



## ИПОТЕКА НА ПРИВАЛЕ

Второй год подряд российский рынок ипотеки останется ниже рекордного 2021 года.

7 МАРТА 2023 ГОДА

### Авторы:

Егор Лопатин

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

Михаил Доронкин

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

### Контакты для СМИ:

Игорь Илюхин

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

**В 2023 году российские банки выдадут новые ипотечные кредиты в сопоставимых с прошлым годом объёмах (4,6-5,0 трлн руб.)** даже в условиях роста ставок и ужесточения регулирования. Поддержат спрос сохранение льготной программы, увеличение материнского капитала и стабилизация цен на новое жильё.

**Средняя сумма ипотечного кредита стабилизируется около 4 млн руб. после резкого роста в 2022 году на 18%, с 3,35 млн до 3,95 млн руб.**

Столь слабая динамика в текущем году будет связана с ожидаемым уменьшением доли ипотеки от застройщиков в структуре выдач и вероятным увеличением размера первоначального взноса для новых кредитов, в том числе в ответ на ужесточение регулирования.

**Средний срок ипотечного кредита может впервые перевалить за 25 лет ещё до конца июня и превысить 27 лет по итогам года.** Более длительный срок позволяет сдерживать ежемесячную долговую нагрузку в условиях повышенного давления на капитал банков кредитов с высоким показателем долговой нагрузки (ПДН) и низким первоначальным взносом после введения в силу регуляторных новаций.

**Средние процентные ставки по новым кредитам в 2023 году могут превысить 9%, вернувшись на уровень весны 2020 года.** В сравнении с 2022 годом рост составит сразу 2 процентных пункта (п. п.), что объясняется ужесточением регулирования ипотеки для первичного рынка жилья и повышением ставок как по льготной программе (с 7% до 8%), так и по собственным программам банков (уже больше 11%).

**Из-за повышения ставок средний ежемесячный платёж в текущем году может впервые пересечь отметку 30 тыс. руб.,** тогда как за 2022 год он поднялся всего на 2,7%, до 27,5 тыс. руб., хотя средний размер займов рос намного быстрее.

**Несмотря на стагнацию объёма выдачи, ипотечный портфель вырастет на 15-18%.** Заёмщики не будут спешить с досрочным погашением из-за неопределённости и разницы инфляции и процентных ставок по ипотеке.

## Ключевые показатели ипотечного жилищного кредитования

	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г. прогноз
Общий объём выданных кредитов, трлн руб.	4,4	5,7	4,8	4,6-5,0
Количество выданных кредитов, млн ед.	1,8	1,9	1,3	1,2-1,4
Ипотечный портфель, трлн руб.	9,3	11,8	13,8	15,5-16,0
Средняя рублёвая ставка по новым кредитам на конец периода (с учётом госпрограмм)	7,4%	7,8%	6,7%	8,5-9,5%

В прошлом году было выдано 4,8 трлн руб. ипотечных кредитов, что на 18% ниже рекордного 2021 года, но на 8% больше, чем в 2020 году. При этом сумма новых займов за вторую половину прошлого года оказалась всего на 2% меньше, чем за аналогичный период 2021 года (2,93 трлн руб. против 3 трлн руб.), а в декабре и вовсе был обновлен рекорд выдачи в сегменте за месяц — 697 млрд руб. Годовую динамику сдержал заметный спад выдач в апреле–июле на фоне возросших ставок, в отсутствие такого влияния рынок мог бы показать объёмы, близкие к рекордному 2021 году.

Новый месячный максимум декабря можно объяснить увеличением ставки по льготной ипотеке с 7% до 8% с 1 января 2023 года — заёмщики торопились оформить кредиты в декабре. На банки, в свою очередь, могли повлиять публичные обсуждения ужесточения требований к резервированию кредитов по программам от застройщиков, завышавшим стоимость квартиры на 20–30% относительно приобретения того же объекта недвижимости без кредита, но с близкой к нулю ставкой.

В январе же сумма новых кредитов сократилась в 2,5 раза, до 282 млрд руб., поскольку на выдачах негативно сказалось большое количество выходных, к тому же декабрь оттянул на себя часть спроса.

## НА РЫНКЕ ПОХОЛОДАЕТ

НКР ожидает, что в 2023 году, при условии отсутствия новых макроэкономических потрясений, банки выдадут сопоставимые с прошлым годом объёмы ипотеки (4,6-5,0 трлн руб.). Однако показатель снова будет ниже рекорда 2021 года. Мы полагаем, что и месячная динамика числа выданных кредитов будет по-прежнему хуже 2021 года. В случае стабильной макроэкономической ситуации результаты апреля–июля окажутся лучше прошлогодних, поэтому за полный год банки, вероятно, выдадут порядка 1,3 млн кредитов (как и в 2022 году), но с более высоким средним чеком.

НКР выделяет два ключевых фактора, которые будут сдерживать рынок в текущем году: купирование регулятором рисков сегмента и рост процентных ставок, который отчасти будет следствием действий ЦБ.

## II Динамика ипотечного рынка



Источники: Банк России; расчёты и прогнозы НКР

Банк России с 1 мая 2023 года повысит макропруденциальные надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам, обеспеченным правами требований по договорам долевого участия в строительстве. Размер надбавок для таких кредитов будет зависеть от уровня ПДН и первоначального взноса (от 10% до 30%) и может составлять от 50% до 150%.

Распространение совместных программ банков и застройщиков, по данным регулятора, вылилось в общее подорожание жилья на первичном рынке и увеличило разрыв в ценах со вторичным рынком: на конец 2022 года он достиг максимального уровня — 30%. В отдельных регионах разница ещё больше: например, в Московской области на конец 2022 года — 55%<sup>1</sup>.

По оценкам НКР, ужесточение регулирования первички усилит давление новых выданных на банковский капитал одновременно в виде надбавок и формирования повышенных резервов по ипотеке от застройщиков с первоначальным взносом до 30%. В итоге это может привести к удорожанию таких кредитов для заёмщиков и существенно снизить количество и сумму выданных кредитов. Вместе с тем с января текущего года регулятор обнулil надбавки к нормативам достаточности капитала, что позволит банкам смягчить влияние нового ипотечного регулирования на капитал.

НКР обращает внимание, что на текущий момент итоговые параметры регулирования так называемой ипотеки от застройщиков не установлены, и не исключает значимого ужесточения требований в ближайшие месяцы. В базовом прогнозе мы исходим из предпосылки об умеренном влиянии новаций в регулировании на ипотечную политику банков в 2023 году.

<sup>1</sup> <https://www.cbr.ru/press/pr/?file=638125158978042557FINSTAB.htm>

## Полжизни после 18 — в ипотеке

В случае стабильности цен на жильё в текущем году с учётом мер регулятора по охлаждению сегмента НКР не ожидает значительного роста среднего ипотечного займа, так как новые надбавки могут привести к увеличению первоначального взноса. Средний чек новых кредитов вырос с 3,35 млн руб. в конце 2021 года до 3,95 млн руб. в конце 2022 года (+18%), а в этом может остаться на уровне около 4 млн руб.

Вместе с тем может заметно увеличиться средний срок ипотечных кредитов, что позволит сдерживать ПДН для заёмщиков и минимизировать давление надбавок на капитал банка. За прошлый год средний срок вырос с 21,4 до 24,1 года (+12,6%), но уже к концу первого полугодия он может превысить 25 лет, а по итогам года — 27 лет (+12%), что соответствует примерно половине ожидаемой продолжительности жизни в России после наступления совершеннолетия (54,6 года из 72,6).

## Ставки снова вверх

НКР ожидает роста средних процентных ставок по ипотеке по ряду причин. Ставки по льготным программам выросли с 7% до 8%. Уже упоминавшееся ужесточение регулирования кредитов по программам от застройщиков, скорее всего, приведёт к повышению ставок по ним. Банки, вероятно, увеличат ставки по собственным программам на первичном рынке в ответ на рост надбавок к коэффициентам риска. Среди новых ипотечных займов может вырасти доля вторичного рынка, где ставки традиционно выше, — на него перейдёт часть спроса с первички. Несколько более высокие ставки на вторичном рынке компенсирует расширившийся спред между ценами вторички и первички.

С учётом этих факторов и предпосылок мы полагаем, что средние ставки новых выдач поднимутся выше 8% уже по итогам I квартала 2023 года, а во II квартале, после введения в силу новых надбавок к коэффициентам риска, могут превысить и 9%. При этом в отсутствие новых макрошоков НКР не ожидает более резкого повышения ставок.

В 2022 году были достигнуты исторические минимумы стоимости ипотечных кредитов для заёмщиков, что объяснялось популярностью льготных программ и значительной долей ипотеки от застройщика по сверхнизким ставкам. В мае средневзвешенная процентная ставка опустилась до 6,17%, а в среднем за год составила 7,12%, что ниже показателей 2021 (7,47%) и 2020 (7,82%) годов.

По данным Frank RG, за прошлый год доля льготной ипотеки под 7% в выдачах выросла с 18% до 22%, семейной — с 5% до 12%. На первичном рынке примерно половина ипотеки выдавалась по программам с господдержкой. По тем же данным, за прошлый год доля ипотеки на вторичном рынке снизилась с 59% до 54%.

Согласно базовому сценарию НКР, ключевая ставка Банка России в 2023 году будет находиться в диапазоне 7,0–8,5%. Мы полагаем, что незначительные движения ставки не окажут заметного влияния на стоимость ипотечных программ банков, однако в случае усиления проинфляционных тенденций и ужесточения денежно-кредитной политики ЦБ соответствующий рост ипотечных ставок будет неизбежен.

## СРЕДНИЙ ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПЛАТЁЖ МОЖЕТ ПРОБИТЬ 30 ТЫС. РУБ.

Рекордно низкие ставки, а также существенное увеличение среднего срока кредита привели к небольшому росту среднего ежемесячного платежа — с 26,7 тыс. руб. в декабре 2021 года до 27,5 тыс. руб. в декабре прошлого года, что соответствует приросту на 2,7% (при инфляции 11,9%). Годом ранее прирост был намного весомее — 23%.

В текущем году на фоне резкого роста ставок можно ожидать и заметного увеличения суммы среднего ежемесячного платежа, которое будет частично нивелировано увеличением среднего срока. Таким образом, по итогам года средний ежемесячный платёж может впервые превзойти 30 тыс. руб., прибавив 12,5%, что заметно превышает прогнозируемый Минэкономразвития уровень инфляции (5,5%).

### III Рост среднего платежа снова обгонит инфляцию



Источники: Банк России; расчёты НКР; прогнозы НКР и Минэкономразвития

## ПОРТФЕЛЬ ПОТЯЖЕЛЕЕТ СИЛЬНЕЕ, ЧЕМ ЗА ПРОШЛЫЙ ГОД

За прошлый год ипотечный портфель вырос на 2 трлн руб. (17,6%) — с 11,8 трлн до 13,8 трлн руб. Помимо довольно большого объёма новых кредитов, столь стремительный рост был связан с относительно медленным досрочным погашением ссуд заёмщиками. Так, если в 2021 году досрочно было выплачено 1,9 трлн руб., или 18,6% среднего за год ипотечного портфеля (10,5 трлн руб.), то в прошлом году — лишь 1,5 трлн руб. (12%).

Мы ожидаем сохранения низких темпов досрочного погашения ипотеки в силу возросшей склонности россиян к сбережению и сохраняющегося уровня неопределённости относительно стабильности доходов. Такая ситуация будет наблюдаться по крайней мере до возврата инфляции к уровням, не превышающим средние ставки по ипотечным кредитам. Если же инфляция держится выше, заёмщики вынуждены переключаться на текущее потребление, что и показал прошлый год.

В результате ипотечный портфель по итогам года может приблизиться к 16 трлн руб. (+15,6%) с учётом ожидаемого НКР объёма выдачи на сумму 4,6-5,0 трлн руб.

© 2023 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](#).