

Эксперты о перспективах ипотечного кредитования - «Ипотека 2023»



Дата публикации: 31.03.2023

Перспективы современной ипотеки: на Всероссийском [форуме](#) «Ипотека 2023», который состоялся в марте, представители банковской сферы обсуждали перспективы российского рынка ипотеки под залог жилья. Взгляды экспертов расходились. Одни считали, что рынок восстановится после падения в 2022 году, другие предрекали стагнацию и даже небольшое снижение показателей. Открыл встречу Алексей Попов, руководитель ЦИАН Аналитики. Он проанализировал ситуацию на рынке [недвижимости](#) и отметил спад на 20% в штуках сделок в 2022 году. Тем не менее, Попов видит этот результат более позитивным, чем ожидалось. Он считает, что заметный спад – это частично результат высокой базы 2021 года.

По мнению эксперта, рынок [недвижимости](#) достиг нового уровня, если смотреть на него в годовом разрезе, что отличается от показателей 2020 и 2021 годов. Также подчеркивается роль ипотеки, поскольку количество денежных сделок определяется ситуацией на рынке [жилищного](#) кредитования. Большинство сделок совершается на вторичном рынке, при этом первичный

рынок составляет лишь 44% от общего числа. Динамика цен рассматривается с разных точек зрения. Номинальные цены предложения оставались стабильными в течение всего года с небольшим снижением в последние месяцы. Разница между номинальными и расчетными ценами увеличилась до 10%. Потребительский спрос сместился в сторону более дешевой недвижимости, которая продается медленнее. Стагнационные тенденции наблюдаются и в фактических ценах сделок, которые публикуются в проектных декларациях застройщиков.

Рынок недвижимости находится в состоянии равновесия, благодаря двум факторам: во-первых, низким ипотечным процентам в 2022 году, которые повлияли на повышение цен на сделки, а во-вторых, благодаря прямым скидкам от застройщиков во второй половине года, что снизило стоимость объектов. Новые проекты наблюдают более аккуратное ценообразование, и комфорт-класс квартиры в менее престижных районах выше цен уже не предлагаются. Органический рост цен на новостройки снизился с 10% в 2021 году до 4% по итогам прошлого года, при этом сроки продаж увеличивались в течение 2022 года, но сейчас стабилизировались. Доля инвесторов, кто покупал две или более квартиры в одном ЖК, снизилась в полтора раза. Количество новых проектов сопоставимо с рекордными показателями 2017 года, когда на рынке Москвы было выставлено 130 000 лотов в активной реализации. Сегодня это число доросло до 115 тыс. За счет этого увеличивается объем активного предложения, так как у застройщиков остается нераспроданной 60% квартир.

Согласно сообщению от руководителя проекта «Ипотека» компании Frank RG, которая анализирует банковский рынок с 2008 года, количество ипотечных сделок сократилось на 20% в 2022 году на первичном и вторичном рынке и составило 4,1 млн штук. Однако, уровень одобрения был стабилен на протяжении года и составлял от 60% до 70%, за исключением марта и апреля, когда рынок испытывал просадку из-за высоких ставок. Льготная ипотека получила более высокий уровень одобрения на 5-10%.

Общий объем выдачи ипотечных кредитов в 2022 году снизился на 17% - с 5,8 трлн руб. при 7,5% средней ставке в 2021 году до 4,8 трлн руб. при ставке 7,1%. Однако, по прогнозам компании Frank RG, рынок вырастет в 2023 году, и объем выдачи составит 5,4 трлн руб. при ставке 9%.

Специалисты считают, что в 2023 году рост цен на **жилье** немного снизится на 1,4%, но главным «драйвером» роста останется сохранение льготной ипотеки по ставке 8%. Ведется также работа по созданию новых программ, включая продукты для молодежи и специальных категорий граждан. Государственные программы укрепляют рынок: около 50% выдач были сделаны при их использовании. Значительная часть (56%) - это льготная ипотека на

новостройки, но семейная ипотека становится все более популярной (34%). Воронка семей, которые могут ее оформить, расширилась, и теперь семейную ипотеку можно получить с одним ребенком по ставке, в два раза меньшей, чем была ранее.

Однако эффект от кредитов с околонулевой ставкой был ограничен. За полгода объем выдач по такой ставке вырос вдвое, и доля околонулевой ипотеки или комбинированных программ со скидками от застройщика составила 66%. Банк России обратил внимание на этот тренд, так как рост цен на такую **недвижимость** составлял 20-30%, а клиенты выбирали этот путь, потому что ежемесячный платеж снижался на 30%. ЦБ ввел повышение надбавок к коэффициентам риска по ипотеке и формирование банками повышенных резервов по ипотеке, где эффективная ставка ниже рыночной. Если положение значительно не изменится, то регулятор будет лоббировать запрет ипотеки от застройщика на законодательном уровне.

Российский рынок ипотеки - ожидания

В 2023 году российский **рынок** ипотеки ожидает поиск баланса между сохранением маржинальности банков, удержанием объемов выдачи и удовлетворением требований клиентов, которые хотят приобрести жилье на выгодных условиях с комфортным ежемесячным платежом и низкой ставкой. Застройщики стремятся продать недвижимость любой ценой, в то время как Банк России не хочет попадать в высокорисковые кредиты и избежать ипотечного пузыря. В 2022 году околонулевая ипотека значительно повлияла на рынок этого вида кредитования, снизив коэффициент отношения платежа клиента к его доходу. Однако, есть опасность, что объекты залога могут оказаться дороже на 30% по сравнению с рыночной стоимостью, что вызывает беспокойство у банков. Чтобы избежать этой проблемы, Сбербанк планирует ввести модель оценки первичного жилья при ценообразовании и следить, чтобы залоговые объекты соответствовали рыночным ценам, чтобы в случае необходимости банк мог реализовать их без потери прибыли.

Ситуация на рынке ипотеки начинает меняться. Средняя ставка в феврале 2023 года составила уже 5,5%, и эксперты прогнозируют ее дальнейший рост. Причиной этому являются изменения в условиях льготной ипотеки и отмена околонулевых ставок. Субсидирование застройщиков также уменьшается, и тренд на это будет продолжаться. В феврале этот показатель составил 31,3%, а в марте ожидается 20-25%. Сбербанк в феврале выдал ипотеки на 247 млрд руб., около 80% всех выдач приходится на семейную и льготную ипотеку. Количество заявок в феврале 2023 года выросло до 16 тыс., а в марте ожидается 20 тыс. заявок. Изменения, направленные на предотвращение коллапса финансовой

системы, пресекают возможности на рынке первичного жилья, поэтому банкам придется переходить на вторичный рынок с более высокими операционными и финансовыми условиями.

Эксперты высказывают противоречивые мнения относительно будущего рынка ипотеки в России. С одной стороны, заместитель начальника управления «Ипотечное кредитование» Банка ВТБ Вадим Пахаленко считает, что равновесное состояние рынка будет сохраняться и в 2023 году объем выдачи ипотек будет по-прежнему расти. Кроме того, развитие льготной ипотеки, индексация материнского капитала и цифровизация ипотеки будут ключевыми драйверами рынка. Однако, Пахаленко также высказал опасения, что небаланс по ипотеке от застройщика может снизить [доступность](#) ипотеки для клиентов, а макропруденциальные надбавки ЦБ могут охладить рынок. Руководитель Росбанка Дом Денис Ковалев, в свою очередь, более пессимистичен и прогнозирует стагнацию рынка ипотеки, с ожидаемым снижением на 5% в 2023 году. Он также отметил, что рекордные цифры выдачи ипотеки в 2020 году были вызваны «одолженным спросом», и что будущее рынка ипотеки остается неопределенным.

Хоть [мнения экспертов](#) относительно будущего ипотеки разнятся, есть несколько нюансов, которые необходимо учитывать. После повышения ставки по льготной ипотеке непредсказуемым может стать поведение выдающих её банков. Можно заметить, что околонулевой ипотеки уже не существует, но банки все равно развивают программы, субсидируемые от застройщиков. Кроме того, пока неясно, как на это отнесется Банк России.

Но, возможно, единственное, что может дать некоторые гарантии на будущее – это то, что строительство является значимым драйвером экономики. В этой отрасли работает 15% от общего числа занятых, а вклад строительства и смежных отраслей в ВВП составляет 19%. Кроме того, на каждый вложенный рубль в строительство приходится 1,47 рубля добавочной стоимости. Значит, государство обязательно будет поддерживать строительную отрасль, включая [программы господдержки](#) ипотеки, в противном случае [кризис](#) может серьезно повлиять на всю страну.