



Национальное Рейтинговое Агентство

Продление программы льготной ипотеки: риски выше

Аналитическая
записка

Февраль
2021

Риски продления программы льготной ипотеки

Продление программы льготной ипотеки, по мнению Национального Рейтингового Агентства, может нести за собой следующие среднесрочные и долгосрочные риски:

а) Наблюдаемый благодаря льготной ипотеке рост цен на недвижимость увеличивает проинфляционные риски в экономике. Кроме того, рост цен уже полностью нивелировал преимущества от низкой процентной ставки, поэтому льготная ипотека перестает выполнять свою функцию – стимула роста в строительстве. При этом доступность жилья для населения начинает снижаться.

б) Высокая неопределенность по росту доходов населения в среднесрочной и долгосрочной перспективе может увеличить долговую нагрузку населения и, как следствие, снизить качество ипотечных портфелей

в) Возможно снижение стандартов кредитования за счет агрессивной политики отдельных банков по наращиванию ипотечного кредитного портфеля, что в свою очередь, даже негативно повлечет на качество ипотечных портфелей

Но больше всего беспокоит именно сокращение предложения жилья. Льготная ипотека крайне выгодна застройщикам, так как позволяет обеспечивать рост доходов за счет роста цен, а не за счет увеличения объемов и улучшения качества возводимого жилья. При этом, максимальный рост цен как раз наблюдается в сегменте высокомаржинального жилья «эконом-класса». В долгосрочной перспективе продление программы льготной ипотеки приведет к возникновению структурного дефицита жилья на рынке, что может означать перманентный рост цен, снижение доступности жилья для населения, что будет нести соответствующие экономические, а главное социальные последствия.

Снижение объемов строительства жилья

В 2020 году, согласно расчетам НРА на основании данных Росстата, ввод жилых помещений профессиональными застройщиками (девелоперами)¹ в России составил 41,9 млн кв. м. Это минимум за последние семь лет и на 4% ниже уровня предыдущего года: в 2019 году девелоперами было введено 43,4 млн кв. м.

По данным Единого ресурса застройщиков, объем текущего строительства (строящиеся квадратные метры) также продолжает снижаться: на начало февраля этого года он ниже на 15% по сравнению с февралем 2020 года. Сокращение связано в том числе с влиянием перехода на эскроу-финансирование, которое особенно сильно ударяет по небольшим региональным девелоперам.

Снижение предложения наблюдается на фоне повышения спроса на недвижимость. Рост спроса вызван программой льготной ипотеки, волатильностью курса рубля, повышенным уровнем неопределенности и низкими депозитными ставками. В итоге сейчас годовое

¹ Жилье, введенное профессиональными девелоперами, — это квадратные метры введенных жилых помещений за вычетом введенных населением (порядка половины ввода осуществляется населением).

повышение цен квадратного метра достигло порядка 20% (по данным Единого ресурса застройщиков). Толкает цену вверх и рост себестоимости строительства за счет увеличения цен на материалы и снижения доступности рабочей силы на фоне пандемии.

Справочно:

Ввод жилья в РФ

Год	Ввод жилья девелоперами, млн кв.
2010	33,0
2011	35,6
2012	37,4
2013	40,0
2014	48,1
2015	51,0
2016	48,6
2017	46,2
2018	43,2
2019	43,4
2020	41,9

Источник: Росстат, ЕРЗ, расчеты НРА

Объем выданных ипотечных кредитов

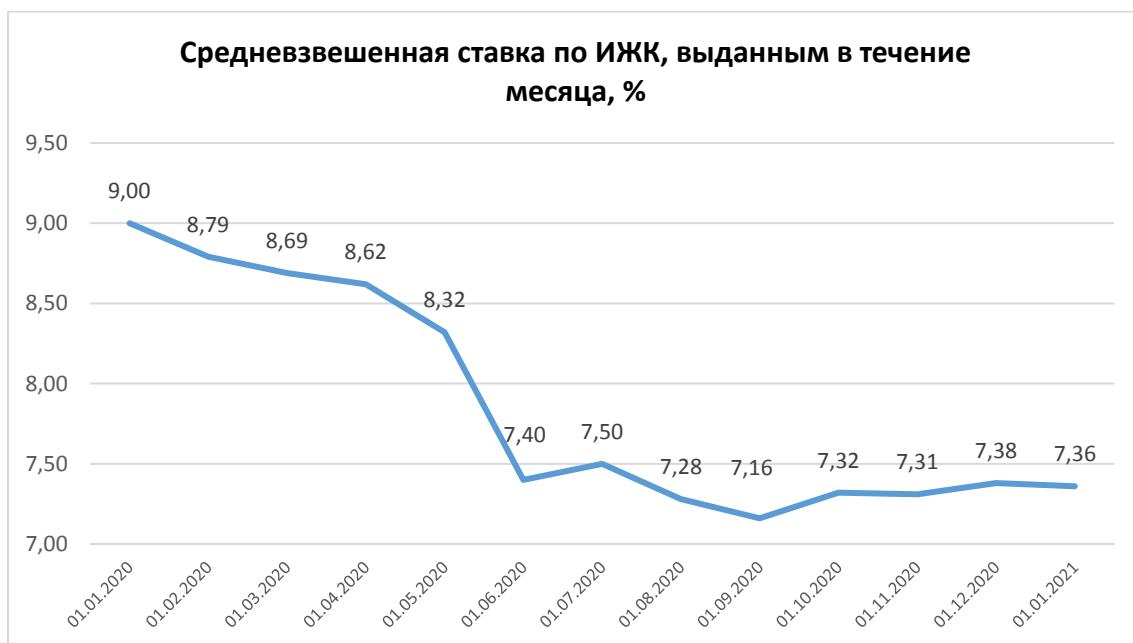
В 2020 году выдан рекордный объем ипотеки 1,7 млн кредитов (+35% к 2019 г.) на 4,3 трлн руб. (+50%). При этом в рамках программы льготной ипотеки было выдано 345,6 тыс. кредитов на сумму более 1 трлн руб. (данные ДОМ.РФ)

Согласно обзору Банка России ипотечный портфель, по опросам крупнейших банков, в декабре 2020 года вырос на 2,8% (с корректировкой на секьюритизацию), что чуть ниже темпов роста в сентябре-ноябре (около 3%) прошлого года. **Доля программы «Льготная ипотека 6,5%» в выдачах в декабре снизилась по сравнению с прошлыми месяцами и составила около 20% (109 млрд руб.).**

Программа льготной ипотеки (предусматривает выдачу ипотеки на новостройки под ставку не более 6,5%) запущена в апреле 2020 года в объеме 740 млрд руб. сроком действия до 1 ноября 2020 года. По данной программе АО «ДОМ.РФ» возмещает кредиторам недополученные доходы до размера «ключевая ставка + 3 процентных пункта». В рамках программы любой гражданин РФ может купить жилье в любом регионе России как на этапе строительства, так и готовое к вводу в эксплуатацию. В июне 2020 года были увеличены предельные цены жилья, приобретаемого по программе: с 8 до 12 млн руб. в Москве и Подмосковье, а также в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, и с 3 до 6 млн руб. в остальных регионах РФ. В августе 2020 года минимальный первоначальный взнос был снижен с 20% до 15%, а общий лимит программы увеличен с 740 млрд до 900 млрд руб. В октябре 2020 года программа льготной ипотеки была продлена до 1 июля 2021 года, а объем программы увеличен до 1,85 трлн руб.



Источник: информация Минфина России, ДОМ.РФ, Банка России.



Источник: Информация Банка России.

По оценкам НРА, наблюдаемые показатели российской банковской системы далеки от индикаторов, свойственных «пузырям». Поэтому в настоящее время рост портфеля ипотеки не представляет существенной краткосрочной угрозы для стабильности банковского сектора. Ипотечный портфель составит порядка 10% активов всей банковской системы в базовом сценарии НРА и 8% – в стрессовом. Соотношение ипотечных кредитов и ВВП в десять раз меньше кризисного американского уровня, объем эмиссии ипотечных облигаций в обращении — 0,4 трлн руб. (соответствует 5% ипотечного портфеля). Исторически ипотечный портфель является самым качественным сегментом банковской розницы: уровень просрочки за

последние пять лет не превышает 3% (Рис. 4). По оценке НРА, даже с учетом того, что часть заемщиков не сможет восстановить свою платежеспособность из-за ограничительных мер против распространения COVID-19, уровень просроченной задолженности не превысит 2% на конец 2020 года.

КОНТАКТЫ И АВТОРЫ

Сергей Гришунин

Управляющий директор рейтинговой службы

E-mail: grishuni@ra-national.ru

Константин Бородулин

Директор банковских рейтингов

borodulin@ra-national.ru

Алла Юрова

Аналитик корпоративных рейтингов

karavaeva@ra-national.ru

Контакты для СМИ

Светлана Подгорная

Директор по связям с общественностью

Тел. +7 (495) 122-22-55 (143)

E-mail: podgornaia@ra-national.ru



**115191, г. Москва, Гамсоновский пер., д.
2, стр. 7, офис Б.
тел./факс: +7 (495) 122-22-55
www.ra-national.ru**

Ограничение ответственности Агентства

© 2021

Настоящий аналитический обзор создан Обществом с ограниченной ответственностью «Национальное Рейтинговое Агентство» (ООО «НРА»), является его интеллектуальной собственностью, и все права на него охраняются действующим законодательством РФ. Вся содержащаяся в нем информация, включая результаты расчетов, выводы, методы анализа и др., предназначена исключительно для ознакомления; их распространение любым способом и в любой форме без предварительного согласия со стороны ООО «НРА» и подробной ссылки на источник не допускается. Любые факты неправомерного использования интеллектуальной собственности ООО «НРА» могут стать основанием для судебного преследования. Единственным законным источником публикации документа является официальный сайт ООО «НРА» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.ra-national.ru

ООО «НРА» и любые его работники не несут ответственности за любые последствия, которые наступили у лиц, ознакомившихся с настоящим аналитическим обзором, в результате их самостоятельных действий в связи с полученной из него информацией, в том числе за любые убытки или ущерб иного характера, прямо или косвенно связанные с такими действиями. Вся содержащаяся в аналитическом обзоре информация представляет собой выражение независимого мнения ООО «НРА» на дату его подготовки на основе сведений и данных, полученных из источников, которые ООО «НРА» считает надежными. Любые сделанные в нем предположения, выводы и заключения не имели целью и не являются предоставлением рекомендаций по принятию инвестиционных

решений и проведению операций на финансовых рынках или консультацией по вопросам ведения финансово-хозяйственной деятельности. ООО «НРА» не несет ответственности за точность и достоверность сведений и данных, полученных из использованных источников, и не имеет обязанности по их верификации, а также по регулярному обновлению информации, содержащейся в настоящем аналитическом обзоре.