

ИПОТЕКА ВЫШЛА ИЗ МЁРТВОЙ ПЕТЛИ

18 АВГУСТА 2022 ГОДА

Объём выданной ипотеки в 2022 году может достигнуть 4,5-5 трлн руб. в результате заметного роста среднего чека

Авторы:

Егор Лопатин

egor.lopatin@ratings.ru

Михаил Доронкин

mikhail.doronkin@ratings.ru

Контакты для СМИ:

Игорь Илюхин

igor.ilyukhin@ratings.ru

+7 (495) 136-40-47, доб. 126

НКР ожидает дальнейшего восстановления сегмента ипотечного кредитования, но из-за провала в I полугодии итоги 2022 года будут лишь несколько лучше результатов 2020 года и не дотянут 10-20% до рекордов 2021 года. По нашим оценкам, в 2022 году будут выданы ипотечные кредиты на 4,5-5 трлн руб. (в 2021 году – 5,7 трлн руб.). При этом число выданных кредитов сократится заметнее, а рост объёма рынка будет обеспечен резким увеличением среднего займа.

Макроэкономический шок и последовавшее ужесточение монетарной политики на время вернули объёмы новых ипотечных кредитов на уровне пятилетней давности. Резкое ухудшение макроэкономической ситуации и двукратное повышение ключевой ставки в конце февраля привели к временному всплеску ипотечных сделок, так как заёмщики стремились оформить кредиты по прежним ставкам. В результате в марте было выдано ипотечных кредитов на 520 млрд руб., что выше среднемесячного показателя в рекордном для сегмента 2021 году (475 млрд руб.).

Затем в апреле–мае рынок резко просел: в денежном выражении выдачи откатились на уровень 2017 года, а в количественном – до 2011 года (среднемесячные значения). Учитывая заградительные ставки по рыночным программам, кредиты на покупку «вторички» выдавались в ограниченных объёмах (меньше 25% рынка). Заёмщики переключились на новое жильё благодаря различным льготным программам, совокупная доля выдачи увеличилась с прошлогодних 25% до 75% (данные Frank RG). Именно за счёт существенного роста доли льготных программ средняя ставка новых выдач рекордно снизилась – до 6,17% в мае; в июне возобновился слабый подъём, до 6,36%.

Уже летом рынок вернулся и к средним темпам выдачи 2020 года. Заметное снижение ключевой ставки в мае и июне вместе с некоторой стабилизацией экономической ситуации поддержали рост ипотечных кредитов, вызванный прежде всего реализацией отложенного спроса. В июне объём выдачи составил 253 млрд руб., а в июле, по данным Frank RG, уже 347 млрд руб.,

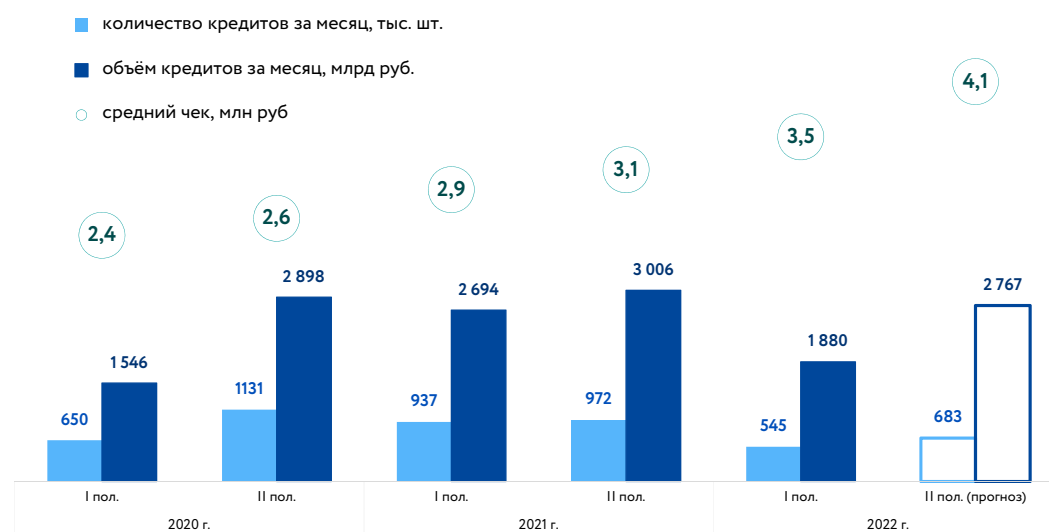
что приближается к среднемесячному показателю 2020 года (370 млрд руб.). Вместе с тем число выданных в июле кредитов (89 тыс., по данным Frank RG) всё ещё ниже среднемесячного уровня 2017 года (91 тыс.), поэтому рост рынка в денежном выражении, как и в 2020–2021 годах, продолжается за счёт увеличения среднего чека (+16% с начала года).

НКР полагает, что в ближайшие месяцы восстановление продолжится. Смягчение денежно-кредитной политики будет и дальше положительно сказываться на динамике рынка: на заседании 22 июля регулятор снизил ставку заметно сильнее ожиданий (сразу на 150 базисных пунктов, до 8%) и не исключил её дальнейшего снижения. По мнению аналитиков агентства, высока вероятность того, что средние ставки новых выдач по собственным программам банков уже в ближайшие месяцы вернутся к значениям осени 2021 года – менее 9%. Снижение ставок по рыночным программам может позитивно отразиться на спросе на «вторичку», а также на покупку новостроек, не отвечающих требованиям льготных программ. Во многом динамика ипотечного сегмента будет зависеть и от того, решит ли правительство сохранить льготные программы и ставки по ним.

Из-за ослабления потребительского спроса и реальных доходов населения по сравнению с прошлым годом базовый прогноз НКР не предполагает возврата выдачи кредитов к среднему уровню 2021 года. Мы считаем, что во II полугодии банки могут выдать 2,6–2,8 трлн руб. ипотечных кредитов, если макроэкономическая ситуация не ухудшится и условия льготных программ не изменятся. Эта оценка в полтора раза больше показателя за I полугодие и примерно соответствует объёмам второй половины 2020 года. Общая сумма выдач по итогам 2022 года составит не менее 4,5 трлн руб., а в оптимистичном сценарии рынок может приблизиться к 5 трлн руб., то есть по сравнению с рекордным 2021 годом снижение составит лишь 10–20%.

Вместе с тем число выданных кредитов по итогам года сократится более резко – на 30–35%, до 1,2–1,25 млн. В таком случае рынок не дотянет даже до результатов 2019 года (1,3 млн кредитов). Итоговое частичное восстановление сегмента обеспечит средний чек, который вырастет примерно на четверть. Уже в августе он, вероятно, превысит 4 млн руб., а по итогам года может приблизиться к 4,2 млн руб., что почти вдвое выше значения на начало 2019 года.

Динамика ипотечного рынка



Источники: Банк России; расчёты НКР

© 2022 ООО «НКР»
Ограничение
ответственности

Все материалы, автором которых выступает Общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» (далее — ООО «НКР»), являются интеллектуальной собственностью ООО «НКР» и/или его лицензиаров и защищены законом. Представленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#) информация предназначена для использования исключительно в ознакомительных целях.

Вся информация о присвоенных ООО «НКР» кредитных рейтингах и/или прогнозах по кредитным рейтингам, предоставленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#), получена ООО «НКР» из источников, которые, по его мнению, являются точными и надёжными. ООО «НКР» не осуществляет проверку представленной информации и не несёт ответственности за достоверность и полноту информации, предоставленной контрагентами или связанными с ними третьими лицами.

ООО «НКР» не несёт ответственности за любые прямые, косвенные, частичные убытки, затраты, расходы, судебные издержки или иного рода убытки или расходы (включая недополученную прибыль) в связи с любым использованием информации, автором которой является ООО «НКР».

Любая информация, являющаяся мнением кредитного рейтингового агентства, включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, является актуальной на момент её публикации, не является гарантией получения прибыли и не служит призывом к действию, должна рассматриваться исключительно как рекомендация для достижения инвестиционных целей.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам отражают мнение ООО «НКР» относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства (кредитоспособность, финансовая надёжность, финансовая устойчивость) и/или относительно кредитного риска его отдельных финансовых обязательств или финансовых инструментов рейтингуемого лица на момент публикации соответствующей информации.

Воспроизведение и распространение информации, автором которой является ООО «НКР», любым способом и в любой форме запрещено, кроме как с предварительного письменного согласия ООО «НКР» и с учётом согласованных им условий. Использование указанной информации в нарушение указанных требований запрещено.

Любая информация, размещённая [на сайте ООО «НКР»](#), включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, аналитические обзоры и материалы, методологии, запрещена к изменению, ранжированию.

Содержимое не может быть использовано для каких-либо незаконных или несанкционированных целей или целей, запрещённых законодательством Российской Федерации.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам доступны [на официальном сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#).