



Фото: Samuil Scrimshaw / Unsplash

## ИПОТЕКА НА ПИКЕ

в 2022 году рынок не повторит прежних рекордов, но торможение будет мягким

22 ДЕКАБРЯ 2021 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

**Объём выданной ипотеки по итогам 2021 года обновит рекорд, достигнув 5,5-5,6 трлн руб. против 4,4 трлн руб. годом ранее.**

К концу года может быть обновлён и месячный рекорд, установленный в декабре прошлого года на отметке 560,7 млрд руб.

**В 2022 году рынок снизится на 10%, до 5,0 трлн руб., но этот показатель будет выше, чем за любой другой год, кроме 2021.** Сокращение числа выданных кредитов может достигнуть 20-25%, но будет частично компенсировано дальнейшим ростом среднего чека.

**Ставки вверх: средняя стоимость новых выдач в 2022 году превысит 9%, вернувшись на уровень второй половины 2019 года.** Рост произойдет за счёт увеличения доли собственных программ банков, ставки по которым могут достигнуть 10%.

**Средний размер ипотечного кредита к концу 2022 года прибавит порядка 10% и достигнет 3,6 млн руб.** Рост чека будет отражать динамику цен на жильё.

**Средний срок ипотечного кредита в следующем году может увеличиться до рекордных 23 лет** по сравнению с более чем 21 годом в 2021 году. Удлинение позволяет снизить ежемесячную долговую нагрузку в условиях растущей суммы ипотечного кредита.

**Доля вторичного рынка в выдачах будет расти.** На неё повлияет как снижение объёма выдач по госпрограммам, так и вывод на рынок большого числа инвестиционных квартир, приобретённых в 2019–2021 годах, с дисконтом к ценам застройщиков.

### Контакты для СМИ:

Игорь Илюхин

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

+7 (495) 136-40-47, доб. 126

## Ключевые показатели ипотечного жилищного кредитования

	2019 г.	2020 г.	10 мес. 2021 г.	2021 г. прогноз	2022 г. прогноз
Общий объём выданных кредитов, трлн руб.	2,9	4,4	4,5	5,5-5,6	4,9-5,1
Количество выданных кредитов, млн ед.	1,3	1,8	1,6	1,9	1,45-1,5
Ипотечный портфель, трлн руб.	7,5	9,3	11,4	11,8-11,9	13,8-14,2
Средняя рублёвая ставка по новым кредитам, на конец периода (с учётом госпрограмм)	9%	7,8%	7,4%	8,25%	9-9,5%

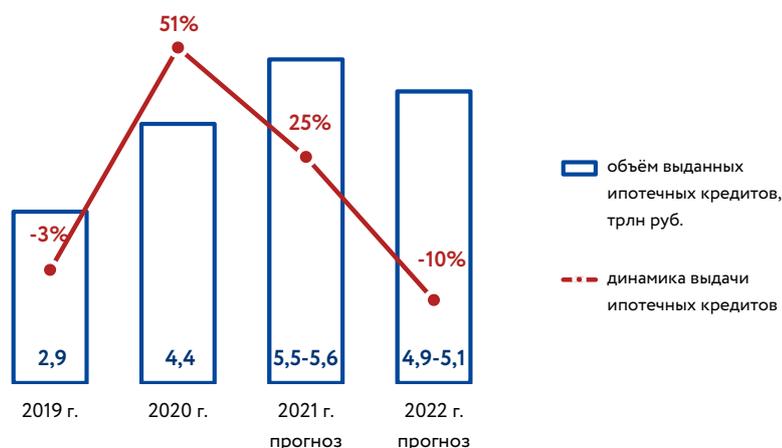
Источники: данные Банка России и ДОМ.РФ; расчёты и прогнозы НКР

## Очередной год рекордов

2021 год стал самым результативным за всю историю российского ипотечного рынка. Уже по итогам января–октября был досрочно побит рекорд прошлого года (4,5 трлн руб. против 4,4 трлн руб.). Поскольку Банк России повысил ключевую ставку на 1 п. п. в декабре, мы ожидаем усиления спроса на ипотеку в ноябре–декабре, на которые исторически приходится значительная доля годовых выдач. В результате за последние два месяца может быть выдано ещё 1,1 трлн руб. ипотечных ссуд, а в декабре возможно обновление месячного рекорда, установленного в конце прошлого года на отметке 560,7 млрд руб. При этом прирост числа кредитов будет небольшим, в пределах 6-7%, основной вклад в увеличение объёмов внесёт повышение среднего чека.

По прогнозу НКР, высокая динамика выдач в ноябре–декабре позволит в целом улучшить прошлогодние результаты на четверть — до 5,5-5,6 трлн руб.

### 1 Объёмы выдачи ипотеки



Источники: данные Банка России; расчёты и прогнозы НКР

В 2021 году сохранялось сочетание двух факторов, обеспечивших ипотечный рост 2020 года: льготные программы и рекордно низкие ставки привели к реализации отложенного спроса на ипотеку. Подогревали спрос и растущие цены на жильё. Уходящий год стал рекордным не только по совокупной сумме выданных кредитов, но и по уровню ставки – в июне был достигнут исторический минимум в 7,07%.

Рынок претерпел значительные изменения после пересмотра программ льготного кредитования: с 1 июля текущего года ставка по программе «6,5%» выросла до 7%, а предельная сумма была снижена с 12 млн руб. до 3 млн руб. Фактически программа перестала быть востребованной в регионах с наиболее дорогой жилой недвижимостью (Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область). Поддержку рынку в данных регионах оказывает семейная ипотека – предельная сумма кредита по ней с июля текущего года была установлена на уровне 12 млн руб., для остальных регионов – 6 млн руб., а получить такую ссуду по новым условиям могут даже семьи с одним ребенком, родившимся после 01.01.2018 г.

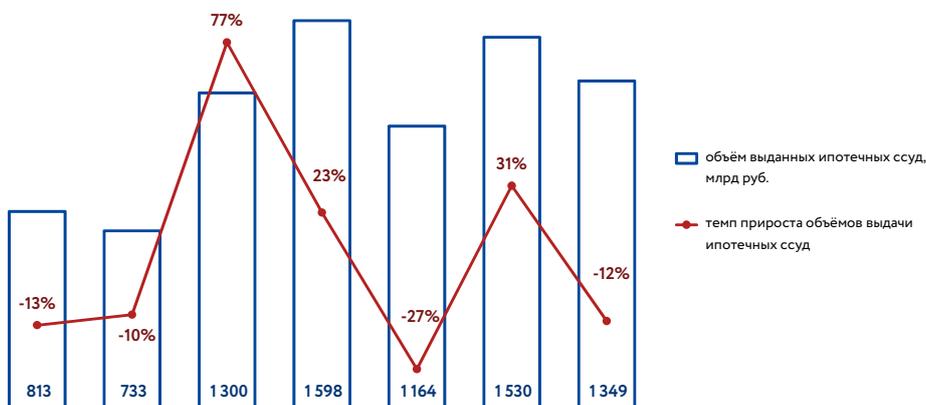
Переформатирование госпрограмм несколько охладило рынок, поскольку разница в ставках по программе «6,5%» и собственным программам банков составляла 2 процентных пункта (п. п.) и более. За III квартал 2021 года объём выдач вырос всего на 4% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года, а относительно предыдущих трёх месяцев было зафиксировано сокращение на 12%. В октябре 2021 года банки выдали 162 тыс. ипотечных кредитов, в общей сложности на 501 млрд руб.: вероятно, заёмщики активизировались в преддверии дальнейшего роста ставок по собственным банковским программам вслед за повышением ключевой ставки ЦБ.

Пересмотр программ господдержки существенно изменил и структуру выдаваемых кредитов: если в первой половине 2021 года доля ипотеки с господдержкой в среднем составляла 27%, то во втором полугодии она опустилась ниже 10%.

Объёмы выдачи в текущем году увеличились благодаря росту среднего чека и количества займов. В начале года сумма среднего ипотечного кредита составляла 2,65 млн руб., по итогам сентября впервые превысила 3 млн руб., а в октябре достигла 3,1 млн руб.

## II Поквартальная выдача ипотечных ссуд

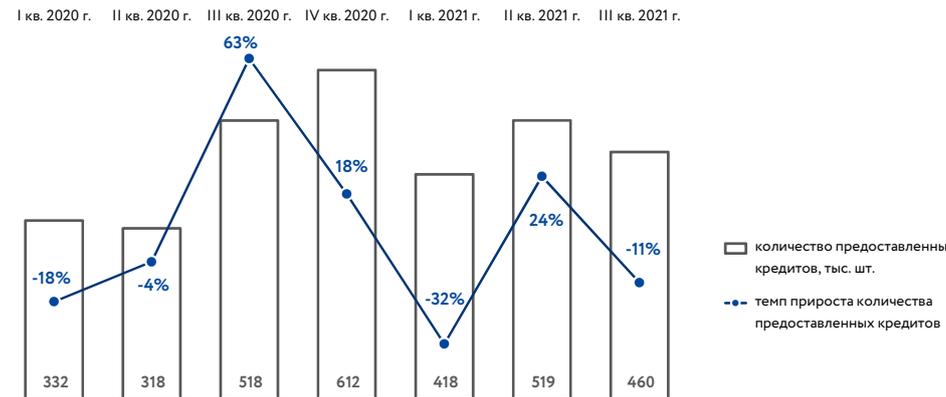
I кв. 2020 г. II кв. 2020 г. III кв. 2020 г. IV кв. 2020 г. I кв. 2021 г. II кв. 2021 г. III кв. 2021 г.



Источники: данные Банка России; расчёты НКР

За 9 месяцев текущего года было выдано 1,4 млн ипотечных займов, на 20% больше показателя за аналогичный период прошлого года. Однако после 1 июля, когда были изменены условия льготных программ, началось торможение: в III квартале выдано 416 тыс. кредитов, на 11% меньше, чем во II квартале и в июле–сентябре 2020 года.

### III Количество выданных ипотечных ссуд, поквартально



Источники: данные Банка России; расчёты НКР

В свою очередь, ипотечный портфель на 1 ноября 2021 года увеличился на 25% за 12 месяцев и на 23% с начала года (на 28% в пересчёте на годовые темпы) — в текущем году сегмент растёт быстрее, чем прочие потребительские кредиты (23% в пересчёте на годовые темпы).

### IV Влияние льготных ипотечных кредитов на рынок



Источники: данные Frank RG, ДОМ.рф, Банка России; расчёты НКР

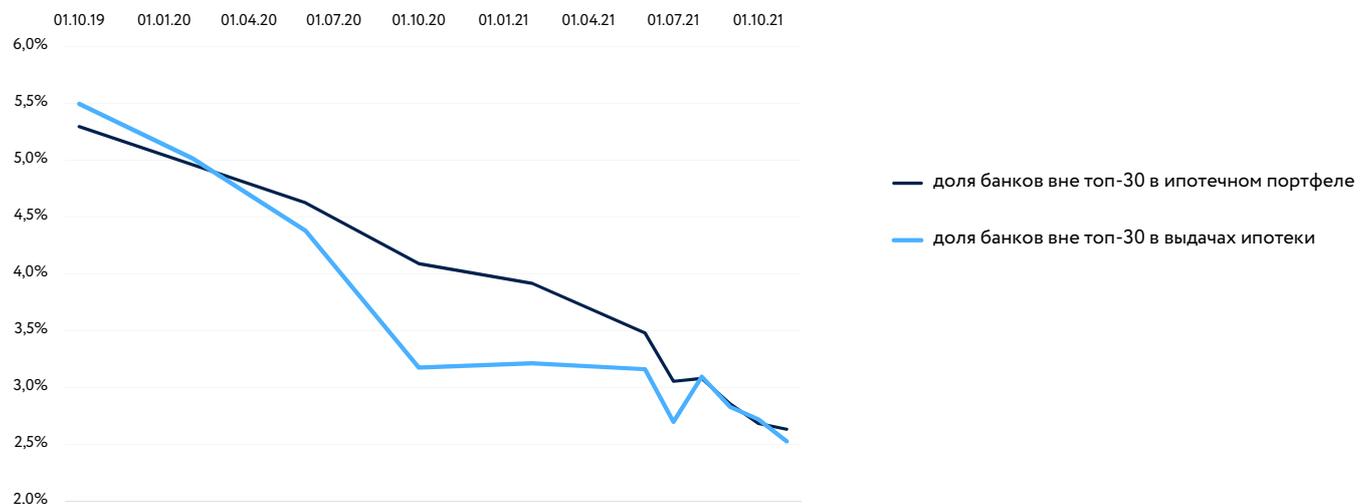
## Крупные банки наступают

За два года банки, не входящие в 30 крупнейших по активам, сильно снизили долю как выдач, так и портфеля на ипотечном рынке.

Если в конце 2019 года доли банков вне топ-30 в выдачах и портфеле превышали 5%, то к концу текущего года они опустились ниже 3%. В целом с мая 2020 года по октябрь 2021 года доля средних и небольших банков уменьшилась более чем в два раза — на 2,8 п. п. для портфеля и на 2,1 п. п. для объёма выдач. Ключевым фактором снижения стала программа льготной ипотеки «6,5%» (7% с июля 2021 года), основной объём которой, по данным СМИ, пришёлся на крупнейшие банки.

Уменьшение доли льготных программ в выдачах во втором полугодии не переломило тенденцию к снижению доли малых и средних банков. Крупнейшие банки имеют возможность предложить как более низкие ставки, в том числе совместно с крупными застройщиками, так и меньший первоначальный взнос. Мы ожидаем, что доля средних банков на рынке ипотеке в выдачах и портфеле по итогам 2022 года может снизиться до 2%.

### v Доля банков вне топ-30 на ипотечном рынке



Источники: данные Банка России; расчёты НКР

## Треть жизни в ипотеке

Средняя срочность ипотечного займа растёт по всей стране: в начале 2019 года средневзвешенный срок выдачи составлял 17 лет, а в октябре 2021 года он достиг 20,9 года.

Наибольший средний срок ипотечного кредита зафиксирован в Ингушетии и Чеченской Республике — более 22 лет, а минимальный — в Челябинской области (18 лет).

Рост среднего срока на фоне увеличения среднего чека ипотеки способствует уменьшению ежемесячного платежа, однако с начала 2019 года средний чек подскочил на 41,7%, а срок увеличился всего на 20%. В связи с этим НКР ожидает, что средняя срочность ипотечных кредитов будет расти и дальше, «догоняя» среднюю сумму: уже в конце года она превысит 21 год, а по итогам 2022 года достигнет 23 лет, что соответствует примерно трети средней продолжительности жизни в России.

### VII Топ-10 регионов с наибольшим средневзвешенным сроком выданной ипотеки

	сентябрь 2020 г.	сентябрь 2021 г.	динамика
Республика Ингушетия	21,9	22,2	1%
Чеченская Республика	19,8	22,2	12%
Республика Дагестан	19,7	21,9	11%
Карачаево-Черкесская Республика	19,0	21,8	15%
Республика Калмыкия	19,5	21,8	12%
Тюменская область (без ХМАО и ЯНАО)	19,1	21,7	13%
Краснодарский край	18,9	21,7	15%
Республика Адыгея (Адыгея)	18,7	21,5	15%
Республика Крым	20,3	21,4	6%
Курганская область	18,4	21,3	16%

Источники: данные Банка России; расчёты НКР

### VI Изменение средней срочности ипотечного кредита в регионах

Срочность, лет	2019 г.		2020 г.		2020 г.
	сентябрь	январь	сентябрь	январь	сентябрь
16	2	2	0	0	0
17	12	18	8	0	0
18	28	22	30	11	0
19	38	35	36	37	2
20	3	5	8	30	17
21	1	3	2	3	50
22	0	0	1	3	14
свыше 22	1	0	0	1	2

Источники: данные Банка России; расчёты НКР

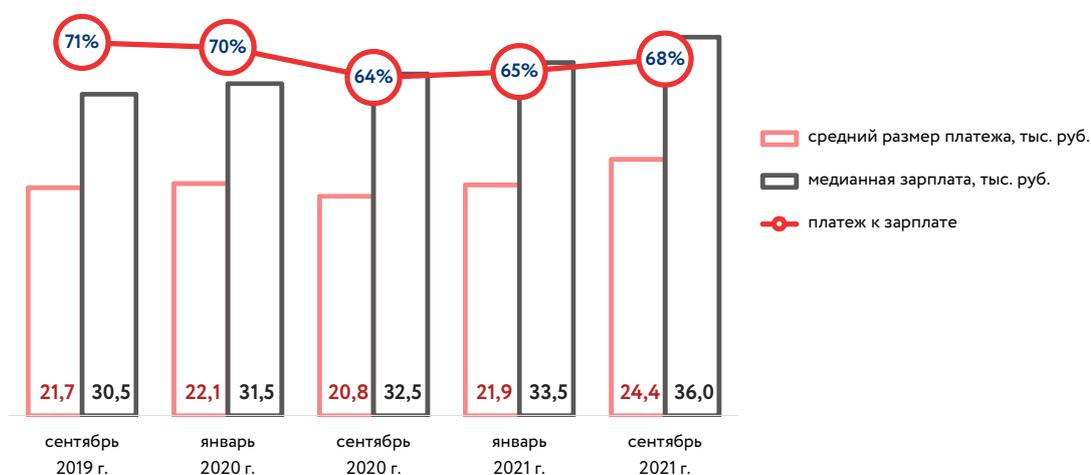
### VIII Топ-10 регионов с наименьшим средневзвешенным сроком выданной ипотеки

	сентябрь 2020 г.	сентябрь 2021 г.	динамика
Челябинская область	16,6	18,2	9%
Чукотский автономный округ	17,4	18,9	9%
Кемеровская область — Кузбасс	16,9	19,2	13%
Республика Хакасия	17,4	19,2	11%
Республика Бурятия	17,6	19,4	10%
Ненецкий АО	17,6	19,5	11%
Красноярский край	17,1	19,5	14%
Мурманская область	16,9	19,5	16%
Республика Марий Эл	17,4	19,6	12%
Республика Коми	17,2	19,6	14%

## (Не)доступность жилья

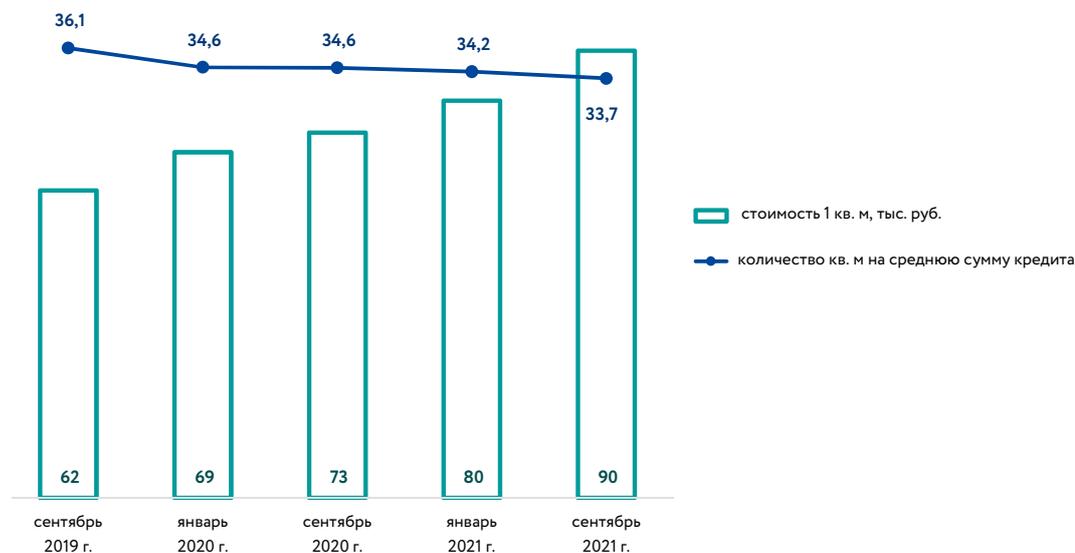
Несмотря на ипотечные рекорды, доступность кредитного жилья продолжает снижаться. Если в середине прошлого года отношение среднего платежа по ипотечному кредиту к размеру медианной заработной платы упало до 64%, то фактически с осени прошлого года этот показатель начал расти и уже в начале текущего года вновь приблизился к 70%, выйдя на уровень начала 2020 года.

### IX Отношение месячного ипотечного платежа к медианной заработной плате в РФ



Источники: данные Росстата, Банка России, расчёты НКР

### X Доступность ипотечных кредитов



Источники: данные Росстата, Банка России, расчёты НКР

Жилая площадь, которую можно приобрести на средний ипотечный кредит, также стремительно сокращается: параллельно с ростом объёмов рынка, по данным Росстата, подскочили и цены на недвижимость (на 22% за последний год и на 45% с сентября 2019 года).

Сильнее всего за год средневзвешенная стоимость 1 м<sup>2</sup> увеличилась в Адыгее (+79%); в Москве показатель вырос на 27%, а в Краснодарском крае – на 48%.

НКР ожидает дальнейшего снижения отношения среднего платежа по ипотеке к размеру медианной зарплаты до конца 2022 года. Такая динамика будет обусловлена ожидаемым увеличением стоимости квадратного метра и ростом среднего чека, а также более быстрым повышением ставок – всё это приведёт к росту ежемесячного платежа и общей переплаты. Несколько сгладить негативное влияние указанных факторов и повысить доступность ипотеки может удлинение срока кредита. Тем не менее в 2022 году ипотека будет обходиться заёмщикам заметно дороже.

#### XI Топ-10 регионов с наибольшим темпом прироста средневзвешенной стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья

	III кв. 2020 г.	III кв. 2021 г.	динамика
Республика Адыгея	44 432,0	79 535,8	79%
Республика Тыва	64 184,0	95 636,1	49%
Краснодарский край	57 105,8	84 569,8	48%
Орловская область	44 252,4	61 244,7	38%
Калининградская область	56 272,5	76 256,5	36%
Иркутская область	66 405,7	89 488,5	35%
Республика Татарстан	73 378,5	98 436,6	34%
Челябинская область	40 508,3	53 680,4	33%
г. Санкт-Петербург	127 300,4	167 867,2	32%
Омская область	47 000,9	61 520,3	31%

#### XII Топ-10 регионов с наименьшим темпом прироста средневзвешенной стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья

	III кв. 2020 г.	III кв. 2021 г.	динамика
Республика Северная Осетия – Алания	46 570,8	42 405,7	-9%
Сахалинская область	129 852,4	118 445,5	-9%
Ставропольский край	43 786,3	44 958,1	3%
Тамбовская область	43 616,0	46 122,4	6%
Магаданская область	85 625,7	90 696,1	6%
Кабардино-Балкарская Республика	34 913,8	37 101,7	6%
Оренбургская область	41 204,8	44 081,3	7%
Калужская область	56 396,7	60 603,9	7%
Курганская область	41 967,7	45 313,7	8%
Новгородская область	47 498,5	51 561,8	9%

Источники: данные Росстата, Банка России, расчёты НКР

## Качество ипотеки останется высоким

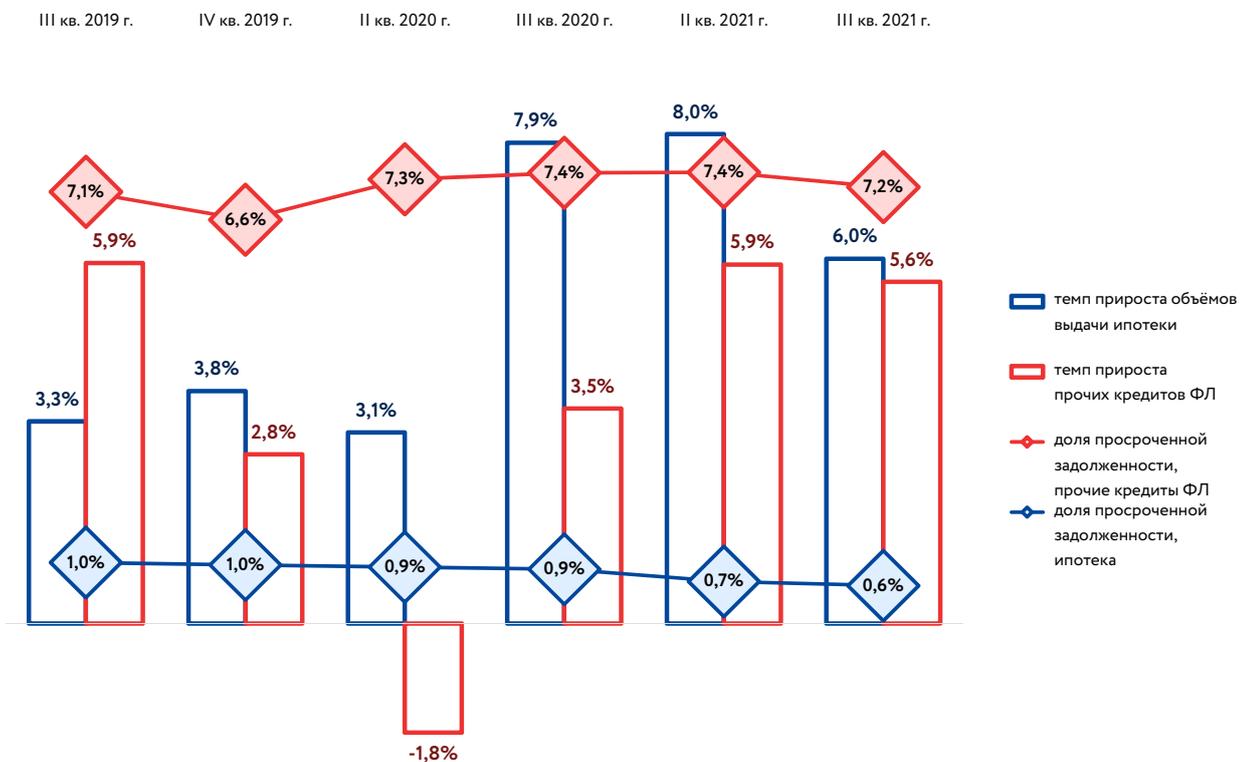
Ипотека остаётся наименее рискованным сегментом розничного кредитования: доля просроченной задолженности в сегменте по состоянию на 1 октября 2021 года равнялась 0,6% и была на порядок меньше, чем совокупно в прочих видах кредитования физических лиц (7,2%).

С 1 ноября 2019 года по 1 ноября 2021 года доля просроченной задолженности по ипотеке снизилась с 1% до 0,6%, что по большей части связано с опережающим ростом портфеля (+55%). Но и в абсолютном выражении просрочка за тот же период тоже уменьшилась – на 7,6%, в том числе благодаря списаниям проблемных долгов.

Вместе с тем в III квартале текущего года доля кредитов заёмщикам с очень высокой долговой нагрузкой (ПДН > 80%) достигла 25% выдач, а доля ипотеки с соотношением суммы кредита и стоимости залога (LTV) > 80% составила 37% вследствие повышения макронадбавок по таким ссудам с 1 августа 2021 года и пересмотра программ льготной ипотеки.

По мере вызревания кредитов, выданных во время пандемии, и на фоне незначительного замедления по-прежнему высоких темпов прироста портфеля доля просроченной задолженности по ипотеке по итогам 2022 года может вернуться на уровень 0,8-0,9% портфеля. Подобные изменения не несут существенных рисков для ведущих ипотечных банков и системы в целом, учитывая возможность дальнейшего роста цен на недвижимость (то есть на залоги по кредитам) и повышение макронадбавок.

### XIII Просрочка по ипотеке остаётся низкой



Источники: данные Банка России, расчёты НКР

## Ставки вверх

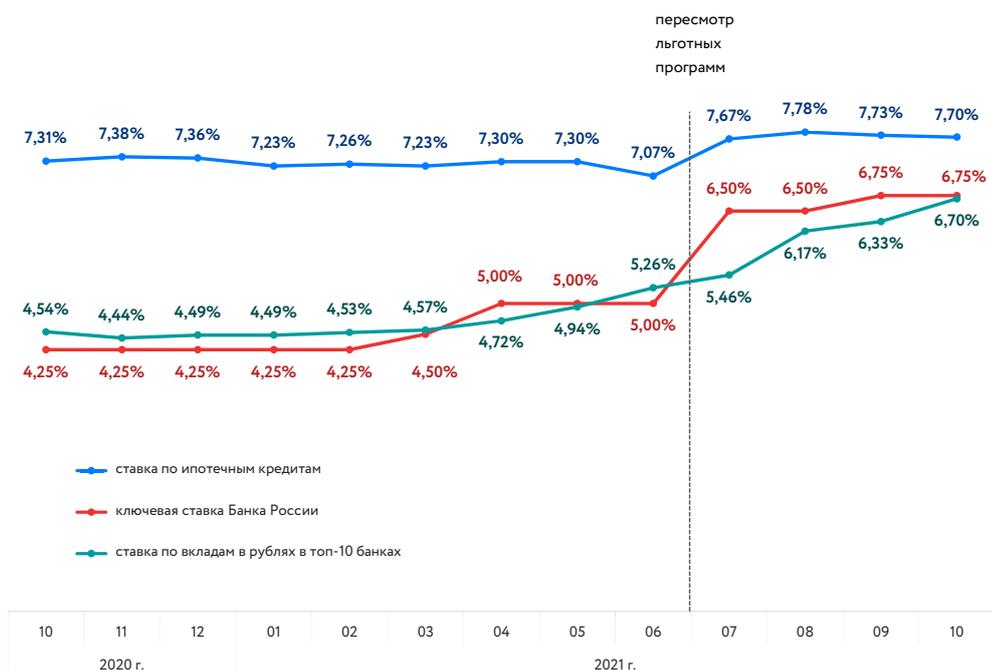
В 2021 году были достигнуты исторические минимумы ставок по ипотечным кредитам. Так, средневзвешенная процентная ставка в июне, в преддверии пересмотра льготных программ, достигла 7,07%. Одновременно с этим ставки по собственным программам банков начали расти уже с апреля, после перехода Банка России к повышению ключевой ставки.

В связи с этим после пересмотра условий льготных программ средняя ставка новых кредитов поднялась на 0,7 п. п. и приблизилась к 8% (7,7% в октябре). Однако рост стоимости ипотечных займов в целом по рынку оказался не столь значительным, как увеличение ключевой ставки. Во многом это было обусловлено стремлением банков сохранить клиентский поток в наименее рискованном кредитном сегменте. Кроме того, ставки по ипотеке учитывают ожидания более низкой инфляции и, как следствие, ключевой ставки на долгосрочном горизонте. Тем не менее в ноябре–декабре банки стали активнее пересматривать собственные ипотечные программы: в ряде ведущих банков ставки по ним превысили 9%, что, вероятно, обусловлено заявлениями регулятора о дальнейшем ужесточении денежно-кредитной политики.

Согласно базовому сценарию НКР, ключевая ставка в 2022 году будет находиться в диапазоне 8–8,5%. При этом мы не исключаем незначительного краткосрочного роста ключевой ставки в первой половине следующего года с дальнейшим её снижением к концу года.

С учётом этих предпосылок мы полагаем, что средние ставки новых выдач превысят 9% уже по итогам I полугодия 2022 года, фактически приблизившись к уровню второй половины 2019 года. В 2021 году на уровне ипотечных ставок позитивно сказывалась высокая доля госпрограмм, но в 2022 году основной объём выдач придёт на собственные программы банков, тогда как доля госпрограмм составит 10-12%. А ставки по собственным программам банков в следующем году могут достигнуть 10%.

### XIV Рост ставок по ипотеке пока отстаёт от повышения ключевой ставки ЦБ

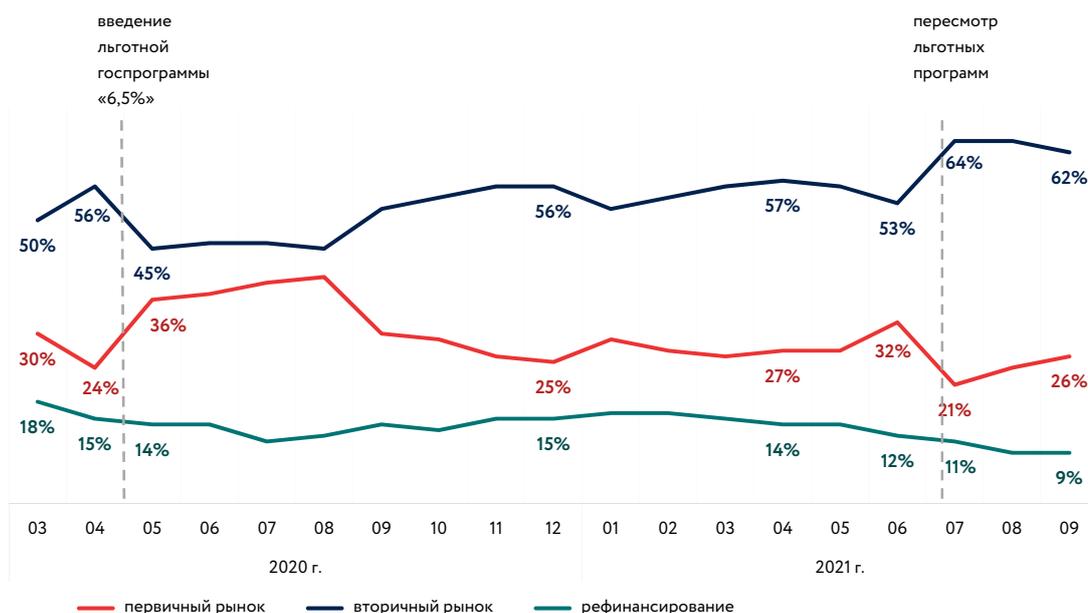


Источники: данные Банка России, расчёты НКР

## Не время для рефинансирования

С ростом ставок по собственным программам банков заметно снизилась и доля рефинансированных кредитов. В I квартале 2020 года, в период активного смягчения денежно-кредитной политики, доля рефинансирования достигала 18% в выдачах, а к сентябрю 2021 года этот показатель упал вдвое (до 9%) и с большой вероятностью останется на том же уровне или даже продолжит снижение.

### xv Роль рефинансирования на рынке и доли «первички»/«вторички» на рынке



Источники: данные Frank RG, ДОМ.рф, Банк России, расчёты НКР

## Мягкая посадка

Динамика выдач во втором полугодии позволяет предположить, что по итогам следующего года объём рынка сократится, хотя и умеренно. НКР ожидает, что в 2022 году банки выдадут 4,9-5,1 трлн руб. ипотечных кредитов – примерно на 10% меньше рекорда 2021 года, но всё ещё больше, чем за любой другой год. Мы полагаем, что число выданных ссуд может сократиться более резко – на 20-25%. Частично компенсировать падение числа займов может дальнейший рост среднего размера кредита, по итогам следующего года мы ожидаем его в пределах 10-12% (до 3,6 млн руб.), что будет примерно соответствовать прогнозной динамике цен квадратного метра в новостройках.

Ключевыми факторами торможения станут исчерпание отложенного спроса, небольшой лимит госпрограмм, уменьшение числа сделок рефинансирования, а также более заметный рост ставок в сравнении с 2021 годом в сочетании с дальнейшим, пусть и не таким значительным, увеличением стоимости жилья.

Одновременно с этим мы выделяем ряд факторов поддержки рынка, которые смягчат торможение.

Так, россияне сохраняют высокую склонность к потреблению в условиях повышенных инфляционных ожиданий, поэтому, несмотря на повышение ставок, мы не ожидаем существенной просадки спроса на жильё. Заёмщики, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, не станут откладывать решение о покупке, опасаясь ещё большего роста цен на квартиры в будущем. Повышение ставок будет компенсироваться за счёт увеличения срока кредита. А развитый рынок рефинансирования позволит заёмщику уменьшить ставку по ипотеке на горизонте 2-3 года.

Одновременно мы ожидаем усиления интереса заёмщиков ко вторичному рынку, который подогревает значительная разница в стоимости квадратного метра с новостройками и строящимися домами. При этом предложение на вторичном рынке растёт в связи с постепенным выходом на него квартир, приобретённых в инвестиционных целях в 2019 году – начале 2021 года. Такие квартиры, как правило, реализуются с дисконтом от предлагаемой застройщиками цены. В текущем и следующем годах довольно много проектов будут введены в эксплуатацию, в результате чего количество таких квартир заметно вырастет. С учётом этого мы полагаем, что темпы роста ипотеки на вторичном рынке в 2022 году могут опережать первичный рынок, а доля «вторички» по итогам года увеличится.

В крупных городах наблюдается высокий интерес к обновлённой семейной ипотеке, а в регионах, помимо этого, сохраняется потенциал льготной ипотеки под 7%. Прогноз НКР предполагает, что семейная ипотека будет действовать до 2023 года, а программа господдержки «7%» закончится в июле 2022 года. Совокупный лимит выдач по программе «7%», как ожидает рынок, не превысит 2,08 трлн руб., и до 1 июля 2022 года по обновлённым условиям ещё могут быть выданы кредиты на 230 млрд руб.

Полный переход жилищного строительства на проектное финансирование минимизирует риски потерь дольщиков и качественно отличает текущую ситуацию от 2017–2019 годов. Вдобавок увеличивается число совместных программ банков и застройщиков по субсидированию ипотечных ставок.

© 2021 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](#).