

Аналитический обзор

Ипотечное кредитование в 2024 году: меньше роста – больше качества

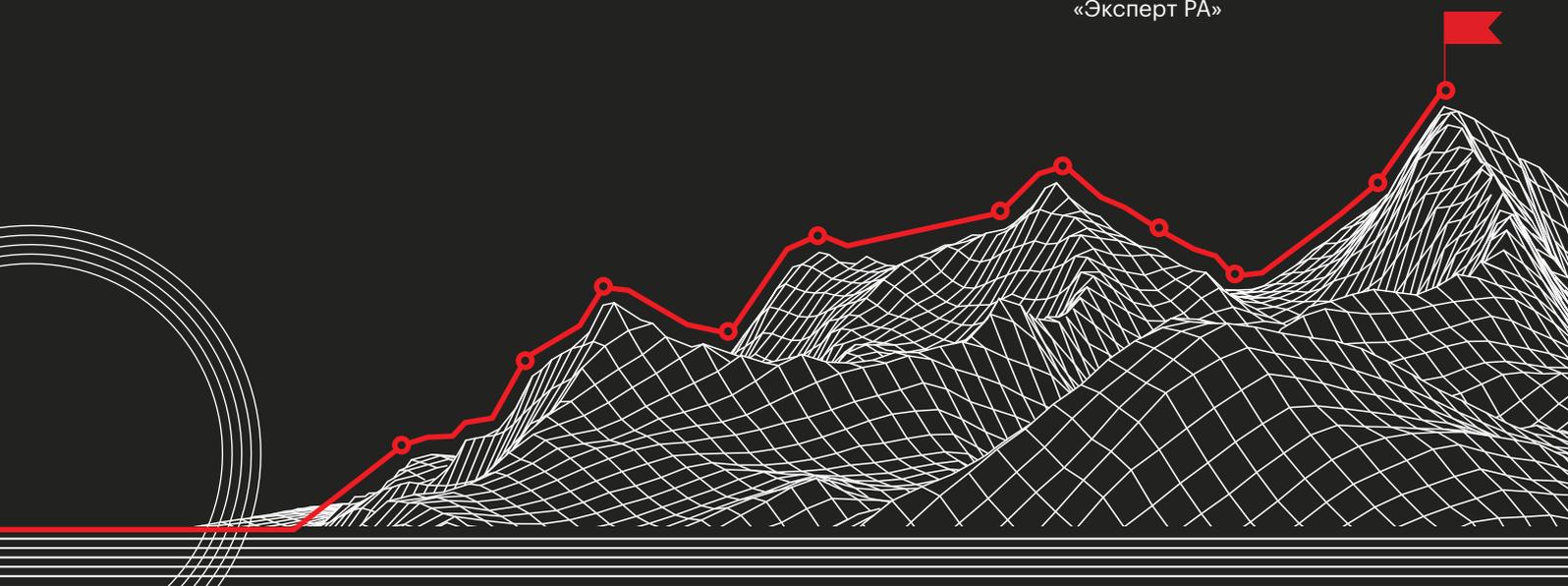
Обзор подготовили:

Надежда Караваева,
младший директор,
банковские рейтинги
«Эксперт РА»

Ксения Якушкина,
директор,
банковские рейтинги
«Эксперт РА»

Руслан Коршунов,
управляющий директор,
банковские рейтинги
«Эксперт РА»

Александр Сараев,
заместитель
генерального директора,
директор по рейтинговой
деятельности
«Эксперт РА»



Стратегический партнер



Генеральный партнер



Партнер



При участии



Стратегический
медиа-партнер



При поддержке



Медиа-партнер



Специальный партнер



Резюме

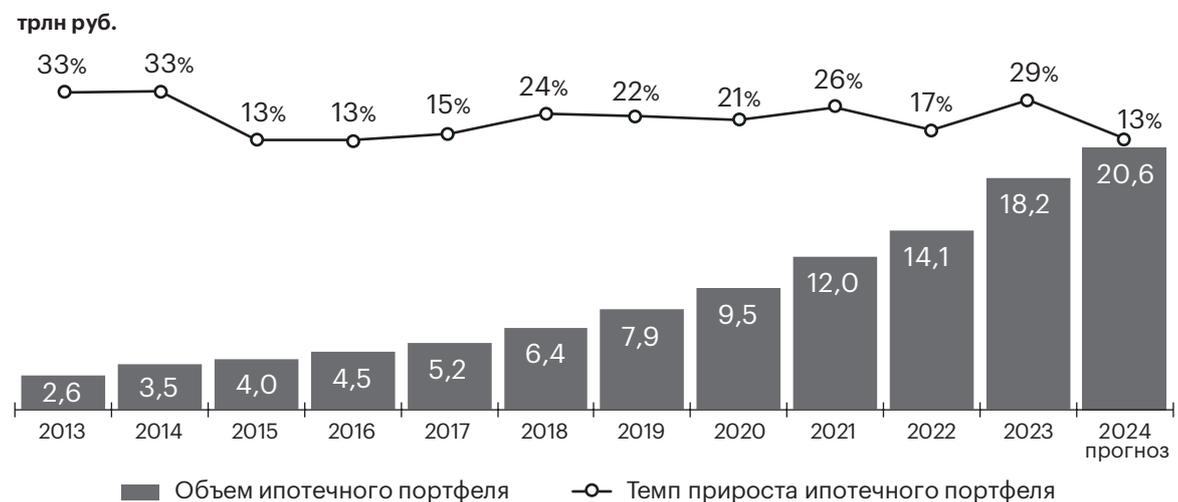
- В текущем году «Эксперт РА» ожидает значительное падение ипотечных выдач на 30%, сопоставимое с сокращением рынка в 2015-м, что в свою очередь приведет к заметному замедлению динамики ипотечного портфеля.
- Сокращение объемов финансирования приведет к ослаблению главного драйвера прошлого года — субсидируемой государством ипотеки, в результате ее доля в объеме ипотечных выдач за 2024-й снизится с 60 до 45%, упав до уровня 2022-го.
- Ужесточение регулирования в текущем году позволит улучшить качество выдач ипотечных кредитов: доля выдач с ПДН заемщика более 80% сократится с 45 до 30% к концу 2024-го.

От пика к пику

В 2023-м ипотека сохранила статус драйвера розничного кредитования, обеспечив 65% прироста совокупного портфеля кредитов ФЛ, несмотря на увеличение ставок вслед за ключевой в 2-м полугодии 2023 года и ужесточение регулирования, предусматривающее повышение макронадбавок по кредитам с низким первоначальным взносом и высоким ПДН. Ипотечный сегмент установил новый рекорд по приросту выдач (+62%), при этом портфель также показал существенные темпы роста (+29%, без учета секьюритизации кредитов). Значительное влияние на динамику ипотеки оказали расширенные льготные госпрограммы за счет двукратного разрыва в стоимости льготного и рыночного ипотечного кредитов. Вместе с этим спрос на ипотеку был простимулирован новостями о дальнейшем ужесточении условий по льготным ипотечным программам в 2024 году и высокими инфляционными ожиданиями населения.

Однако новых ипотечных рекордов в текущем году мы не ожидаем, поскольку снижению объемов выдач будет способствовать существенная трансформация льготных программ. В свою очередь усиливающийся контроль со стороны регулятора за качеством выдаваемых кредитов также приведет к охлаждению рынка. Кроме того, рыночные выдачи будут восстанавливаться при установлении ставок на уровне менее 13%, что, по оценкам агентства, произойдет не раньше 2-го полугодия 2024 года по мере снижения ключевой. Согласно прогнозу агентства «Эксперт РА», по итогам текущего года объем выданных ипотечных кредитов может сократиться на 30%, что сопоставимо со сжатием рынка в 2015-м, а рост ипотечного портфеля не превысит 13%.

График 1. После рекордного 2023 года ипотечные выдачи упадут в 2024-м на 30%



Источник: данные Банка России, расчеты агентства «Эксперт РА»

Льготная ипотека по новым правилам

Введенная в 2020-м с целью поддержания строительного сектора и экономики льготная ипотека в прошлом году впервые стала преобладать над рыночными сделками, обеспечив 60% ипотечных выдач по итогам 2023-го. Стоит отметить, что, по оценкам агентства «Эксперт РА», без учета продления программы на 2023-й падение ипотечных выдач по итогам прошлого года составило бы порядка 35%. В декабре 2023 года условия льготных программ были значительно скорректированы, при этом изменения затронули как заемщиков (максимальный размер кредита сократился в два раза и составил 6 млн рублей, минимальный первоначальный взнос повышен с 20 до 30% стоимости жилья), так и банки (размер субсидии по кредиту снизился на 0,5 п. п.). Данные меры ограничили круг потенциальных заемщиков, а также снизили интерес банков к льготной программе, в результате чего кредитные организации, чтобы компенсировать выпадающие доходы, установили застройщикам комиссии за участие в льготной программе. В результате снижение выдач стало заметно уже по итогам января – февраля текущего года, за которые банки предоставили на 14% меньше ипотечных кредитов в стоимостном выражении, чем за аналогичный период в 2023-м.

Окончание льготных программ предполагается 01.07.2024, тем не менее мы ожидаем, что семейная ипотека будет продлена на несколько лет. Кроме того, не исключено продление льготной ипотеки в отдельных регионах, где отмечается слабый спрос со стороны населения. Итогом подобных изменений станет более адресный характер ипотечных госпрограмм, которые будут направлены, прежде всего, на поддержку слабозащищенной части населения и снизят инвестиционную составляющую в ипотеке за счет государства. Так, в 2024-м вследствие пересмотра условий льготных программ доля льготной ипотеки в кредитных выдачах снизится до 45%, однако останется на достаточно высоком уровне ввиду частичного восстановления спроса на рыночную ипотеку только с 2-го полугодия 2024 года.

График 2. Изменение условий льготных программ приведет к тому, что доля льготных кредитов в выдачах в 2024 году опустится ниже 50%



Источник: данные Банка России, Дом.РФ, расчеты агентства «Эксперт РА»

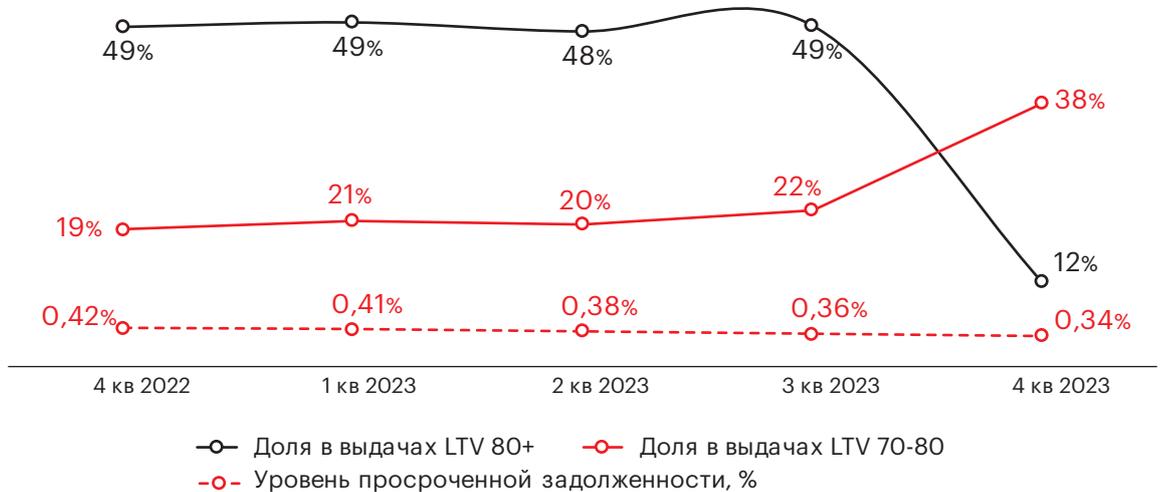
Курс на качество

Текущее качество ипотечного портфеля по-прежнему оценивается как высокое: уровень просроченной задолженности в портфеле по итогам 2023 года опустился ниже 0,4% за счет опережающего роста портфеля (+29%) над динамикой просроченной задолженности (+4%). Тем не менее на протяжении последних лет постепенно увеличивается доля потенциально проблемных выдач: доля кредитов, выданных заемщикам с высокой долговой нагрузкой (ПДН более 80%) с I квартала 2020 по IV квартал 2023 года, выросла с 26 до 45%. Кроме того, на фоне активизации сберегательной модели поведения россиян в период высоких ставок доля досрочных погашений снижается, что ведет к увеличению срока амортизации ипотечного портфеля (+1 год в 2023-м) и, как следствие, повышает кредитные риски. Для ограничения наиболее рискованных выдач, которые несут в себе будущие системные риски, в течение 2023-го и I квартала 2024 года Банк России несколько раз увеличивал размеры коэффициентов риска (макронадбавок) по ипотеке с невысоким первоначальным взносом, или LTV и низкими показателями ПДН, что несколько ограничило возможности банков по росту. Проводимая политика привела к сокращению в IV квартале 2023 года выдач кредитов с первоначальным взносом менее 20% с 49 до 12%, но в то же время доля кредитов с первоначальным взносом от 20–30% выросла с 22 до 38%. Также на горизонте года мы ожидаем постепенное снижение доли кредитов с ПДН свыше 80% с 45 до 30%. В перспективе возможно распространение ограничений на срочность кредитов, увеличение которой банки используют для занижения расчетно-

го ПДН в целях уменьшения регуляторной нагрузки на капитал, что также несет риски ухудшения обслуживания задолженности в будущем.

В 2024 году также ожидается, что инструментарий регулятора пополнится еще одной мерой – макропруденциальными лимитами (МПЛ), предполагающими количественные ограничения выдач кредитов заемщикам с невысоким кредитным качеством. Для сохранения баланса между охлаждением рынка и активностью строительной отрасли предполагается, что размер лимитов будет согласовываться с Минстроем, заинтересованным в стимулировании возведения нового жилья и, соответственно, в увеличении ипотечных выдач. В результате применяемых мер темпы роста кредитования замедлятся, однако в структуре портфеля будет повышаться доля качественных заемщиков, что снизит риски потерь для банков в случае наступления кризиса.

График 3. Ужесточение макронадбавок в сентябре – октябре 2023 года привело к резкому сокращению выдач с низким первоначальным взносом



Источник: данные Банка России, расчеты агентства «Эксперт РА»

Предпосылки прогноза агентства «Эксперт РА»

Базовый сценарий агентства предполагает сохранение основных мер государственной поддержки в 2024 году с ужесточением требований их предоставления в отдельных отраслях, а также умеренное усиление внешних экономических ограничений против организаций реального и финансового секторов. Мы ожидаем среднегодовой курс рубля на уровне 92 рубля за доллар США, при этом внутри года возможны периоды повышенной волатильности. Экономика продолжит расти умеренными темпами с увеличением ВВП в 2024 году в реальном выражении на 2%. В 2-м полугодии ключевая ставка начнет снижаться относительно текущего уровня в 16% и, по оценкам агентства, к концу года составит около 12%, при этом инфляция по итогам 2024-го будет находиться в диапазоне 5,0–5,5% против 7,4% за 2023-й.

Таблица. Ключевые макроэкономические предпосылки прогноза

Показатель	2023 г.	2024 г. (базовый сценарий)
Темп прироста реального ВВП, %	3,6	2,0
Уровень инфляции по итогам года, %	7,4	5,2
Ключевая ставка Банка России (на конец года), %	16,0	12,0
Среднегодовой курс RUB/USD, руб.	84,7	92,0
Цена нефти Brent, USD/баррель (среднегодовая)	82,5	77,0

Источник: оценка и прогноз «Эксперт РА»

Методология

Исследование рейтингового агентства «Эксперт РА» основано на официальной статистике Банка России и результатах анкетирования банков.

В рамках исследования под ипотечными жилищными кредитами понимаются жилищные кредиты, предоставленные в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Данный подход полностью совпадает с методологией, применяемой Банком России.

В ходе анкетирования мы просили банки указывать данные по портфелю ипотечных кредитов в соответствии с формой отчетности 0409316. Использовалась проверка данных на основе расчета соответствия предоставленной информации той, которая отражена в оборотно-сальдовой ведомости (форма отчетности 0409101) банков.

Всего в исследовании приняли участие 32 банка, на которые, по оценкам агентства, приходится около 77% ипотечного рынка по объемам выдач за 2023 год.

Выражаем признательность всем банкам за интерес, проявленный к нашему исследованию.

Приложение. Рэнкинги банков, выдающих ипотечные кредиты

Таблица 1. Рэнкинг банков по величине ипотечного портфеля на 01.01.2024

Место		Наименование банка	Лицензия	Рейтинг агентства «Эксперт РА» на 01.04.2024	Объем портфеля, млн руб.		Темп прироста за 2023 г., %
2023 г.	2022 г.				01.01.2024	01.01.2023	
1	1	ПАО Сбербанк	1481		10 146 213	7 496 387	35,3
2	2	АО «АЛЬФА-БАНК»	1326	ruAA+	809 128	544 309	48,7
3	6	АО «Банк ДОМ.РФ»	2312	ruAA	469 211	305 055	53,8
4	4	ПАО Банк «ФК Открытие»* – входит в Группу ВТБ	2209	ruAA	457 939	364 176	25,7
5	3	АО «Россельхозбанк»	3349		415 817	399 589	4,1
6	5	ПАО РОСБАНК	2272	ruAAA	414 137	337 228	22,8
7	7	ПАО «Совкомбанк»	963	ruAA	226 136	162 522	39,1
8	9	ПАО «БАНК УРАЛСИБ»	30	ruA-	131 415	111 275	18,1
9	8	ПАО «АК БАРС» БАНК	2590	ruA	131 144	130 932	0,2
10	10	АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)	2306	ruA-	84 508	81 522	3,7
11	11	РНКБ Банк (ПАО)	1354	ruA+	79 053	64 608	22,4
12	13	ПАО КБ «Центр-инвест»	2225		55 744	48 935	13,9
13	12	Банковская группа ТКБ ¹	2210/2763	ruBBB/-	55 600	57 679	-3,6
14	14	АО «АБ «РОССИЯ»	328	ruAA	35 330	33 832	4,4
15	16	ПАО КБ «УБРИР»	429		30 244	22 426	34,9
16	17	КБ «Кубань Кредит» ООО	2518		27 671	21 353	29,6
17	15	«Азиатско-Тихоокеанский Банк» (АО)	1810	ruBBB+	24 438	24 030	1,7
18	18	ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»	2733	ruA-	16 668	14 150	17,8
19	19	АО «БАНК СГБ»	2816	ruA-	11 032	8 893	24,0
20	20	Банк «КУБ» (АО)	2584		9 637	8 503	13,3
21	21	ПАО «ЧЕЛИНДБАНК»	485	ruA	7 086	6 617	7,1
22	22	АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО	2602	ruBBB-	6 540	5 022	30,2
23	24	ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»	493		4 668	3 954	18,1
24	23	АО КБ «Урал ФД»	249	ruBBB-	4 150	4 816	-13,8
25	25	АКБ «Энергобанк» (АО)	67		2 808	2 219	26,5
26	26	«СДМ-Банк» (ПАО)	1637	ruA-	1 835	1 635	12,3
27	27	АКБ «Форштадт» (АО)	2208	ruBB+	1 457	1 032	41,2
28	28	АО «Датабанк»	646	ruBB-	669	999	-33,1
29	29	ООО «Хакасский муниципальный банк»	1049	ruBB+	489	573	-14,6
30	30	ООО «Земский банк»	2900		244	189	28,9
31	31	ЮГ-Инвестбанк (ПАО)	2772	ruBB+	147	137	7,2
32	32	ПАО Ставропольпромстройбанк	1288	ruB	76	48	57,2

Источник: «Эксперт РА» по данным анкетирования банков

¹ Включает ТКБ БАНК ПАО и ИНВЕСТТОРГБАНК АО

Таблица 2. Рэнкинг банков по объему ипотечного кредитования за 2023 год

Место		Наименование банка	Лицензия	Рейтинг агентства «Эксперт РА» на 01.04.2024	Объем выданных кредитов, млн руб.		Темп прироста за 2023 г., %
2023 г.	2022 г.				2023 г.	2022 г.	
1	1	ПАО Сбербанк	1481		4 665 578	2 573 890	81,3
2	2	АО «АЛЬФА-БАНК»	1326	ruAA+	387 912	206 005	88,3
3	3	АО «Банк ДОМ.РФ»	2312	ruAA	245 301	178 383	37,5
4	4	ПАО Банк «ФК Открытие»* – входит в Группу ВТБ	2209	ruAA	168 002	102 549	63,8
5	5	ПАО РОСБАНК	2272	ruAAA	145 407	91 469	59,0
6	7	ПАО «Совкомбанк»	963	ruAA	113 948	79 816	42,8
7	6	АО «Россельхозбанк»	3349		80 677	80 316	0,5
8	10	ПАО «БАНК УРАЛСИБ»	30	ruA-	41 411	21 010	97,1
9	9	РНКБ Банк (ПАО)	1354	ruA+	32 629	22 348	46,0
10	8	ПАО «АК БАРС» БАНК	2590	ruA	26 065	32 517	-19,8
11	13	ПАО КБ «Центр-инвест»	2225		18 598	12 085	53,9
12	11	АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)	2306	ruA-	16 047	20 501	-21,7
13	12	ПАО КБ «УБРИР»	429		11 585	12 823	-9,7
14	17	Банковская группа ТКБ ¹	2210/2763	ruBBB-	11 043	6 406	72,4
15	16	КБ «Кубань Кредит» ООО	2518		10 669	8 636	23,6
16	14	АО «АБ «РОССИЯ»	328	ruAA	9 827	10 380	-5,3
17	15	ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»	2733	ruA-	8 620	8 732	-1,3
18	22	ПАО «ЧЕЛИНДБАНК»	485	ruA	4 949	1 792	176,1
19	19	АО «БАНК СГБ»	2816	ruA-	4 081	3 543	15,2
20	18	«Азиатско-Тихоокеанский Банк» (АО)	1810	ruBBB+	3 452	5 007	-31,1
21	21	Банк «КУБ» (АО)	2584		3 315	2 341	41,6
22	23	АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО	2602	ruBBB-	2 368	1 339	76,8
23	20	АО «Датабанк»	646	ruBB-	2 306	2 660	-13,3
24	24	ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»	493		2 163	1 293	67,3
25	27	АКБ «Энергобанк» (АО)	67		1 160	803	44,5
26	26	«СДМ-Банк» (ПАО)	1637	ruA-	985	847	16,3
27	25	АО КБ «Урал ФД»	249	ruBBB-	961	932	3,2
28	30	АКБ «Форштадт» (АО)	2208	ruBB+	701	137	413,6
29	29	ООО «Земский банк»	2900		92	140	-33,8
30	28	ООО «Хакасский муниципальный банк»	1049	ruBB+	90	143	-37,4
31	32	ЮГ-Инвестбанк (ПАО)	2772	ruBB+	31	13	151,2
32	31	ПАО Ставропольпромстройбанк	1288	ruB	30	15	90,6

Источник: «Эксперт РА» по данным анкетирования банков

¹ Включает ТКБ БАНК ПАО и ИНВЕСТТОРГБАНК АО

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 800 кредитных рейтингов. Мы прочно занимаем лидирующие позиции по рейтингам кредитных организаций, страховых компаний, компаний финансового и нефинансового секторов.

Наши контакты

Получение рейтингов

Роман Ерофеев,
коммерческий директор –
член правления
АО «Эксперт РА»
erofeev@raexpert.ru

Стратегическое сотрудничество

Павел Митрофанов,
генеральный
директор компании
«Эксперт Бизнес-Решения»
pmitrofanov@expert-business.ru

Информационное сотрудничество

Сергей Михеев,
руководитель отдела
по связям с общественностью
АО «Эксперт РА»
mikheev@raexpert.ru

Коммерческие вопросы

Мариам Яндиева,
директор
клиентской службы компании
«Эксперт Бизнес-Решения»
yandieva@expert-business.ru



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

Участие в конференциях

Юлия Барыбина,
директор направления конференций
и спецпроектов компании
«Эксперт Бизнес-Решения»
barybina@expert-business.ru

АО «Эксперт РА»
Москва, ул. Николаямская,
д. 13, стр. 2

+7 (495) 225 3444
www.raexpert.ru

«Эксперт Бизнес-Решения»
Москва, ул. Николаямская,
д. 13, стр. 2

+7 (495) 225 3416
www.expert-business.ru

© 2024 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 по покупке, держат 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.