



НАФИ

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ: ГОД НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ И СМЕНЫ ТРЕНДОВ

МОСКВА, 2020

СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ ПАНДЕМИИ

- По состоянию на март 2020 средневзвешенная ставка по ипотеке по данным ЦБ РФ составляет 8,69%. С учетом нестабильной ситуации на рынке ипотечного кредитования Аналитический центр НАФИ прогнозирует возможную коррекцию средневзвешенной ставки по ипотеке до отметки 10% к концу 2020 года.
- В сложившихся обстоятельствах ожидается снижение спроса на ипотечное кредитование в перспективе года – объем выданных ипотечных кредитов по итогам 2020 года в денежном выражении по предварительному прогнозу составит 2,6 трлн рублей.
- До введения режима самоизоляции спрос на жилье и ипотечные кредиты поддерживала высокая активность населения, которое рассматривает недвижимость как самый надежный способ сбережения средств. В условиях режима самоизоляции большинство сделок с недвижимостью приостановлены.
- Ипотечные каникулы, введенные указом Президента России в начале апреля, негативно отразятся на прибыльности ипотечных портфелей банков.
- Поддержку рынку ипотечного кредитования в дальнейшем может оказать развитие кредитования в рамках госпрограмм.

Ситуация на мировых рынках в первом квартале 2020 года из-за COVID-19, рост стоимости фондирования для банков, сохранение ключевой ставки Банка России на уровне 6% и отсутствие сигналов к смягчению денежной политики вызывают неопределенность на рынке ипотечного кредитования.

Эта неопределенность провоцирует разную реакцию игроков рынка. Какие-то организации сохраняют ставки, а отдельные банки начали повышать процентные ставки по кредитам и депозитам. Дальнейшее снижение ставки по ипотечным кредитам происходить не будет в отсутствие инструментов долгосрочного финансирования и значимого смягчения монетарной политики Банка России.

В начале апреля россияне, оформившие потребительский кредит или ипотеку в банке и потерявшие возможность обслуживать долг из-за пандемии коронавируса, официально получили право на кредитные каникулы – отсрочку платежей на срок до шести месяцев. В условиях кризиса на ипотечные каникулы ожидается повышенный спрос. Это отразится на прибыльности ипотечных портфелей банков: доход от процентов по кредитным платежам в период каникул снизится. В результате возможно ослабление позиций коммерческих банков.

Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам может возобновить умеренные темпы снижения в 2021 году (это поспособствует выполнению майских указов Президента). Это открыло бы возможности получения ипотечного кредита для семей со средним уровнем достатка и увеличило объем выданных ипотечных кредитов. Однако в свете текущей экономической ситуации такой сценарий маловероятен.

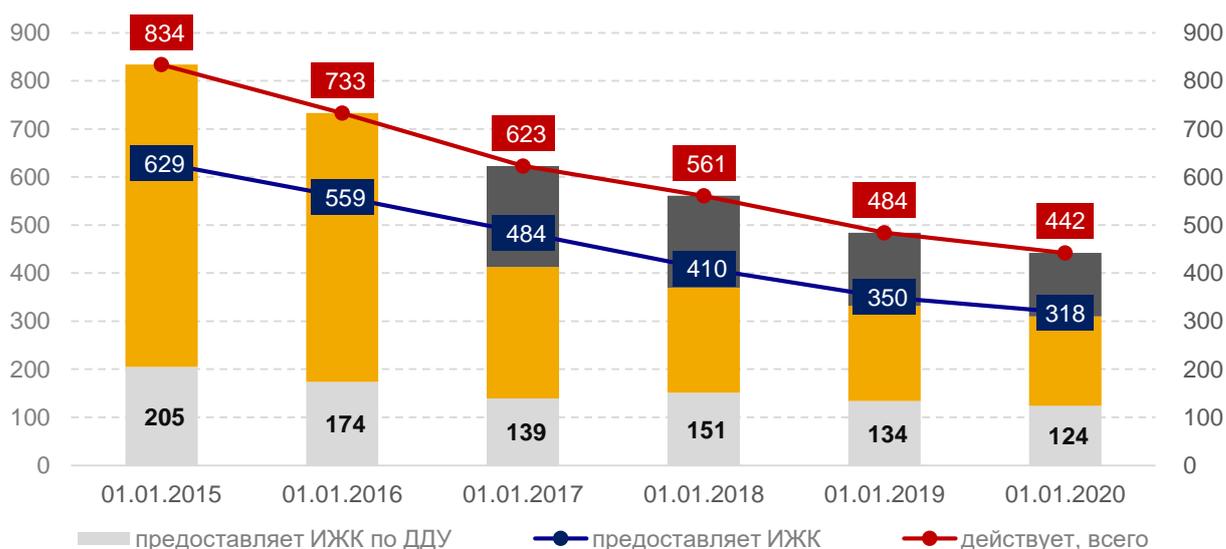
В первой половине марта – до начала периода самоизоляции в России, но уже после снижения курса рубля к иностранным валютам – спрос на жилье и ипотечные кредиты не вырос, вопреки многим сообщениям в СМИ, а остался на прежнем уровне, при этом изменилась его структура. Так, насыщение платежеспособного спроса произошло еще в 2018 – 2019 гг., поэтому спрос на ипотечное кредитование до периода самоизоляции поддерживался теми группами населения, которые рассматривают недвижимость как надежный способ сохранения собственных накоплений.

Отсутствие качественного платежеспособного спроса в условиях кризиса неизменно приведет к снижению объемов ипотечного кредитования в перспективе года. Негативный эффект для рынка ипотеки будет зависеть от продолжительности самоизоляции и экономического кризиса в целом. С учетом того, что ипотека сегодня вносит весомый (порядка 6,9%) вклад в ВВП, замедление темпов роста рынка ипотеки может оказать сейчас гораздо более ощутимое влияние на экономику по сравнению с кризисными периодами прошлых лет.

СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА НАЧАЛО 2020 ГОДА

Согласно данным Банка России по состоянию на 1 января 2020 года на территории РФ действовало 442 кредитные организации, 318 из которых предоставляли гражданам ипотечные жилищные кредиты. Для сравнения — в конце 2014 года таких организаций было 629, а к концу 2018 года осталось уже 350. Тенденции к сокращению наметились именно в 2014 году. Сокращение числа банков, занимающихся предоставлением ИЖК, обусловлено жесткой политикой Банка России и ее последствиями, такими как банкротства, процессы слияния и поглощения, а не снижением спроса на само ипотечное кредитование.

Количество кредитных организаций - участников рынка ЖК (ИЖК), единиц



Источник: Банк России

Доля задолженности россиян по ипотечным кредитам в ВВП России выросла за последние 5 лет на 2,1 п.п. и достигла уровня 6,9% ВВП. Совокупный объем портфеля ИЖК за аналогичный период увеличился практически вдвое и достиг к концу 2019 года отметки 7,54 трлн рублей. При этом доля валютных кредитов продолжает сокращаться. После периода уверенного роста, отмеченного в 2018 году, на рынке ипотечного кредитования в 2019 году наблюдается спад. **В 2019 году было выдано 1,28 млн ипотечных кредитов – на 13% меньше, чем в 2018 году. Объем выданных ипотечных кредитов в 2019 году составил 2,85 трлн рублей, что, в свою очередь, на 5% ниже объема выданных ИЖК в рекордном 2018 году. При этом средняя сумма ипотечного кредита за 2019 год увеличилась с 2,0 млн до 2,2 млн рублей.**

Ключевыми драйверами роста рынка ипотечного жилищного кредитования в рассматриваемый период выступили усиление государственной поддержки, последовательное смягчение монетарной политики ЦБ и снижение процентных ставок основными участниками рынка.

Последние годы в банковском секторе происходит концентрация активов в крупнейших банках. При этом на банковские группы ТОП-5 за 2019 год приходится 69,2%¹ от всего объема выданных кредитов. Основной прирост портфеля розничного кредитования в абсолютном выражении обеспечивают государственные игроки – в топ-10 по активам входят всего 3 банка, не контролируемые государством, а в некоторых секторах рынка госбанки уже занимают фактически монопольное положение.

Доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам снижалась с 2015 года и по состоянию на 1 февраля 2020 года не превышает 1%. На сокращение доли просроченной задолженности в портфеле оказывает влияние повышение качества ипотечного портфеля.

ВЛИЯНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ

Экономическая ситуация в стране и мире на сегодняшний день развивается слишком стремительно для того, чтобы делать конкретные прогнозы по банковскому сектору. Тем не менее, по предварительной оценке НАФИ, возможное **ухудшение макроэкономической ситуации в стране может привести к возникновению у заемщиков проблем с выплатой долга и сказаться на качестве кредитного портфеля российских банков.** Возросшая волатильность на финансовых рынках создает предпосылки для роста ставки по ипотеке и замедления роста ипотечного рынка.

¹ Обзор «Банковский сектор в 2019 году» на портале Банки.ру
<https://www.banki.ru/news/research/?id=10919284>

Объем портфеля ипотечных жилищных кредитов накопленным итогом, млрд руб.

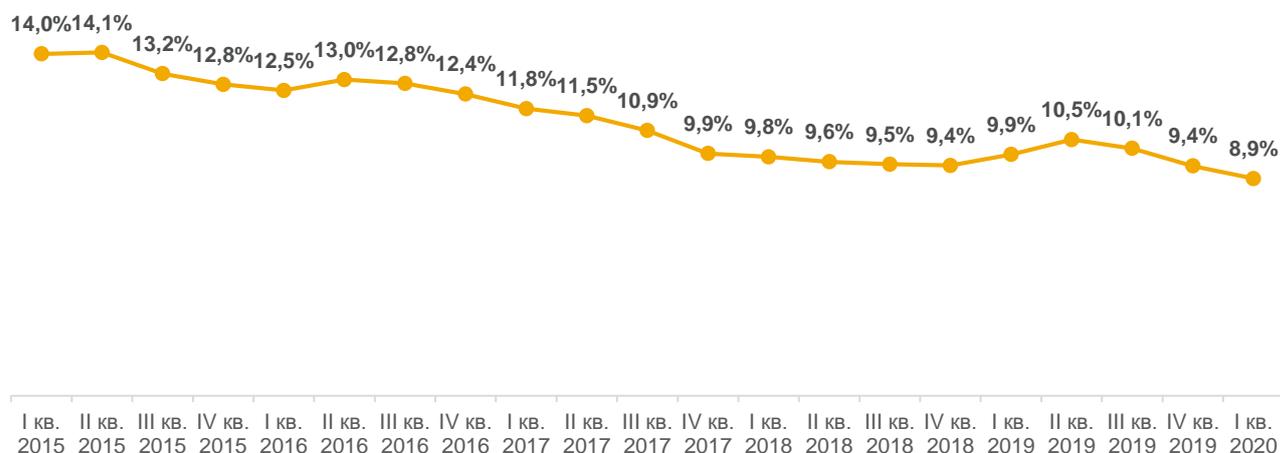


Источник: НАФИ по данным Банка России

По оценке НАФИ у четверти населения ежемесячные выплаты по кредиту/займу составляют 21-30% от совокупного дохода домашнего хозяйства. Отсутствие роста реальных доходов на фоне роста цен и закредитованности населения и приводит к увеличению средних сумм кредита, а также к снижению объемов кредитования в целом по рынку.

Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в России в течение длительного времени находилась на высоком уровне – 13-14%. Значимое снижение началось в III квартале 2016 года. К концу 2017 года ставка по ипотечным кредитам впервые опустилась ниже 10%. С конца 2017 по II квартал 2019 года ипотечная ставка находилась на рекордно низком уровне (9,4-9,9%), что стимулировало рост количества выданных жилищных ипотечных кредитов.

Динамика средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам в РФ за последние 5 лет, %



Источник: Банк России

Повышение НДС с 18 до 20%, произошедшее 1 января 2019 года, ускорило инфляцию и привело к последующему увеличению цен на рынке. Это оказало влияние, в свою очередь, и на динамику процентной ставки по ипотеке – в начале года обозначился ее рост до 10,5%, пик которого пришелся на II квартал 2019 года. Это повлекло за собой снижение количества выданных ипотечных кредитов в аналогичном периоде (с апреля по июнь 2019 года) – во втором квартале 2019 года показатель оказался на 18% ниже аналогичного периода 2018 года.

Несмотря на возобновление снижения ипотечной ставки, рост количества выданных ипотечных кредитов в III и IV кварталах 2019 года замедлился и в последнем квартале 2019 года количество выданных ипотечных кредитов оказалось на 23% ниже, чем в IV квартале 2018 года (339 тысяч против 438 тысяч).

Динамика количества ИЖК и средневзвешенной ставки по кредитам



Источник: Банк России

Отдельные макроэкономические показатели

	2015	2016	2017	2018	2019
ВВП в текущих ценах, млрд. рублей	83 087	85 616	91 843	104 335	109 362
Среднедушевые денежные доходы населения (в месяц), тыс. руб.	30,3	30,9	31,9	33,2	35,2
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника, тыс. руб.	34,0	36,7	39,2	43,7	47,5
Расходы на покупку недвижимости, млрд рублей	892,0	1 117,0	1 119,1	1 166,0	-
Жилищный фонд, млн м2 общей площади жилых помещений	3 581	3 653	3 708	3 780	3 854

Ввод в действие, млн м2 Общей площади жилых помещений	85,3	80,2	79,2	75,7	80,3
<i>в т.ч. населением за счет собственных и заемных средств</i>	35,2	31,8	33,0	32,4	36,8
Число построенных квартир, тыс. ед	1 195	1 167	1 139	1 076	1103,1
<i>т.ч. населением за счет собственных и заемных средств</i>	272	251	244	233	262,5
Доля объема предоставленных ИЖК в ВВП, % ²	4,8	5,2	5,6	6,1	6,9

Источник: Банк России