

09 февраля 2023

Льготная ипотека: попутный ветер и подводные камни

ИРИНА НОСОВА

Директор

Группа рейтингов финансовых институтов

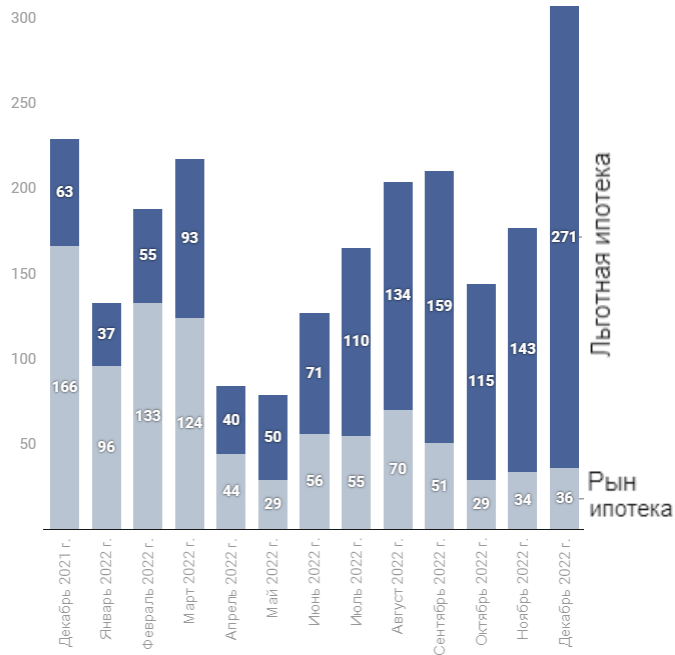
АКРА

АНАЛИТИЧЕСКОЕ
КРЕДИТНОЕ
РЕЙТИНГОВОЕ
АГЕНТСТВО
[ACRA-RATINGS.RU](https://acra-ratings.ru)

АКРА ОЖИДАЕТ ДАЛЬНЕЙШЕЕ РАЗВИТИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В 2023

- ✓ Рост ипотечного портфеля на 13-14%;
- ✓ Льготная ипотека в значительной мере поддержит выдачи;
- ✓ Сохранение низкого уровня просрочки (менее 1%);
- ✓ Достаточная устойчивость ставок;
- ✓ Дальнейшее расширение условий льготных программ;
- ✓ Вероятное снижение стоимости недвижимости в пределах 10-15%;
- ✓ Формирование отложенного спроса на жилье.

Структура ипотеки на новостройки в 2022, млрд руб.



Данные FRANK RG

ЭФФЕКТ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ В ТЕОРИИ И НА ПРАКТИКЕ

Теория: льготная ипотека – благо

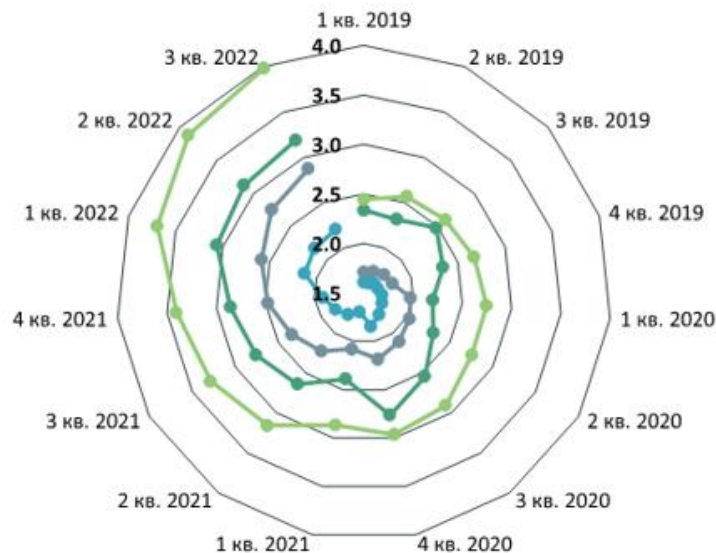
Льготная ипотека имеет положительный социально-экономический эффект в части *повышения доступности жилья для населения.*

Однако это возможно только при условии устойчивого роста реальных располагаемых доходов граждан (в идеале опережающих темпы роста цен на недвижимость)

VS

Реальность: снижение ценовой доступности жилья

Соотношение стоимости 1 кв. м жилья и среднедушевых доходов населения в месяц



— Вторичка, Россия — Первичка, Россия — Вторичка, Москва — Первичка, Москва

УЧАСТНИКИ РЫНКА СТРЕМЯТСЯ ВЫЙТИ НА СДЕЛКУ НЕСМОТЯ НИ НА ЧТО



БАНКИ СОХРАНЯЮТ АППЕТИТ К РИСКУ

Ужесточение требований в части первоначального взноса

Оценка кредитной истории потенциального заемщика

Большая ориентация (через цифровой профиль) на объем «белого» дохода, его стабильность и достаточность

Вера в осознанность ипотечных заемщиков

Нет страха просрочек: выход в дефолт компенсируется низким LTV, при этом реализация залога не затруднена

Повышение ставок, но не ужесточение требований

Ожидание стагнации / снижения стоимости в пределах 10-15% на горизонте 1 года

Уход от нулевых ставок, но продолжение выдачи под «субсидируемые» 3-4%

Консенсус с регулятором в отношении целесообразности ограничения выдач с точки зрения рисков, но не бизнеса

0,14%

- доля просрочки по первичке

0,52%

- доля просрочки по вторичке

~1%

- доля рестракта в портфеле

НАБЛЮДАЮТСЯ ПРИЗНАКИ СЛОЖНОСТЕЙ В РЕАЛИЗАЦИИ ПЛАНОВ ПРОДАЖ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Снижение объема платежеспособного
спроса + «перегретый» рынок



Запрос на смягчение ковенантов
(фиксируется банками с III кв. 2022)

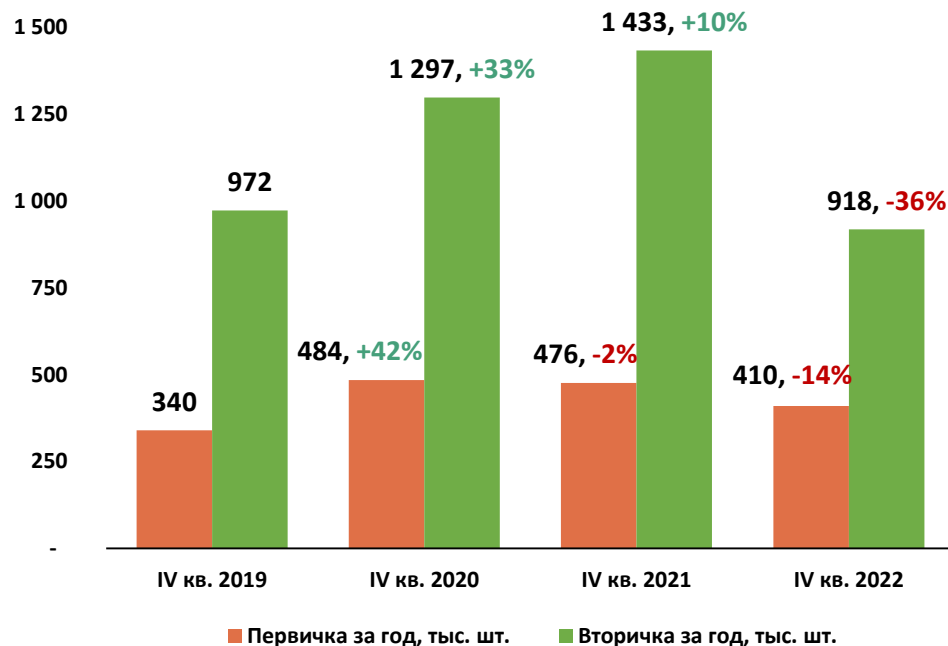


Повышенный риск реструктуризации
кредитов под объекты, стартовавшие
после середины 2022



Дефолт отдельных участников рынка

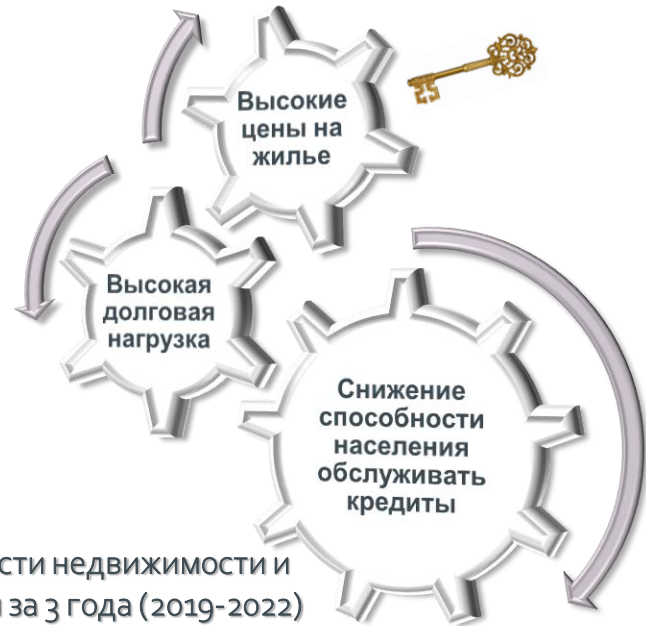
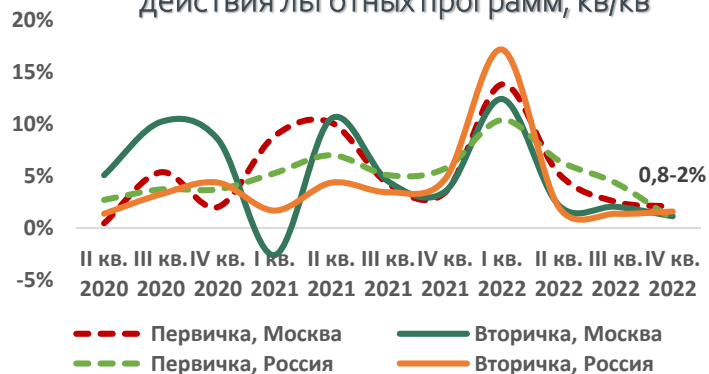
Количество ипотечных договоров, тыс. ед.



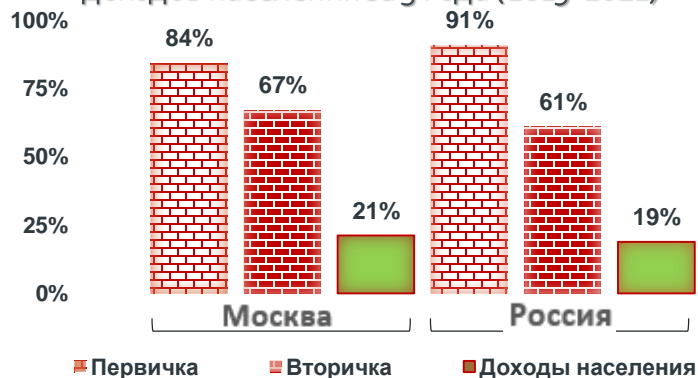
РИСКИ СНИЖЕНИЯ ЦЕНОВОЙ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ



Динамика стоимости недвижимости с начала действия льготных программ, кв/кв



Динамика стоимости недвижимости и доходов населения за 3 года (2019-2022)



РЕГУЛЯТОРНЫЙ АСПЕКТ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

РЕЖИМ: УЖЕСТОЧЕНИЕ

Источник ПВ*

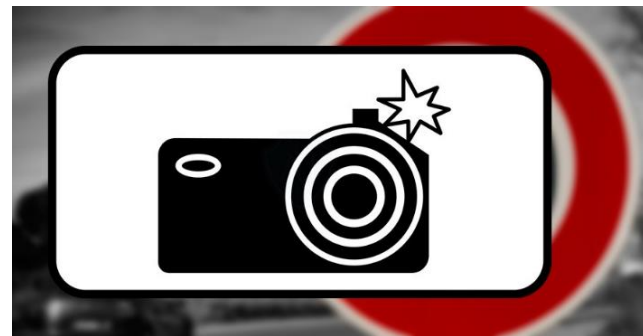
Размер ПВ и
уровень ПДН

Надбавки к
коэффициентам
риска по
кредитам с
низким ПВ

Повышение
резервов по
субсидированным
ипотечным
кредитам

Недовольство
траншевой
ипотекой

Целесообразность
адресности
льготной ипотеки



* ПВ – первоначальный взнос

КОНТАКТЫ

Россия, Москва, 115035
Садовническая
набережная, 75
info@acra-ratings.ru
+7 (495) 139 04 80

Генеральный директор
МИХАИЛ СУХОВ

Группа рейтингов финансовых
институтов

ИРИНА НОСОВА

Директор
irina.nosova@acra-ratings.ru
+7 (495) 139 04 81

Группа рейтингов финансовых
институтов

ВАЛЕРИЙ ПИВЕНЬ

Старший директор - Руководитель
valeriy.piven@acra-ratings.ru
+7 (495) 139 04 93

Методологическая группа

СЕРГЕЙ КУТЕНКО

Старший директор - Руководитель
sergey.kutenko@acra-ratings.ru
+7 (495) 139 04 80

Получение рейтингов и вопросы
сотрудничества

АЛЕКСЕЙ МУХИН

Управляющий директор
alexey.mukhin@acra-ratings.ru
+7 (962) 301 55 30

ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

(с) 2023 Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО) Москва, Садовническая набережная, д. 75 www.acra-ratings.ru

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА) создано в 2015 году. Акционерами АКРА являются 27 крупнейших компаний России, представляющие финансовый и корпоративный сектора, а уставный капитал составляет более 3 млрд руб. Основная задача АКРА — предоставление качественного рейтингового продукта пользователям российского рейтингового рынка. Методологии и внутренние документы АКРА разрабатываются в соответствии с требованиями российского законодательства и с учетом лучших мировых практик в рейтинговой деятельности. Представленная информация, включая, помимо прочего, кредитные и некредитные рейтинги, факторы рейтинговой оценки, подробные результаты кредитного анализа, методологии, модели, прогнозы, аналитические обзоры и материалы и иную информацию, размещенную на сайте АКРА (далее — Информация), а также программное обеспечение сайта и иные приложения, предназначены для использования исключительно в ознакомительных целях. Настоящая Информация не может модифицироваться, воспроизводиться, распространяться любым способом и в любой форме ни полностью, ни частично в рекламных материалах, в рамках мероприятий по связям с общественностью, в сводках новостей, в коммерческих материалах или отчетах без предварительного письменного согласия со стороны АКРА и ссылки на источник. Использование Информации в нарушение указанных требований и в незаконных целях запрещено. Кредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства или относительно кредитного риска отдельных финансовых обязательств и инструментов рейтингуемого лица на момент опубликования соответствующей Информации. Некредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА о некоторых некредитных рисках, принимаемых на себя заинтересованными лицами при взаимодействии с рейтингуемым лицом. Присваиваемые кредитные и некредитные рейтинги отражают всю относящуюся к рейтингуемому лицу и находящуюся в распоряжении АКРА существенную информацию (включая информацию, полученную от третьих лиц), качество и достоверность которой АКРА сочло надлежащими. АКРА не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной клиентами или связанными третьими сторонами. АКРА не осуществляет аудита или иной проверки представленных данных и не несет ответственности за их точность и полноту. АКРА проводит рейтинговый анализ представленной клиентами информации с использованием собственных методологий. Тексты утвержденных методологий доступны на сайте АКРА по адресу: www.acra-ratings.ru/criteria. Единственным источником, отражающим актуальную Информацию, в том числе о кредитных и некредитных рейтингах, присваиваемых АКРА, является официальный интернет-сайт АКРА — www.acraratings.ru. Информация представляется на условии «как есть». Информация должна рассматриваться пользователями исключительно как мнение АКРА и не является советом, рекомендацией, предложением купить, держать или продавать ценные бумаги или любые финансовые инструменты, офертой или рекламой. АКРА, его работники, а также аффилированные с АКРА лица (далее — Стороны АКРА) не предоставляют никакой выраженной в какой-либо форме или каким-либо образом непосредственной или подразумеваемой гарантии в отношении точности, своевременности, полноты или пригодности Информации для принятия инвестиционных или каких-либо иных решений. АКРА не выполняет функции фидуциария, аудитора, инвестиционного или финансового консультанта. Информация должна расцениваться исключительно как один из факторов, влияющих на инвестиционное или иное бизнесрешение, принимаемое любым лицом, использующим ее. Каждому из таких лиц необходимо провести собственное исследование и дать собственную оценку участнику финансового рынка, а также кредиту и его долговым обязательствам, которые могут рассматриваться в качестве объекта покупки, продажи или владения. Пользователи Информации должны принимать решения самостоятельно, привлекая собственных независимых консультантов, если сочтут это необходимым. Стороны АКРА не несут ответственности за любые действия, совершенные пользователями на основе данной Информации. Стороны АКРА ни при каких обстоятельствах не несут ответственности за любые прямые, косвенные или случайные убытки и издержки, возникшие у пользователей в связи с интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с такой информацией. Информация, предоставляемая АКРА, актуальна на дату подготовки и опубликования материалов и может изменяться АКРА в дальнейшем. АКРА не обязано обновлять, изменять, дополнять Информацию или уведомлять кого-либо об этом, если это не было зафиксировано отдельно в письменном соглашении или не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации. АКРА не оказывает консультационных услуг. АКРА может оказывать дополнительные услуги, если это не создает конфликта интересов с рейтинговой деятельностью. АКРА и его работники предпринимают все разумные меры для защиты всей имеющейся в их распоряжении конфиденциальной и/или иной существенной непубличной информации от мошеннических действий, кражи, неправомерного использования или непреднамеренного раскрытия. АКРА обеспечивает защиту конфиденциальной информации, полученной в процессе деятельности, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.