



31 августа 2023 года

ИПОТЕКА В ЭПИЦЕНТРЕ РОСТА

Авторы:

Егор Лопатин

egor.lopatin@ratings.ru

Михаил Доронкин

mikhail.doronkin@ratings.ru

До конца 2023 года ипотека может обновить рекорды месячной, квартальной и годовой выдачи. По итогам года показатель превысит 6,5 трлн руб.

НКР ожидает новых исторических максимумов в сегменте ипотечного кредитования на фоне роста ключевой ставки и в преддверии дальнейшего ужесточения регулирования. В третьем квартале 2023 года рынок может обновить месячный и квартальный рекорды по объемам выдачи в результате ускорения роста в августе и сентябре. И хотя четвертый квартал, вероятно, окажется менее удачным (в том числе из-за досрочной реализации части спроса), впервые в российской истории банки за год выдадут ипотеки более чем на 6,5 трлн руб. Но всё это возможно лишь в отсутствие новых внешних и внутренних шоков.

В первой половине текущего года банки выдали 825 тыс. ипотечных кредитов на 3,05 трлн руб. Рост рынка был преимущественно обеспечен увеличением среднего чека на 28%, с 2,9 млн до 3,7 млн руб. На фоне низкой базы 2022 года новые выдачи выросли примерно в 1,5 раза. Однако в сравнении с январём–июнем 2021 года наблюдалось сокращение на 12% в количественном выражении и увеличение на 13% — в объёмном.

С 1 мая текущего года Банк России ввёл надбавки для кредитов на финансирование по договорам долевого участия (ДДУ) с первоначальным взносом менее 30% и для ссуд на готовое жильё с первоначальным взносом менее 15%, в связи с чем НКР ожидало заметного охлаждения в сегменте летом. Однако ужесточение регулирования весьма сдержанно повлияло на динамику сегмента, рынок отреагировал небольшим ростом ставок, что практически не отразилось на спросе. В июне выдано ипотеки на 627 млрд руб., а в июле — на 657 млрд руб.; по данным Frank RG, оба раза установлены рекорды для соответствующих месяцев.

Контакты для СМИ:

Игорь Илюхин

igor.ilyukhin@ratings.ru

С 1 октября ЦБ с целью ограничения рисков участников рынка устанавливает очень высокие надбавки к коэффициентам риска по наиболее рискованным ипотечным кредитам как для первички, так и для вторички. Надбавки будут зависеть от размера первоначального взноса (то есть соотношения размера кредита и стоимости залога — LTV) и ожидаемого показателя долговой нагрузки (ПДН) заёмщика.

Наибольшие надбавки устанавливаются в сегменте ДДУ: например, по кредитам с первоначальным взносом до 10% расчётная надбавка составит 900% вне зависимости от уровня ПДН. Впрочем, доля таких кредитов незначительна. Так, по данным Банка России, в I квартале текущего года доля ипотеки на ДДУ с первоначальным взносом до 10% составила лишь 1%.

Вместе с тем доля ипотечных кредитов (без выделения ДДУ) с ПДН выше 80% составила 36% выдач (из которых 25% — выше ПДН 100%), с первоначальным взносом от 10% до 20% — 65% выданных ссуд. В контексте октябрьских изменений большая часть выданных кредитов требовала бы 4- или 6-кратных надбавок к коэффициентам риска. Такие надбавки нельзя назвать запретительными, особенно для крупных банков с достаточным запасом капитала. К тому же

в случае ипотеки на ДДУ они действуют только до ввода дома в эксплуатацию, что обычно означает 1-2 года.

Для банков, применяющих подход к оценке величины кредитного риска на основе внутренних рейтингов (ПВР), влияние будет выражено ещё меньше. В целом рынок вряд ли столкнётся с масштабной трансформацией из-за дальнейшего ужесточения регулирования.

Куда большее влияние окажет повышение ключевой ставки с 8,5% до 12% с 15 августа в ответ на существенное ослабление рубля и всё усиливающееся инфляционное давление. В совокупности с повышением ставок по рыночным программам банков в ответ на ужесточение регулирования это может заметно затормозить новые выдачи.

На фоне повышения ипотечных ставок вслед за ключевой уже фиксируется ажиотажный спрос: заёмщики стремятся заключить сделки по одобренным заявкам либо спешно оформляют кредиты с нуля, опасаясь дальнейшего увеличения их стоимости. К тому же резкое обесценение рубля в августе может дополнительно стимулировать спрос на недвижимость (в том числе через ипотечные сделки), которую население традиционно рассматривает в качестве защитного актива.

Динамика ипотечного рынка



Источники: Банк России; расчёты и прогнозы НКР

В связи с этим мы можем увидеть дополнительный интерес к льготным программам, стоимость которых для населения в ряде крупных банков снижается, так как субсидия растёт в случае увеличения ключевой ставки. Ужесточение денежно-кредитной политики придало импульс льготной ипотеке — разрыв с рыночными ставками стал значительным.

Сочетание указанных факторов приведёт к всплеску как спроса, так и предложения на первичном рынке до конца III квартала. Банки будут стараться максимально нарастить ипотечный портфель, предлагая выгодные условия заёмщикам, в том числе по кредитам с низким первоначальным взносом (до 20%) и высоким ПДН (выше 80%). Данная тенденция усилится на фоне снижения ставок по льготным программам.

При этом может вырасти как количество выданных за месяц кредитов, так и их средний чек. В июле (по данным Frank RG) было выдано 172 тыс. кредитов со средним чеком 3,82 млн руб. Мы полагаем, что в августе и сентябре, если внешние условия не ухудшатся, число ссуд составит около 400 тыс., а средняя сумма может впервые превысить 4 млн руб. на фоне ожидаемого роста доли выдач кредитов с низким первоначальным

взносом. Предыдущий рекорд (3,95 млн руб.) был установлен в декабре 2022 года. Следовательно, может быть обновлён и предыдущий месячный рекорд суммарной выдачи ипотеки — 697 млрд руб. в декабре 2022 года. Это может произойти уже в августе (> 700 млрд руб.) и повториться в сентябре (750-800 млрд руб.).

В итоге НКР ожидает нового исторического максимума и для квартальной выдачи ипотечных кредитов, которая в III квартале впервые может превысить 2 трлн руб. Текущий рекорд — 1,8 трлн руб. во II квартале 2023 года.

В IV квартале вероятно заметное охлаждение сегмента, прежде всего по причине досрочной реализации части спроса уже в III квартале, а также из-за роста ставок по собственным программам банков. Больше всего могут подорожать займы на вторичном рынке, а на первичном — кредиты с невысоким первоначальным взносом и высоким ПДН. В результате квартальный объём выдачи составит 1,5-1,7 трлн руб.

За 2023 год совокупный объём выдачи, по мнению НКР, составит 6,5-6,7 трлн руб., что на 35-40% выше показателя 2022 года и на 14-18% выше рекорда 2021 года.

© 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](#).