

И.В. Солдатенкова

К ВОПРОСУ О ДАЛЬНЕЙШЕМ РАЗВИТИИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Инна Вячеславовна Солдатенкова – доцент кафедры финансов и кредита, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, кандидат экономических наук, г. Гатчина; **e-mail:** inna_soldatenkova@mail.ru.

В статье проведен анализ динамики основных показателей развития рынка ипотечного жилищного кредитования в России в 2021–2022 гг. Выделены факторы, которые, по мнению автора, будут сдерживать расширение этого сегмента в краткосрочной перспективе. Сформулированы авторские рекомендации в части корректировки правительством дальнейших направлений развития рынка с целью повышения доступности ипотечного жилищного кредитования в России.

Ключевые слова: ипотека в России; ипотечный рынок; льготная ипотека; ипотечное жилищное кредитование.

I.V. Soldatenkova

ON FURTHER DEVELOPMENT OF MORTGAGE HOUSING CREDIT IN RUSSIA

Inna Soldatenkova – senior lecturer, the Department of Finance and Credit, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, PhD in Economics, Gatchina; **e-mail:** inna_soldatenkova@mail.ru.

We analyze the dynamics of the key indicators of Russian mortgage market in 2021-2022. We distinguish certain factors that in our opinion will restrain the expansion of the segment in question in the short term. We present our recommendations concerning further corrections to be made by the government in order to increase the affordability of mortgage in Russia.

Keywords: mortgage in Russia; mortgage market; soft mortgage; mortgage housing credit.

В 2022 г. темпы развития отечественного рынка ипотечного жилищного кредитования (далее – ИЖК) были ниже, чем годом ранее: согласно данным Банка России, объем выданных коммерческими банками кредитов составил 4,81 трлн руб., а количество – 1,3 млн руб., что на 15,5% меньше итогов 2021 г. в денежном выражении и на 30,5% – в количественном [2]. Как результат, совокупный ипотечный портфель банков (без учета приобретенных прав требований) достиг 13,8 трлн руб., показав прирост по сравнению с годом ранее в 17% (в 2021 г. – 27%) (рис. 1).

Ключевыми причинами такого положения дел стало снижение потребитель-

ской уверенности и активности заемщиков на рынке ИЖК в условиях введения рядом западных стран экономических и финансовых санкций по отношению к РФ в ходе проведения СВО на Украине. Как свидетельствуют данные рис. 2, наибольшее снижение объемов и количества выданных ИЖК как на протяжении всего года, так и в сравнении с поквартальной динамикой 2021 г. отмечалось во втором квартале 2022 г., когда они упали практически втрое к уровню второго квартала 2021 г. Это обусловлено тем, что на этот период пришлась наиболее существенная просадка спроса со стороны заемщиков в марте–апреле после начала проведения

СВО, а также ужесточение банками условий выдачи ипотеки из-за беспрецедентного повышения регулятором уровня ключевой ставки в феврале в ответ на усилившиеся в экономике макроэкономические риски. В третьем и четвертом кварталах года в связи с реализацией отложенного спроса в условиях снижения ставок рынок смог отыграть это падение, показав практически сопоставимые с итогами 2021 г. результаты по этим показателям.

В то же время тревожной тенденцией является тот факт, что восстановительный рост на нем происходил преимущественно за счет роста объемов, а не количества выдач, что, в свою очередь, связано с существенным удорожанием стоимости приобретаемой в ипотеку недвижимости (в том числе, из-за появления на рынке в 2022 г. субсидированных предложений от застройщиков по околонулевым ставкам¹) и косвенно свидетельствует об увеличении финансовой нагрузки населения, которая выступает одним из факторов финансовой нестабильности в экономике.

В 2022 г. ипотечное жилищное кредитование в России развивалось преимущественно за счет вторичного сегмента – в среднем за год в совокупной банковской выдаче на него пришлось более 68% (рис. 3).

В то же время по сравнению с 2021 г. его средний удельный вес по итогам года снизился на 7 процентных пункта (п.п.), что было вызвано сжатием спроса в первом полугодии 2022 г. из-за значительно повышения банками уровня процентных ставок по программам на вторичное жилье (рис. 4).

Первичный сегмент по-прежнему развивался за счет субсидирования прави-

тельством процентных ставок банкам в рамках ряда введенных в действие ранее программ, а также расширения их перечня и видоизменения условий². В результате их доля на рынке по сравнению с 2021 г. увеличилась, составив по итогам III квартала 2022 г. 34%, но сократилась на 10 п.п. по сравнению со вторым кварталом года на фоне активного восстановления выдач рыночной ипотеки (рис. 5).

Сама структура ипотечных программ с госсубсидированием (рис. 6) в 2022 г. претерпела изменения: удельный вес льготной ипотеки (ипотеки с господдержкой для всех категорий граждан) по сравнению с годом ранее уменьшился на 14,1 п.п., в то время как семейной ипотеки, напротив, вырос на 11,2 п.п., что обусловлено более низким предельным уровнем устанавливаемого процента по ней (6% годовых, в то время как по льготной ипотеке – 7% годовых до 31.12.2022 г. и 8% годовых после этой даты), а также отмечавшимися в течение 2022 г. корректировками ценовых условий по льготной ипотеке за счет повышения максимальной процентной ставки с 7% до 12% годовых на период с 1 апреля по 1 мая, а затем снижения до 9% годовых с 1 мая и до 7% годовых в июне). Доля ИТ-ипотеки, появившейся на рынке ИЖК в мае 2022 г., пока что является минимальной среди всех доступных госпрограмм, однако, принимая во внимание произведенную правительством в 2023 г. корректировку требований к заемщикам в части расширения возрастного диапазона с 22–44 до 18–50

¹ Процентная ставка по ним в кредитном договоре устанавливалась на уровне от 0,01 до 1% годовых на определенный период или на весь срок ипотечного кредита. Недополученные доходы банкам субсидировали застройщики, одновременно повышая стоимость приобретаемой недвижимости на 20–30%. Из-за высокой степени рискованности таких продуктов для заемщиков ЦБ РФ принял решение об ужесточении их регулирования, в связи с чем на начало 2023 г. количество таких предложений на рынке существенно снизилось, а по оставшимся продуктам уровень процентных ставок повысился до 3–4% годовых.

² Повышение с 1 апреля максимальной суммы кредита по льготной ипотеке с 3 до 12 млн руб. в зависимости от региона, пролонгация срока ее действия до 31.12.2022 г., а затем до 01.07.2024 г.; распространение семейной ипотеки на заемщиков с двумя несовершеннолетними детьми и пролонгация срока ее действия до 01.07.2024 г.; запуск льготной ипотеки для ИТ-сектора с лимитом до 18 млн руб. и ставкой до 5% годовых и пилотной программы на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС); утверждение бессрочного характера действия сельской ипотеки; расширение условий дальневосточной ипотеки на медиков и ученых; утверждение поправок, позволяющих банкам выдавать гибридную ипотеку, сочетающую в себе госпрограмму и рыночную ипотеку.

лет и снижения минимального уровня дохода, можно ожидать роста этого показателя в дальнейшем.

В 2022 г. на рынке наблюдалась и тенденция снижения в общем количестве выданных ИЖК доли рефинансирования – с 15,8% по итогам первого квартала 2021 г. до 2,8% по итогам третьего квартала 2022 г. (рис. 3), что также обусловлено существенным удорожанием стоимости таких продуктов для заемщиков в линей-

ках кредитных организаций по сравнению с предыдущими периодами (рис. 4). По нашему мнению, на текущий момент объективных предпосылок для изменения этой ситуации нет – в условиях наблюдаемой на рынке тенденции повышения банками процентных ставок по рыночным ипотечным программам интереса заемщиков можно ожидать только в части рефинансирования по семейной ипотеке. Но в силу имеющихся ограничений по этой

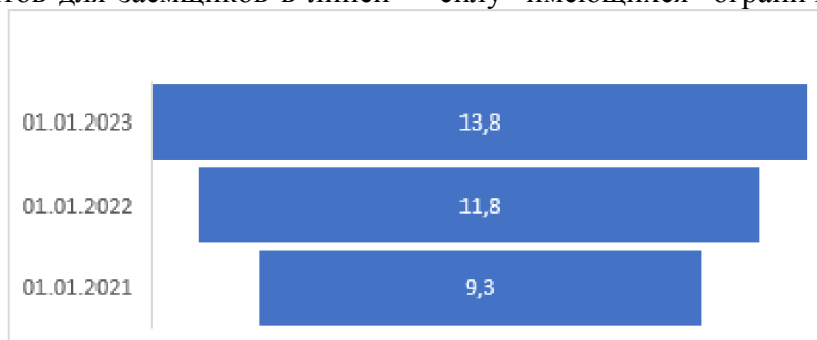


Рис. 1. Размер совокупного ипотечного портфеля российских банков (без учета приобретенных прав требования), трлн руб.

Источник: сост. автором по данным Банка России [2].

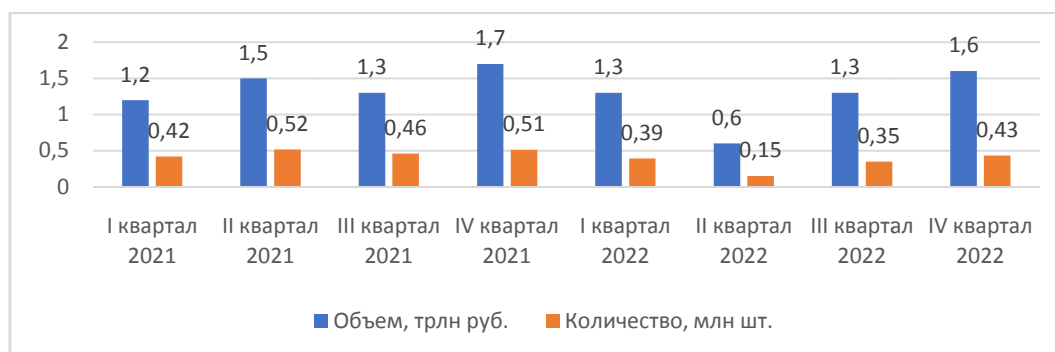


Рис. 2. Динамика объема и количества выданных ИЖК в России в 2021–2022 гг.

Источник: рассчитано автором по данным Банка России [2].

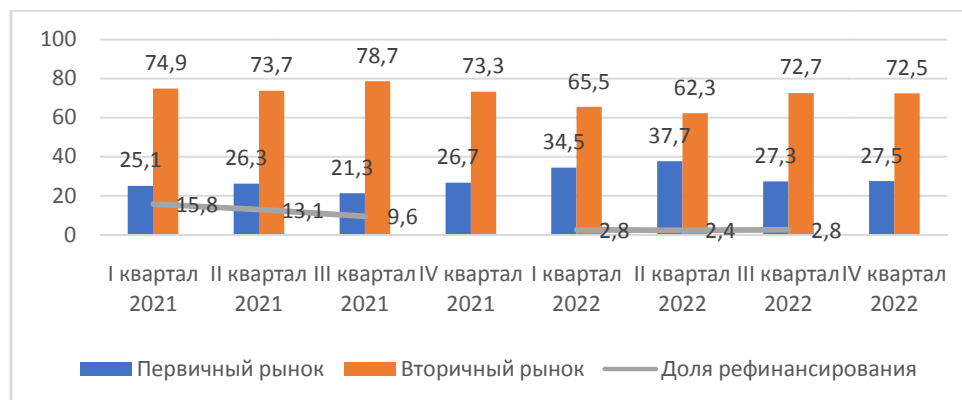


Рис. 3. Сегментация рынка ИЖК в 2021–2022 гг., %

Источник: рассчитано автором по данным Банка России [2] и Дом.рф³ [4].

³ По итогам IV кварталов 2021 и 2022 гг. данные по доле рефинансирования в количестве выдач в открытых источниках на момент подготовки статьи отсутствовали. Аналогично для рис. 5.

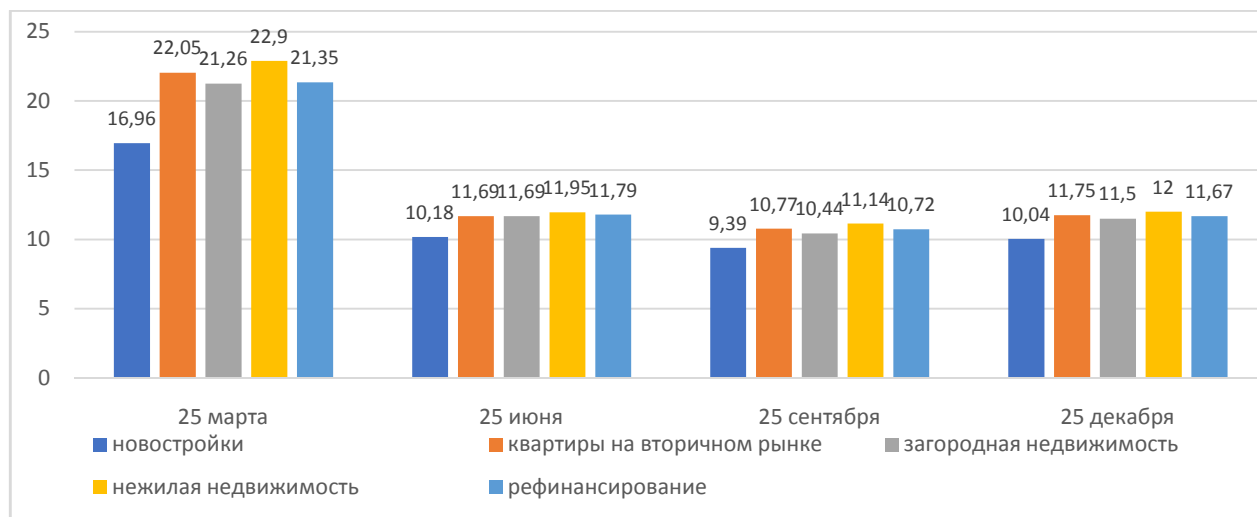


Рис. 4. Средние процентные ставки в разрезе цели кредитования, % годовых
 Источник: Индекс Банки.ру по итогам IV квартала 2022 г. [5].

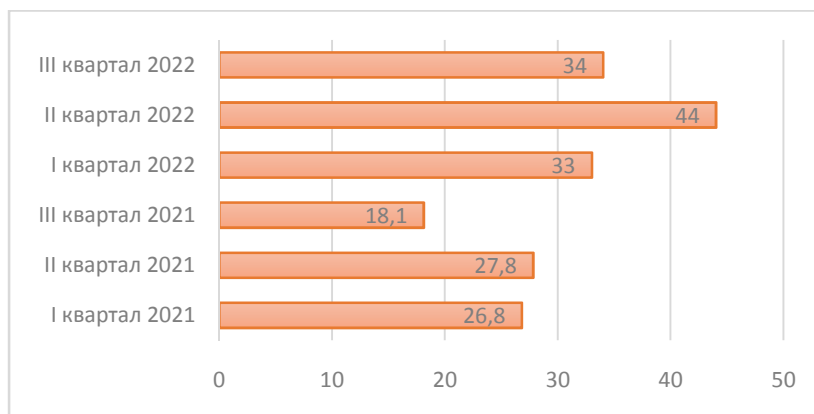


Рис. 5. Доля ипотечных программ с госubsидированием на рынке в 2021–2022 гг., %
 Источник: рассчитано автором по данным Дом.рф [4].

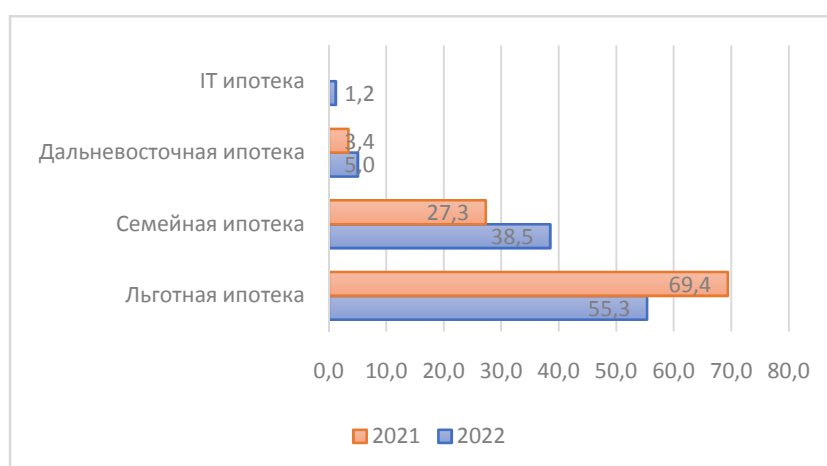


Рис. 6. Структура ипотечных программ с госubsидированием в 2021–2022 гг., %
 Источник: рассчитано автором по данным Дом.рф [4].

программе (рефинансируемый кредит изначально должен быть оформлен на покупку первичного жилья) процент оформляемых кредитов, скорее всего, будет невысоким, хотя определенную толику

спроса сможет поддержать принятое властями решение о пролонгации срока действия этой программы и расширения доступных категорий заемщиков.

По нашему мнению, развитие рынка

ИЖК в России в краткосрочной перспективе будут сдерживать ряд обострившихся факторов микро- и макросреды. Мы относим к ним:

- *высокий уровень закредитованности заемщиков*: за последние два года средний размер ипотечного кредита в России вырос на 0,9 млн руб. до 3,7 млн руб. по итогам четвертого квартала 2022 г., а средневзвешенный срок кредита – с 19,2 до 23,7 лет (рис. 7);

- *снижение реальных располагаемых доходов населения*: согласно данным Росстата [8], темпы их падения составили -1,2 п.п. в первом квартале 2022 г., -0,8 во втором и -3,4 в третьем. Вкупе с наблюдаемой тенденцией удлинения средних сроков выдаваемых ИЖК и повышения среднего размера кредита это закладывает риски для формирования на рынке в будущем «ипотечного пузыря». Пока что уровень просроченной задолженности по ипотечному портфелю банков остается на низком уровне (0,5%), но, по нашему мнению, нельзя упускать из внимания тот факт, что качество ипотечного портфеля банков в дальнейшем будет зависеть, в том числе, от возобновления обслуживания кредитов, реструктурированных с марта 2022 г. на фоне введения кредитных каникул для населения после начала СВО, а в сентябре после объявления частичной мобилизации – для военнослужащих и членов их семей (с возможностью списания долга в случае смерти или ранения военнослужащего);

- *низкую степень доступности ипотеки для населения*: по данным Банка Дом.рф, средний размер первоначального взноса ипотечных заемщиков в 2022 г. снизился с 36% до 26%, при этом более 40% ипотечных сделок заключалось со взносом 20–25%, а доля заемщиков со взносом от 45% в общем числе сделок составила только 12% [1].

Отчасти эта тенденция связана с существенным ростом за последний год средней стоимости недвижимости, особенно в столичных регионах, что, в свою очередь, и провоцирует увеличение среднего размера ипотечного кредита (особенно на первичном рынке), а, соответствен-

но, и ежемесячного платежа. Таким образом, доступность ипотеки в условиях и без того высокой закредитованности населения снижается. Чтобы ежемесячный платеж был комфортным, заемщики вынуждены брать кредит на более длительный срок, и экономии на переплате из-за этих факторов в условиях снижения средневзвешенных процентных ставок по ИЖК в России (рис. 8) не происходит.

Кроме того, ипотечные кредиты для рядового заемщика продолжают оставаться дорогими. Согласно индексу Банки.ру⁴, средняя ставка по ипотеке для клиентов, не относящихся к льготным категориям и не использующим специальные ипотечные программы с госсубсидированием (кроме ипотеки с господдержкой), составила по итогам четвертого квартала 2022 г. 11,39% годовых, увеличившись по сравнению с итогом третьего квартала на 0,9 п.п. [5];

- *ужесточение коммерческими банками своих кредитных политик в части выдачи ИЖК* вследствие удорожания фондирования на фоне общей экономической неопределенности и вынужденного купирования рисков снижения качества своих ипотечных портфелей из-за потенциального роста необслуживаемой задолженности по реструктурированным кредитам, а также снижения уровня доходов населения и возможного роста безработицы. В результате уровень отказов по ипотеке в России в 2022 г. вырос с 34% в первом квартале до 46% в четвертом и

⁴ Представляет собой средний размер процентных ставок по ипотечным кредитам топ-15 коммерческих банков финансового рейтинга Банки.ру по показателю «Кредиты физическим лицам» на ближайший месяц к дате расчета индекса. Анализируются процентные ставки, представленные на официальных сайтах банков и действующие при условии приобретения индивидуального имущества/личного/титульного страхования без учета оплаты дополнительных услуг (коллективного страхования, единовременного платежа за снижение ставки, сервисов безопасных расчетов и электронной регистрации), но с учетом скидки, предоставляемой за подачу заявки или документов онлайн. В расчетах учитываются все суммы и сроки, для которых в тарифах банков указан полный диапазон ставок.



Рис. 7. Основные характеристики выданных ИЖК

Источник: рассчитано автором по данным Банка России [2].

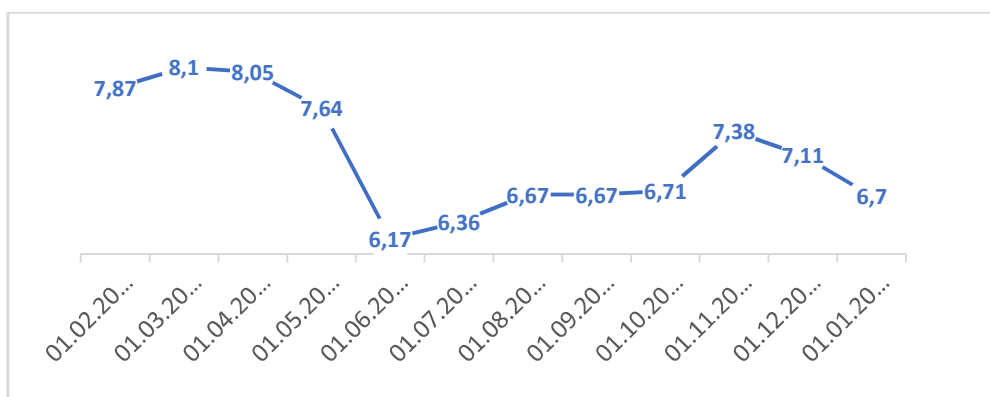


Рис. 8. Средневзвешенная ставка по ИЖК в 2022 году, % годовых

Источник: сост. автором по данным Банка России [2].

достиг исторического максимума [3], что также негативно влияет на доступность ИЖК для населения.

На наш взгляд, снижает этот показатель и тот факт, что в настоящее время большинство банков готовы рассматривать в качестве ипотечных заемщиков только работников по найму, в то время как ИП и самозанятых граждан кредитуют далеко не все игроки, и часто эти категории сталкиваются с тем, что условия кредитования для них являются невыгодными из-за повышенной ставки (рис. 9) и уровня первоначального взноса. Особую актуальность эта проблема приобретает в текущих кризисных экономических условиях, когда в реальном секторе экономики оказался разорванным ряд бизнес-цепочек, вследствие чего этим категориям заемщиков получить ипотечный жилищный кредит стало еще более затруднительно. По нашему мнению, в случае закрепления единого стандарта оформления ИЖК для таких заемщиков, это повысило бы не

только степень их доверия к этому продукту, но и уровень доступности ипотечных кредитов по стране в целом.

Являясь по своей природе тесно связанным со строительной отраслью и рынком недвижимости, рынок ИЖК наряду с ними особо остро нуждается в стабилизации в период кризиса. Строительная отрасль вместе с рынком жилья обеспечивают занятость населения, а также возможность для воспроизводства рабочей силы на рынке факторов производства посредством удовлетворения потребности домохозяйств в жилье (преимущественно за счет ипотечных жилищных кредитов), одновременно формируя спрос на товары и услуги на рынке экономических благ от смежных отраслей. В то же время ИЖК в России по праву является одним из наиболее значимых сегментов банковского кредитного рынка, а удельный вес банков на рынке ИЖК в общем количестве действующих кредитных организаций составляет порядка 70% и неуклонно растет,

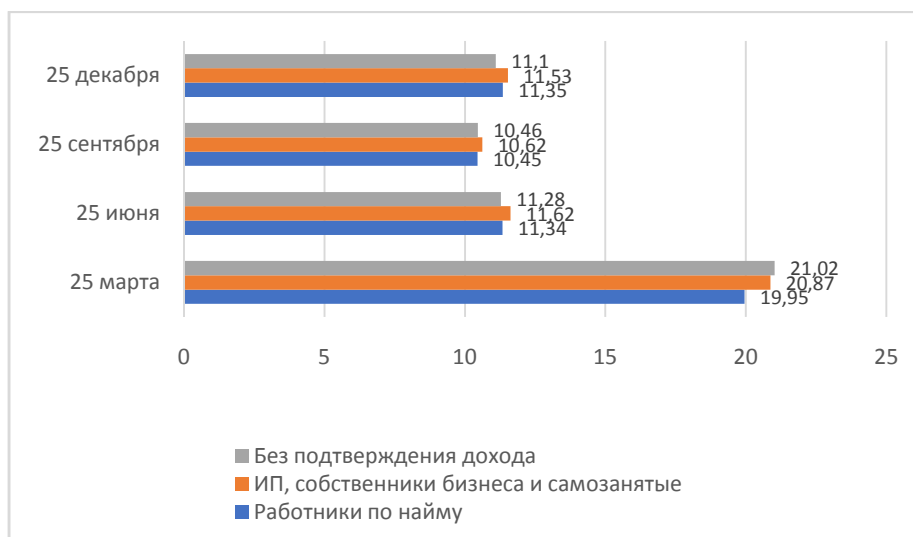


Рис. 9. Средняя ставка по ипотеке в разрезе способа подтверждения дохода, % годовых
 Источник: Индекс Банки.ру по итогам IV квартала 2022 г. [5].

невзирая на общее сокращение числа банков в стране. Для обеспечения развития и укрепления роли ИЖК в макроэкономическом кругообороте необходимыми в текущих реалиях видятся корректировки основных векторов его развития.

Прежде всего, требует своей реализации давно назревшая необходимость перехода к адресной государственной поддержке этой отрасли. Мы полностью разделяем введенные правительством с 01.01.2023 г. ограничения в части предоставления возможности оформления ипотеки с господдержкой только единожды, поскольку это позволит нивелировать инвестиционный спрос в этом сегменте, отмечавшийся в предыдущие периоды действия программы и выступивший, по мнению ряда экспертов и практиков финансового рынка, одним из факторов отмеченного нами ранее удорожания стоимости недвижимости.

Разделяем мы и позицию экономистов НИУ ВШЭ в части важности пересмотра в краткосрочной перспективе подходов к субсидированию ипотеки и необходимости: распространения его только на поддержку тех групп населения, которым действительно требуется повысить доступность жилья; распределения льготных кредитов исходя из запросов и потребностей конкретных регионов; введения дифференцированной процентной ставки по программе для разных регионов с це-

лью недопущения территориальных диспропорций в использовании госпрограмм, которые в последние годы наблюдались на рынке ИЖК [6].

В то же время считаем возможным выступить и за необходимость распространения господдержки на вторичный сегмент рынка. По своей экономической сути ипотечные кредиты с госсубсидированием в большей степени ориентированы на поддержку строительной отрасли, чем обусловлена их нацеленность на первичный рынок. В то же время они одновременно являются действенным механизмом поддержки заемщиков за счет более низких процентных ставок, что при длительном сроке ипотечного кредита снижает размер переплаты заемщиков. В случае реализации это предложение также должно иметь адресный характер – например, в части поддержки семей с детьми, молодых семей, ученых, медиков, учителей. Тогда льготная ипотека сможет служить не только целям прироста объемов строительства жилья, но и выполнения социальных функций государства – повышения демографии и реальной доступности жилья для населения. В то же время, если цены на жилье не будут снижаться, то эффект от субсидирования для рынка будет не столь ощутим, поскольку при текущей стоимости квадратного метра жилья даже при оформлении ипотеки по льготной ставке размер платежа, осо-

бенно в столичных регионах, будет являться для большинства потенциальных заемщиков достаточно обременительным, а, следовательно, не будет способствовать росту доступности ИЖК.

Поддерживаем мы и звучащую в строительной отрасли инициативу о необходимости распространения льготной ипотеки на индивидуальное жилищное строительство с использованием домокомплектов на законодательном уровне. По нашему мнению, это сможет оживить спрос среди населения на кредитование ИЖС (доля которого в совокупном объеме выданных банками кредитов по итогам 2022 г. составила только 5%), поскольку в случае строительства по технологии домокомплекта ипотечный жилищный кредит предоставляется сразу в полном объеме.

В остальных случаях денежные средства поступают траншами на каждый этап строительства после подтверждения завершения работ по предыдущему. Кроме того, при строительстве дома таким способом сроки его изготовления существенно уменьшаются, т.к. дома собираются по принципу конструктора, и в среднем срок изготовления домокомплекта составляет от 2 до 6 месяцев. К тому же современные технологии позволяют строить такие дома энергоэффективными и безопасными, а учитывая, что сейчас все больше звучат предложения о необходимости стимулирования строительства в России жилья, соответствующего стандартам «зеленого» финансирования, ставка по такой льготной ипотеке, возможно, будет даже ниже действующих сейчас льготных программ и, соответственно, существенно ниже ставок по собственным программам банков. Стоит отметить, что уже сейчас такой продукт реализуется в пилотном режиме в Банке Дом.рф, где при строительстве таким способом можно получить дисконт к ставке от базовых условий по льготной или рыночной программе банка.

Отметим, что в «Стратегии развития финансового рынка до 2030 года» в качестве одной из мер повышения доступности жилья в России рассматривается возможность ввода альтернативного льготной ипотеке инструмента поддержки

спроса населения – лизинга недвижимости для физических лиц, который предусматривает аренду квартир с последующим выкупом.

Принимая во внимание тот факт, что льготная ипотека на текущий момент является самым выгодным с точки зрения итоговой переплаты продуктом для всех категорий заемщиков, по нашему мнению, маловероятно, что лизинг по стоимости затрат заемщика будет сопоставим с этим кредитным продуктом, поскольку экономить на налоговых платежах как юридические лица при использовании этого инструмента физические лица не могут. Исключением могут являться только возможные партнерские предложения застройщиков и лизинговых компаний с более выгодными условиями. Но если они будут нести высокий риск для заемщика, по аналогии с субсидированными предложениями банков и застройщиков, то, скорее всего, регулятор также примет меры по ужесточению регулирования таких возможных предложений. Также дестимулировать потребительский спрос по такому продукту может и отсутствие права собственности на недвижимость у заемщика, равно как и более высокий уровень ежемесячных платежей, поскольку в силу более лояльной кредитной политики стоимость кредитных ресурсов в лизинговых компаниях выше, чем в банках, а максимальные сроки кредитования – ниже.

Согласно прогнозу аналитиков фонда «Институт экономики города», к 2030 г. в целом по Российской Федерации ожидается рост обеспеченности населения жильем на 10,7% по сравнению с результатами 2021 г., однако он преимущественно будет обусловлен приобретением населением малогабаритных квартир [9], что фактически не будет способствовать улучшению жилищных условий населения. В связи с этим мы поддерживаем обсуждаемые на правительственном уровне предложения о корректировке условий ИЖК в банках в части фиксации скидки к ставке в зависимости от площади приобретаемой недвижимости, поскольку это позволит заемщикам приобретать квартиры большей квадратуры без существенно-

го увеличения ежемесячного платежа по ипотечному кредиту.

Одновременно считаем возможным предложить правительству рассмотреть возможность ввода сертификатов на строительство жилья или оплату первоначального взноса по ипотеке для всех молодых семей, а не только признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий, что отвечало бы поставленной Президентом в начале 2023 г. задаче по разработке дополнительных программ льготной ипотеки для молодых специалистов и молодых семей.

Уместным видится и развитие региональных ипотечных программ в сотрудничестве с опорными предприятиями регионов, где их работникам могли бы предоставляться льготные ипотечные жилищные кредиты на строительство либо приобретение жилья. Полезным в этом направлении было бы использовать опыт функционирования жилищной кооперации по времена СССР. Тем более, что в настоящее время все более активно начинают звучать предложения о важности возрождении такого механизма и введения в банках специальных жилищных вкладов, в рамках которых заемщики могли бы накапливать денежные средства на оплату первоначального взноса, а затем оформлять ипотеку по сниженной и зафиксированной в момент открытия вклада процентной ставке.

ЛИТЕРАТУРА

1. Аналитический центр «Индикаторы рынка недвижимости». URL:

<https://www.irn.ru/news/151087.html#:~:text=Банк%20ДОМ.,в%202022%20году%2C%20составил%2026%25> (дата обращения: 30.01.2023).

2. Банк России: Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения: 30.01.2023).

3. Доля отказов по ипотеке в России достигла исторического максимума // РБК Недвижимость. URL: <https://realty.rbc.ru/news/63c05c7d9a794724d65537e0> (дата обращения: 01.02.2023).

4. Дом.рф. Аналитика рынка. URL: <https://xn--d1aqf.xn--plai/analytics/> (дата обращения: 31.01.2023).

5. Индекс Банки.ру: средняя ставка по ипотеке по итогам IV квартала 2022 года составила 11,39% годовых. URL: <https://www.banki.ru/news/research/?id=10977834> (дата обращения: 01.02.2023).

6. Русипотека: аналитический центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации. URL: <http://rusipoteka.ru/> (дата обращения: 29.01.2023).

7. Стратегия развития финансового рынка до 2030 года. URL: <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/78822.html> (дата обращения: 19.01.2023).

8. Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/> (дата обращения: 27.01.2023).

9. Фонд «Институт экономики города». URL: <https://www.urbanecomomics.ru/research> (дата обращения: 01.11.2022).