

ИПОТЕКА ОСТУДИЛАСЬ РЕЗЕРВАМИ

С МАЯ 2023 ГОДА БАНКИ ДОЛЖНЫ ФОРМИРОВАТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РЕЗЕРВЫ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ ПО ОКОЛОНУЛЕВЫМ СТАВКАМ, ЧТО ФАКТИЧЕСКИ ОЗНАЧАЕТ ПРЕКРАЩЕНИЕ ТАКИХ ПРОГРАММ СПУСТЯ ГОД С ИХ СТАРТА. НО ЗАСТРОЙЩИКИ УЖЕ С ЯНВАРЯ СТАЛИ ПОВЫШАТЬ МИНИМАЛЬНЫЕ СТАВКИ ПО ИПОТЕКЕ, ЧТО ПРИВЕЛО К ПАДЕНИЮ СПРОСА НА ЭТОТ ВИД КРЕДИТОВАНИЯ.

ИРИНА КУТОВАЯ

В 2023 году ЦБ РФ принял меры по ограничению «нулевой ипотеки». Как считают в «Циане», опасения регулятора имеют основания: в первом квартале 2023 года отмечен максимальный квартальный прирост «просрочки» за последние два года. Больше половины задолженности россиян приходится на ипотеку, ее доля продолжает увеличиваться. Отказ от сниженных ставок вернул условия кредитования к показателям апреля 2022 года (снизились и размеры займа, и его срок).

Как отмечают в «Циане», в начале 2023 года рынок ипотечного кредитования показал снижение: спрос относительно четвертого квартала 2022 года просел на 20%: выдано 346 тыс. ипотек. В годовой динамике (в сравнении с первым кварталом 2022 года) падение спроса составило 12%. Эксперты «Циана» отмечают, что снижение числа ипотек в начале года — стандартная ситуация. Например, в первом квартале 2022 года относительно четвертого квартала 2021 года падение было на 23%, в первом квартале 2021 года — на 32%. То есть в целом 2023 год показывает хорошие результаты в части динамики сделок.

Ситуация существенно отличается в зависимости от сегмента. На вторичном рынке в первом квартале 2023 года снижение за квартал составило 21%, но в годовой динамике — падение всего на 3%. В сегменте новостроек падение за квартал сопоставимое (–18%), но за год приозошло снижение на 29%. То есть даже при сохранении возможности взять ипотеку под сниженные ставки в 2023 году (пусть уже и не под «нулевой процент»), сегмент не смог догнать показатели первого квартала 2022 года, когда программ субсидирования от девелоперов не было. По объемам кредитования весь рынок снизился за квартал на 21% (против 20% по количеству ипотек). Но в годовой динамике объемы кредитования показали меньшее падение (–4%) против падения по количеству сделок (–12%). На вторичном рынке объем кредитов за квартал снизился на 20%, за год — вырос на 1%. В сегмент новостроек за квартал падение на 23%, за год — на 11%.

Подобная статистика свидетельствует о росте среднего размера займа: на вторичном рынке за год в среднем в РФ рост составил всего 4%, что сопоставимо с годовым увели-

чением цен (+3,5%). На первичном рынке — рекордный рост займа на 1 млн рублей, что связано с наличием программ от девелоперов и повышением базовых цен за снижение ипотечной ставки. Если год назад, до появления «нулевой» ипотеки, в среднем кредит на первичном рынке был 4 млн рублей, то в 2023 году — уже 5 млн. В разрезе отдельных месяцев разрыв по количеству сделок в годовой динамике снижается. В январе 2023 года к январю 2022 года падение составило 19%, в феврале — 15%, в марте — 5%.

Таким образом, текущий спрос со стороны заемщиков оказался ниже, чем год назад, несмотря на более доступные ставки, а основное снижение произошло за счет новостроек. Общее число сделок (346 тыс.) оказалось сопоставимым с показателями третьего квартала 2022 года (когда рынок перешел к восстановлению после весеннего снижения спроса), а также с выдачей первого квартала 2020 года, когда не было программ субсидирования, за тот период было выдано 332 тыс. ипотек. По объемам кредитования рост за три года составил полтора раза (+56%), что объясняется увеличением цен на новостройки на 82% за три года, по подсчетам «Циана». То есть количество сделок практически не изменилось при росте среднего займа. Продажи за квартал снизились по всем регионам. За год в 13 из 85 регионов фиксируется прирост выданных ипотек.

ТРИ МЕСЯЦА СНИЖЕНИЯ В мае 2023 года Банк России повышает надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам, что означает необходимость большего капитала банков для выдачи займов. Необходимо будет также формировать дополнительные резервы по ипотечным кредитам по околонулевым ставкам для снижения рисков роста задолженности среди населения.

Как говорят в «Циане», «нулевая» ипотека действительно привела к изменению структуры ипотечных займов на первичном рынке. В мае 2022 года, когда такие программы от девелоперов были запущены на рынке, произошел резкий рост среднего размера займа: если в апреле 2022 года он составлял в среднем 4,41 млн рублей, то в мае 2022 года — 5,72 млн (+30%, или 1,3 млн рублей). За этот же месяц средневзвешенные ставки по выдаваемым кредитам снизились с 5,59 до 3,81% (–1,78 п. п.). А срок кредитования вырос на год: с 279 до 292 месяцев. То есть заемщик, получая сниженную ставку взамен наценки к базовой стоимости квартиры, увеличивал срок займа: погашать кредит досрочно при «нулевых» ставках фактически нет смысла.

Данные три тенденции (рост размера кредита, снижение ставки и увеличение сроков кредитования) сохранялись на протяжении трех кварталов 2022 года. В результате в декабре 2022 года средняя ставка по выданным кредитам достигла рекордно низких 3,5%, а срок кредита — 311 месяцев (абсолютный рекорд за всю историю рынка ипотечного кредитования).

В первом квартале 2023 года девелоперы отказались от «нулевой» ипотеки, повысив при этом ставки по субсидируемым программам на фоне ограничительных мер ЦБ РФ. В результате ставка по выдаваемым кредитам выросла уже в январе 2023 года по отношению к декабрю на 1,32 п. п., до 4,82%. А по итогам первого квартала рост составил уже 2,07 п. п., до 5,57%. Меры ЦБ привели к существенным изменениям: ставка по выдаваемым кредитам вернулась на уровень «до субсидирования девелоперами» (5,57% в марте 2023 года и 5,59% в апреле 2022 года).

Срок кредитования снижается третий месяц подряд: теперь заемщикам выгодно погашать кредит досрочно. Средняя сумма займа за счет снижения или отсутствия надбавки от девелоперов также уменьшается: по итогам квартала корректировка составила 590 тыс., или 11%. Впервые за год — с апреля 2022 года — средняя сумма займа теперь ниже 5 млн рублей.

ПРОСРОЧКА ПОШЛА В РОСТ Основные опасения Центробанка в части ограничения выдачи ипотеки связаны с рисками роста доли просроченной задолженности. За счет снижения процентов по ипотеке от застройщика покупатель получал меньший ежемесячный платеж (экономиа доходит до 30–40% в сравнении с платежами по стандартной льготной ипотеке). Соответственно, на рынок приходили потенциально менее платежеспособные заемщики, что создавало потенциальные риски банковской системе.

В первом квартале 2023 года задолженность россиян по ипотечным кредитам на новостройки выросла на 4% и составила 3,5 трлн рублей. Квартальный прирост долга замедлился вместе со снижением числа сделок: +4% в первом квартале 2023 года против 6,6% в четвертом квартале 2022 года и 7,5% в третьем квартале 2022 года (см. таблицу).

Объем просроченной задолженности по ипотекам, выданным на новостройки, вырос сопоставимо: +4,3% за квартал. Это максимальный квартальный прирост в 2021–2023 годах. В предыдущие кварталы объем просроченной задолженности снижался, за исключением

третьего квартала 2022 года (+0,9%). Несмотря на максимальный прирост «плохих» долгов за три года, просрочка по кредитам на новостройки составляет всего 0,14% по итогам первого квартала 2023 года. Это сопоставимо с четвертым кварталом 2022 года. А в сравнении с первым кварталом 2022 года качество текущего портфеля выше: год назад доля «плохой» задолженности среди покупателей новостроек была 0,27%.

На вторичном рынке в первом квартале 2023 года объем задолженности увеличился на 4,4%, до 10,9 трлн рублей. Это сопоставимо с приростом на первичке (+4%). Доля просроченной задолженности на вторичке традиционно выше: 0,5%, что ниже, чем кварталом ранее (0,52%). Год назад доля была 0,6%.

В отличие от первичного рынка, в сегменте вторички не фиксируется рекордного прироста объема просроченной задолженности. По итогам квартала он составил +1,1% (против 4,3% для новостроек). Но даже рост на 1,1% — максимальный квартальный прирост в 2021–2023 годах.

КОНТРОЛЬНЫЙ ПАКЕТ ДОЛГА Суммарный объем задолженности по ипотеке (первичный и вторичный рынки) достиг 14,4 трлн рублей. В июне 2022 года задолженность по ипотечным кредитам впервые составила половину от всех долгов россиян. В декабре эта доля выросла до 51,5%, а в марте 2023 года — до 51,9%. Год назад — в первом квартале 2022 года — доля ипотечного долга от всей задолженности россиян составляла 49,4%. Таким образом, долги россиян, приходящиеся на ипотеку, обновили максимум.

Такая статистика свидетельствует о меньшем приросте долгов по неипотечным кредитам в сравнении с жилищным кредитованием. За год — относительно первого квартала 2022 года — объем неипотечных долгов россиян вырос на 4,9%, а ипотечного долга — на 16%. Объем просроченной задолженности по неипотечным кредитам вырос за год на 14,4%, по ипотечным — снизился на 3,6%. За первый квартал 2023 года объем «плохого» долга по неипотечным кредитам увеличился на 3,3%. То есть «просрочка» в 2023 году растет не только по жилищным займам, но и по остальным.

В целом статистика говорит о высоком качестве ипотечных кредитов, где доля просроченной задолженности от всего объема составляет всего 0,4%, на рынке нежилищного кредитования — 7,9% от всего объема. Всего 5,3% «плохих» долгов приходится на ипотеку. Остальные 94,7% — просрочка по нежилищным кредитам, притом что 52% долга россиян — ипотечные. ■

ПРИРОСТ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ В РФ		
	ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК, %	ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК, %
I КВАРТАЛ 2021 Г.		3,7
II КВАРТАЛ 2021 Г.		-7,2
III КВАРТАЛ 2021 Г.		-5,6
IV КВАРТАЛ 2021 Г.		-11,3
I КВАРТАЛ 2022 Г.		-3,6
II КВАРТАЛ 2022 Г.		-8,8
III КВАРТАЛ 2022 Г.		0,9
IV КВАРТАЛ 2022 Г.		-3,6
I КВАРТАЛ 2023 Г.		4,3
ДОЛЯ СРЕДИ ТОП-20 БАНКОВ (%)		
I КВАРТАЛ 2021 Г.		-1,8
II КВАРТАЛ 2021 Г.		-5,8
III КВАРТАЛ 2021 Г.		-4,3
IV КВАРТАЛ 2021 Г.		-7,5
I КВАРТАЛ 2022 Г.		-3,5
II КВАРТАЛ 2022 Г.		-4,8
III КВАРТАЛ 2022 Г.		0,9
IV КВАРТАЛ 2022 Г.		-0,4
I КВАРТАЛ 2023 Г.		1,1

ИСТОЧНИК: РАСЧЕТЫ «ЦИАН.АНАЛИТИКИ» ПО ДАННЫМ ЦБ РФ

ДИНАМИКА ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК В РОССИИ

	КОЛИЧЕСТВО ИПОТЕК В I КВАРТАЛЕ 2023 ГОДА, ТЫС.	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ (В СРАВНЕНИИ С IV КВАРТАЛОМ 2022 ГОДА), %	ДИНАМИКА ЗА ГОД (В СРАВНЕНИИ С I КВАРТАЛОМ 2022 ГОДА), %	ОБЪЕМ ВЫДАВАННЫХ СРЕДСТВ В I КВАРТАЛЕ 2023 ГОДА, МЛРД РУБ.	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ (В СРАВНЕНИИ С IV КВАРТАЛОМ 2022 ГОДА), %	ДИНАМИКА ЗА ГОД (В СРАВНЕНИИ С I КВАРТАЛОМ 2022 ГОДА), %	СРЕДНИЙ РАЗМЕР КРЕДИТА В I КВАРТАЛЕ 2023 ГОДА, МЛН РУБЛЕЙ	СРЕДНИЙ РАЗМЕР КРЕДИТА В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА, МЛН РУБЛЕЙ	ДИНАМИКА, %	МАКС. ЗА 52 НЕД.
РЫНОК В ЦЕЛОМ		345,9	-20	-12	1273	-21	-4	3,68	3,37	9
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК		97,7	-18	-29	489	-23	-11	5,01	4,01	25
ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК		248,2	-21	-3	784	-20	1	3,16	3,02	4

ИСТОЧНИК: РАСЧЕТЫ «ЦИАН.АНАЛИТИКИ» ПО ДАННЫМ ЦБ РФ

ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ИПОТЕКЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ РФ

	I КВАРТАЛ 2021 Г.	II КВАРТАЛ 2021 Г.	III КВАРТАЛ 2021 Г.	IV КВАРТАЛ 2021 Г.	I КВАРТАЛ 2022 Г.	II КВАРТАЛ 2022 Г.	III КВАРТАЛ 2022 Г.	IV КВАРТАЛ 2022 Г.	I КВАРТАЛ 2023 Г.
ОБЩАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ИПОТЕКЕ, МЛН РУБ.	2 273 882	2 496 304	2 583 227	2 816 803	3 014 419	2 954 823	3 176 619	3 386 519	3 522 749
ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ, %		9,8	3,5	9,0	7,0	-2,0	7,5	6,6	4,0
ПРОСРОЧЕННАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ИПОТЕКЕ, МЛН РУБ.	7153	6641	6270	5564	5366	4893	4936	4758	4962
ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ, %		-7,2	-5,6	-11,3	-3,6	-8,8	0,9	-3,6	4,3
ДОЛЯ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ, %	0,31	0,27	0,24	0,20	0,18	0,17	0,16	0,14	0,14

ИСТОЧНИК: РАСЧЕТЫ «ЦИАН.АНАЛИТИКИ» ПО ДАННЫМ ЦБ РФ

КРЕДИТЫ

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Санкт-Петербург, Business Guide «Экономический форум»)

Владимир Желонкин — генеральный директор АО «Коммерсантъ», главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страни
Александр Коряков — бильд-редактор
Валерий Грибанов — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Мария Громова — верстка
Любовь Элконина — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 10 этаж 35. Тел. (495) 797-6970. Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

Учредитель: АО «Коммерсантъ». Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

Типография: 000 «РосБалт», юридический и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4

Тираж: 9000 Распространяется бесплатно. 16+

Графика на обложке: Арсений Блинов