для пользователей. Никто не должен действовать на основании таких материалов, отчетов, исследований, информации или разъяснений, которые могут предоставляться Агентством в связи с ознакомлением с указанными материалами, отчетами, исследованиями, информацией, разъяснениями в каких бы то ни было целях.

На сайте Агентства могут быть предоставлены ссылки на сайты третьих лиц. Они предоставляются исключительно для удобства посетителей сайта. В случае перехода по этим ссылкам, Вы покидаете сайт Агентства. АО «Эксперт РА» не просматривает сайты третьих лиц, не несет ответственности за эти сайты и любую информацию, представленную на этих сайтах, не контролирует и не отвечает за материалы и информацию, содержащихся на сайтах третьих лиц, в том числе не отвечает за их достоверность.

Единственным источником, отражающим реальное состояние рейтинговой оценки, является официальный сайт АО «Эксперт РА» www.raexpert.ru.

АО «Эксперт РА» оставляет за собой право вносить изменения в информационные материалы сайта в любой момент и без уведомления третьих лиц. При этом Агентство не несет никаких обязательств по обновлению сайта и материалов, представленных на сайте.