



ОБЗОР РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

III квартал 2022 года

Ноябрь 2022 г.

Ключевые события рынка ипотечного кредитования в III квартале 2022 года



Процентные ставки — с. 2

Средневзвешенная ставка по кредитам на новостройки снизилась до **3,6%** в III кв. (-0,7 п.п. к II кв. 2022 г.) за счет роста выдачи ипотеки с субсидией от застройщика

- такие кредиты в т. ч. комбинировались с льготными госпрограммами – ставки по ним могли достигать до **0,01%**

На вторичном рынке, где основная часть кредитов выдается по рыночным программам, средняя ставка сократилась до **9,3%** (-1,0 п.п. за квартал) на фоне снижения ключевой ставки

После 21 сентября банки повысили рыночные ставки предложения на **0,5-1,5 п.п.** до **10,5-11%** в условиях роста стоимости фондирования



Льготная ипотека — с. 4

По программам льготной ипотеки в III кв. выдано **117,6 тыс.** кредитов (**34%** от общего количества выдач) на сумму **633,7 млрд руб.** (**48%** от общего объема)

- спрос на льготные программы превышал не только уровень II кв. 2022 г. (**+75%** по количеству выдач), но и III кв. рекордного 2021 г. (**+41%** к III кв. 2021 г.)

Наиболее активно количество выдач росло по «Льготной» (**+135%** к II кв. 2022 г.) и «Дальневосточной ипотеке» (**+44%**), что во многом объясняется улучшением и/или расширением условий данных программ. По «Семейной ипотеке» рост выдач составил **15%** к прошлому кварталу



Выдача ипотеки — с. 3

В III кв. 2022 г. ипотечное кредитование восстанавливалось: банки выдали **350,1 тыс.** кредитов (**+131%** к II кв. 2022 г.) на сумму **1,3 трлн руб.** (**+137%**)

Основные факторы оживления рынка:

- снижение рыночных ставок в условиях смягчения денежно-кредитной политики
- снижение ставки по «Льготной ипотеке» с **9** до **7%** в июне
- распространение субсидируемой ипотеки от застройщика по низким ставкам

Наиболее значительно количество выдач выросло на готовое жилье (**+149%** к II кв. 2022 г. по новым кредитам), где в основном кредиты выдаются по рыночным программам. Рост выдачи ипотеки на новостройки был менее высоким (**+66%**)

- в результате доля рыночных программ в общем количестве ипотечных выдач увеличилась с **56%** в II кв. до **66%** в III кв.



Ипотечный портфель — с. 5

Рост ипотечного портфеля ускорился до **+4,5%** после **+0,4%** в II кв. 2022 г. за счет восстановления выдач. В результате портфель ипотеки достиг **13,3 трлн руб.** на 01.10.2022



Оценка октября — с. 6

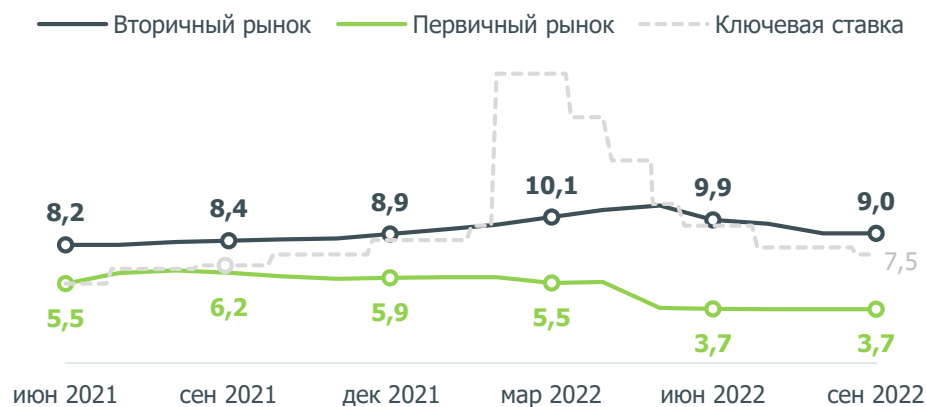
В конце сентября сформировались риски снижения выдач ипотеки на фоне повышенной неопределенности и роста ставок

По оценке ДОМ.РФ, выдача ипотеки в октябре снизилась на **5%** по количеству и на **12%** по объему к сентябрю 2022 г. Ипотечный портфель за октябрь увеличился на **2%**, до **13,6 трлн руб.**

Ипотечные ставки в III квартале продолжили снижаться на фоне смягчения денежно-кредитной политики

- Средневзвешенная ипотечная ставка на первичном рынке снизилась до **3,6%** в III кв. 2022 г. (**-0,7 п.п.** к II кв. 2022 г.) за счет роста выдач субсидируемой ипотеки от застройщика по низким ставкам
- Ставка по кредитам, выданным на вторичном рынке, опустилась до **9,3%** в III кв. (**-1,0 п.п.** к II кв. 2022 г.) в условиях снижения ключевой ставки Банка России (**-2 п.п.** за квартал, до **7,5%**)
- Однако в конце сентября – начале октября банки повысили рыночные ставки предложения по ипотеке на **0,5-1,5 п.п.** до **10,6-11%** (отразится на ставках выдачи в IV кв. 2022 г.)
- основные причины – **рост стоимости фондирования** на фоне общей экономической неопределенности (доходность 5-летних ОФЗ выросла с **8,3%** в середине сентября до **~10%** в конце сентября) и **возросшие риски банков**

Средневзвешенные ставки ипотечного кредитования за месяц, % годовых



Средневзвешенные ставки за квартал, % годовых

	II кв. 2022	III кв. 2022	Δ
Первичный рынок	4,3	3,6	-0,7 п.п.
Вторичный рынок	10,3	9,3	-1,0 п.п.

Ставки на первичном и вторичном рынке – средневзвешенные по выданным кредитам за месяц. Ставка по рефинансированию ипотеки – средневзвешенная ставка предложения по топ-20 банков на конец месяца

Средневзвешенные ставки предложения топ-20 банков, % годовых

Сегмент	2021		2022			
	30.09	31.12	30.03	30.06	30.09	31.10
Новостройки	8,4	9,6	20,8	10,7	10,1	10,6
Вторичный рынок	8,5	9,6	20,4	10,8	10,2	10,7
Рефинансирование	8,4	9,7	21,2	10,8	10,2	10,8
ИЖС	10,0	10,8	21,9	11,2	10,4	11,0
«Льготная ипотека»	6,0	5,9	6,1	6,6	6,6	6,6
Ключевая ставка Банка России	6,75	8,5	20,0	9,5	7,5	7,5



В III квартале выдача ипотеки увеличилась благодаря мерам поддержки рынка и снижению ставок

- В III кв. 2022 г. **ипотечный рынок восстанавливался**: банки выдали **350,1 тыс.** кредитов (+131% к II кв. 2022 г.) на **1,3 трлн руб.** (+137%)
 - выдача **по объему сопоставима с III кв. 2021 г.**, но по количеству все еще уступала прошлогоднему уровню (-24%)
 - росту выдач способствовало смягчение банками требований к заемщикам: **доля одобрений** по всем заявкам **увеличилась до 60%** (+12 п.п. к II кв. 2022 г.), в т. ч. по «Льготной ипотеке» – до **60%** (+10 п.п.)
- Наиболее интенсивный рост с низкой базы наблюдался на **вторичном рынке** (+148% по количеству выдач к II кв. 2022 г.) как за счет **новых кредитов** (+149%), так и по сделкам **рефинансирования** (+128%)
 - оживление сегмента обусловлено, прежде всего, реализацией отложенного спроса на готовое жилье в условиях **снижения ставок**

- На **первичном рынке**, где падение в II кв. 2022 г. было меньше, кредитование росло более умеренными темпами (+66% за III кв. в количественном выражении) благодаря:
 - расширению мер господдержки** (в частности, продление «Льготной ипотеки» до конца 2022 г., увеличение лимита по программе и снижение ставки с **9 до 7%**)
 - распространению **субсидируемой ипотеки от застройщика** по ставкам вплоть до 0,01% (~40% сделок с новостройками), которые в т. ч. комбинируются с госпрограммами

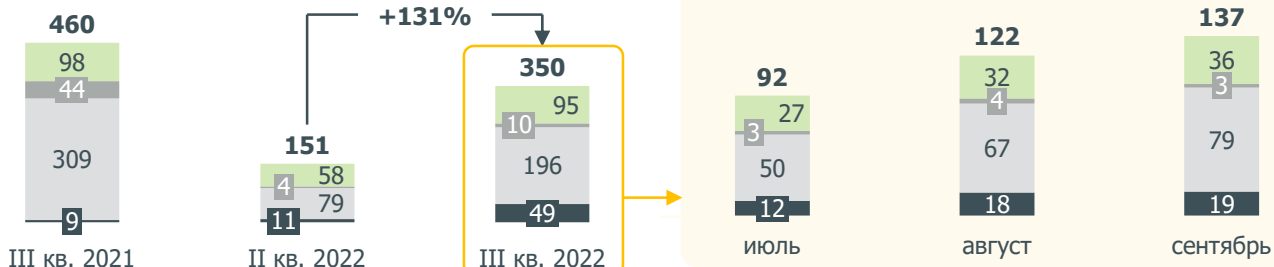
Ставка снижается за счет **комиссии**, которую застройщик вносит в банк, но фактически **дополнительные расходы несет покупатель** (стоимость жилья при этом повышается на **20-30%**)

Банк России обеспокоен распространением данной программы и **анонсировал меры по ее регулированию**, в числе которых введение повышенных макронадбавок и/или увеличение уровня резервирования по таким кредитам

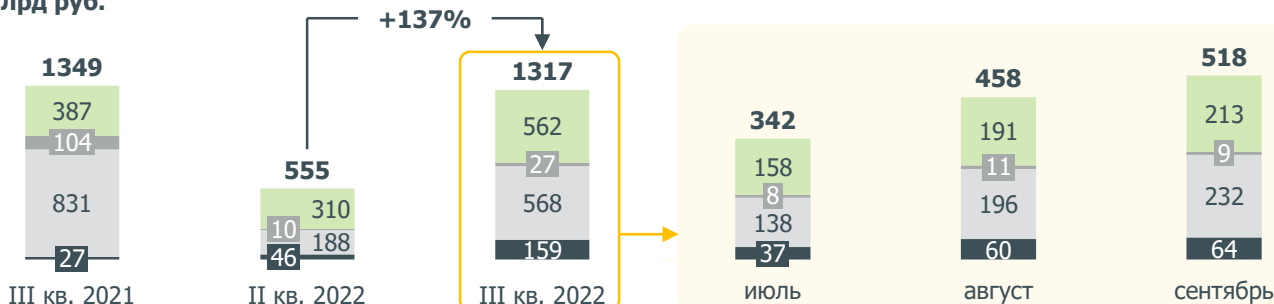
Выдача ипотечных кредитов

■ Первичный рынок (под залог ДДУ)
 ■ Вторичный рынок: новые кредиты
■ Вторичный рынок: рефинансирование
 ■ ИЖС и готовые дома¹

тыс. кредитов



млрд руб.



¹ Данные за III кв. 2021 г. и II кв. 2022 г. приведены по топ-20 банкам (с учетом оценки Frank RG выдачи Банка ВТБ) и не включают кредиты на готовые дома Сбербанка (включены в новые кредиты на вторичном рынке из-за особенностей учета).
 Источники: Банк России, Frank RG, опросы банков, расчеты ДОМ.РФ.

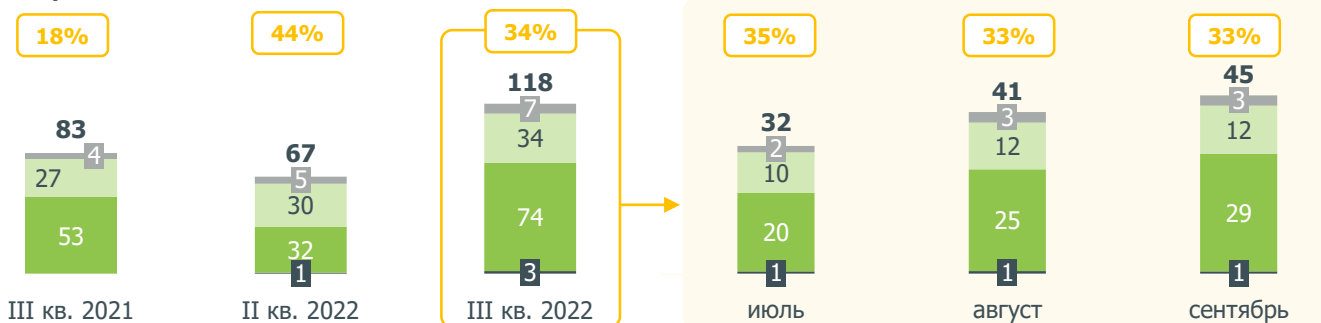
Выдача ипотеки по льготным программам в III квартале превысила прошлогодний уровень

- По программам с господдержкой** в III кв. 2022 г. банки предоставили **117,6 тыс.** кредитов (+75% к II кв. 2022 г. и +41% к III кв. 2021 г.) на сумму **633,7 млрд руб.** (+86% и +158% соответственно)
 - доля льготных программ в общей выдаче снизилась до **34%** по количеству (-10 п.п. к II кв. 2022 г.) и до **48%** (-14 п.п.) по объему на фоне активного восстановления выдачи рыночной ипотеки
- Наиболее значительно в III кв. выросла выдача по «**Льготной ипотеке**» (на **135%** к II кв. 2022 г. до **74,4 тыс.** кредитов) после **снижения ставки** по программе с **9 до 7%**. Также популярность получила **ипотека от застройщика** по низким ставкам, которая комбинировалась с «Льготной ипотекой»
 - доля «**Льготной ипотеки**» в общем количестве выдач льготных кредитов **увеличилась до 63%** (+16 п.п. к II кв. 2022 г.)
- Выдача по «**Семейной ипотеке**» росла более скромно (+15% к II кв. 2022 г., **33,8 тыс.** кредитов). В результате ее **доля снизилась до 29%** от всех ипотечных кредитов с господдержкой (-15 п.п. за квартал)
 - вместе с тем в октябре принято решение о **продлении программы** до июля 2024 г. и распространении ее на детей, рожденных в 2023 г. – это позволит увеличить ежегодную выдачу на **50-60 тыс. кредитов**
- Количество выдач по «**Дальневосточной ипотеке**» увеличилось на **44%** к II кв. 2022 г. до **6,8 тыс.** кредитов благодаря распространению программы с июня на педагогов и медиков, а также на сельские населенные пункты (ранее – только в сельских поселениях)
- По новой ипотечной программе для **IT-специалистов** в III кв. 2022 г. жилье приобрели **2,5 тыс.** сотрудников IT-компаний (+80% к II кв. 2022 г.)

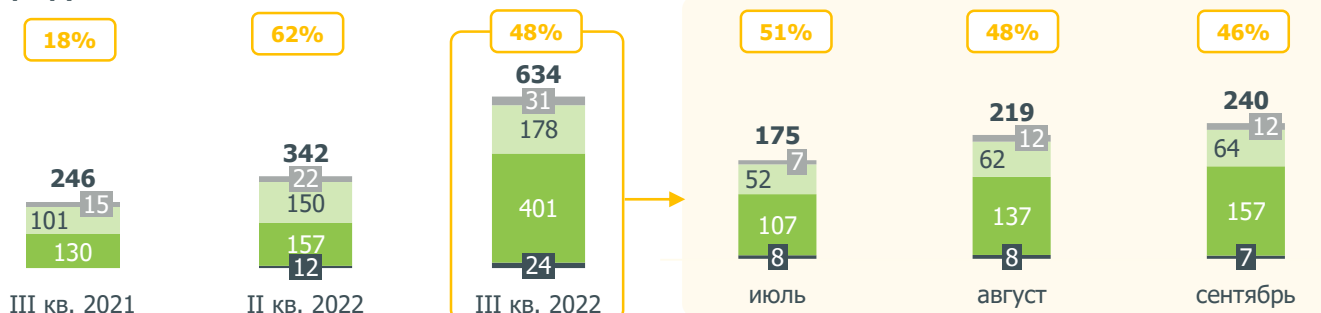
Выдача ипотеки по льготным программам¹

«IT-ипотека»
 «Семейная ипотека»
 xx Доля в общей выдаче ипотеки за период
 «Льготная ипотека»
 «Дальневосточная ипотека»

тыс. кредитов



млрд руб.



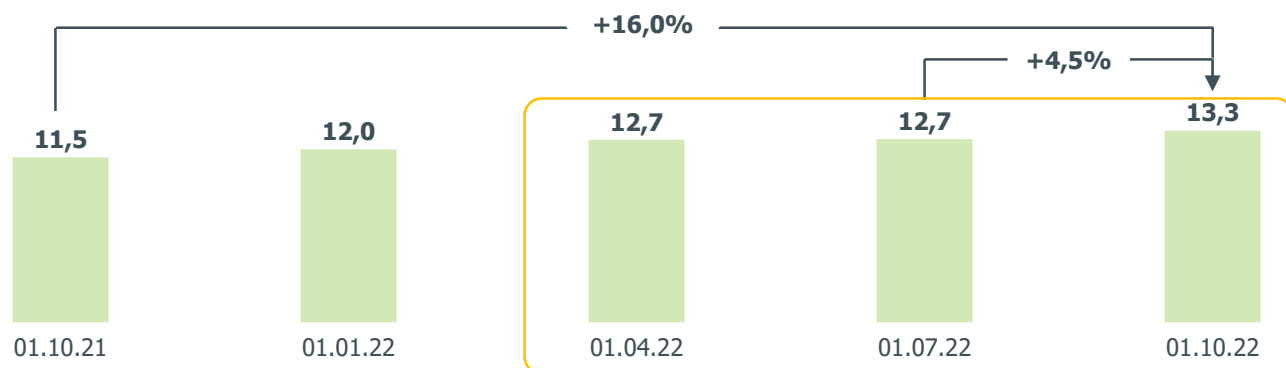
¹ Без учета «Сельской ипотеки» и доп. соглашений, заключенных в рамках «Семейной ипотеки». Источники: ДОМ.РФ.



Рост ипотечного портфеля ускорился за счет восстановления выдач

- В III кв. 2022 г. **портфель ипотеки¹ достиг 13,3 трлн руб.**, увеличившись на **4,5%**, или на **0,6 трлн руб. (+0,4% или +0,05 трлн руб.** в II кв. 2022 г.)
 - прирост портфеля ускорился за счет **наращивания выдач ипотеки** как по рыночным (**+0,5 трлн руб. к II кв. 2022 г., до 0,7 трлн руб.**), так и по льготным программам (**+0,2 трлн руб., до 0,6 трлн руб.**)
 - вместе с тем на фоне снижения ставок несколько **увеличился объем досрочных погашений (+0,1 трлн руб., до 0,4 трлн руб.)**
- Ипотека выступала основным **драйвером розничного кредитования** (для сравнения, портфель потребкредитов вырос на **3%** в III кв. 2022 г., автокредитов – лишь на **1%** на фоне спада потребительского спроса). В результате ипотечный портфель **превысил половину от всех кредитов населению (50,2%** на 01.10.2022)
- Доля просроченной задолженности** по ипотечным кредитам **сохранилась на низком уровне – 0,5%** на 01.10.2022 (по потребительским кредитам – **7,8%**). Объем просроченных ипотечных кредитов увеличился впервые с начала года – до **59,1 млрд руб.** на 01.10.2022, но рост пока незначительный (**+0,5 млрд руб.** за квартал)
- Качество ипотечного портфеля в дальнейшем будет зависеть в т. ч. от **возобновления обслуживания кредитов, реструктурированных с марта 2022 г.**
 - в марте – сентябре спрос населения на реструктуризацию был в **~2 раза меньше**, чем в пандемию (**1,3%** от всего розничного портфеля на конец сентября 2022 г.)
 - с конца сентября воспользоваться кредитными каникулами смогут **мобилизованные граждане** и их родственники (с возможностью списания долга в случае смерти или ранения военнослужащего)

Портфель ипотечных жилищных кредитов, трлн руб.



Изменение ипотечного портфеля в II и III кварталах 2022 г.², трлн руб.



Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

¹ Без учета секьюритизации.

² Возможные расхождения приростов портфеля объясняются округлением данных.



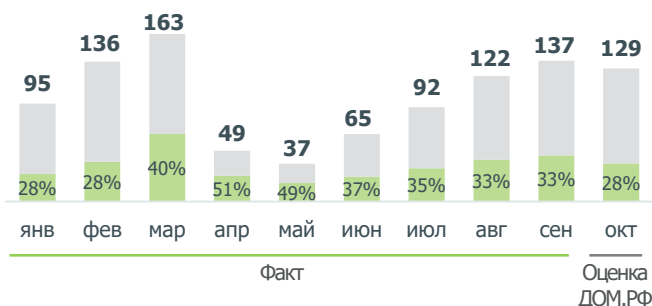
С конца сентября на рынке ипотеки сформировались риски снижения выдач

- После 21 сентября сформировались **риски снижения спроса на жилье и ипотеку** в связи с ростом общей экономической неопределенности и увеличением ставок
 - по данным опроса крупнейших банков, **в начале октября количество заявок на ипотеку снизилось на ~20%** по сравнению с I половиной сентября
- Уже **в октябре выдача ипотеки начала сокращаться**: по предварительным оценкам ДОМ.РФ и FRG, банки выдали **129 тыс.** кредитов (-5% к сентябрю 2022 г., -20% к октябрю 2021 г.) на **454 млрд руб.** (-12% и -9% соответственно)
 - Совокупно за **10 мес. 2022 г.** выдано **1,0 млн** кредитов (-34% к 10 мес. 2021 г.) на **3,7 трлн руб.** (-20%)
 - доля льготных программ** составила **35%** от количества всех выдач (+9 п.п. к 10 мес. 2021 г.)
 - Ипотечный портфель** достиг **13,6 трлн руб.** на 01.11.2022, увеличившись на **1,6 трлн руб.** за 10 мес. 2022 г., в т. ч. на **266 млрд руб.** в октябре, по оценке ДОМ.РФ

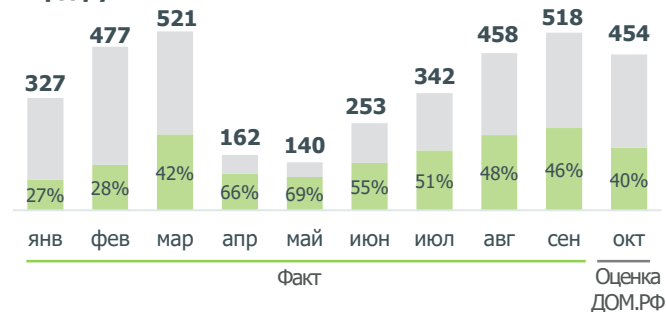
Выдача ипотечных кредитов в 2022 г.

■ Ипотека по льготным программам¹ ■ Рыночная ипотека

тыс. кредитов



млрд руб.



Источники: Банк России, Frank RG, расчеты ДОМ.РФ.

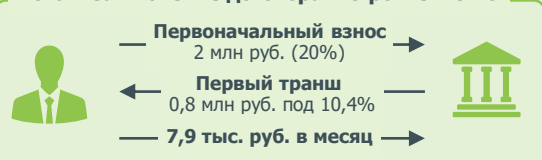
¹ Без учета «Сельской ипотеки» и доп. соглашений, заключенных в рамках «Семейной ипотеки».

Врезка: Траншевая ипотека

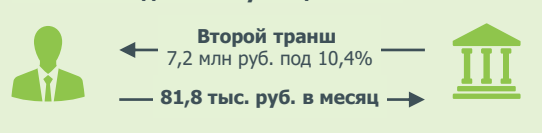
На смену ипотечным программам по ставкам от 0,01% застройщики совместно с банками запустили траншевую ипотеку. Траншевая ипотека выдается двумя частями: первый транш (может быть символическим – до 1% от суммы кредита) заемщик получает при заключении ДДУ, второй транш (остальная сумма кредита) выдается заемщику при вводе дома в эксплуатацию

Иллюстрация механизма траншевой ипотеки

1 этап: заключение договора и строительство



2 этап: ввод в эксплуатацию



Риски и преимущества для различных участников сделки

- Заемщик**
 - возможность сэкономить на процентах и сократить ежемесячный платеж на первое время
 - риск «миссинга»: заемщик будет ориентироваться на низкий платеж по кредиту в первое время и недооценит будущую стоимость обслуживания кредита после ввода недвижимости в эксплуатацию
- Банк**
 - процентный риск: ставка по кредиту фиксируется в момент заключения договора, а фондирование для второго транша будет привлекаться через 1-2 года, когда ставки могут измениться
 - низкие процентные доходы до момента выдачи второго транша
- Застройщик**
 - инструмент поддержания спроса на жилье и роста продаж
 - риск отказа заемщика от исполнения сделки
 - рост ставки по ПФ на период строительства из-за низких поступлений средства на счета эскроу



Приложение

Основные показатели рынка ипотечного кредитования

	III кв. 2021	II кв. 2022	III кв. 2022	QoQ ¹	YoY ²
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. ед.	459,9	151,4	350,1	+131,2%	-23,9%
На первичном рынке (под залог ДДУ), тыс. ед.	98,1	57,5	95,3	+65,6%	-2,8%
На вторичном рынке ³ , тыс. ед.	361,9	93,9	254,8	+171,4%	-29,6%
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	1 349,3	554,8	1 317,4	+137,5%	-2,4%
На первичном рынке (под залог ДДУ), млрд руб.	387,4	310,1	562,4	+81,3%	+45,2%
На вторичном рынке ³ , млрд руб.	961,9	244,6	755,0	+208,6%	-21,5%
Средневзвешенная ставка, % годовых	7,7	6,7	6,7	0 п.п.	-1,0 п.п.
На первичном рынке (под залог ДДУ)	6,3	4,3	3,6	-0,7 п.п.	-2,7 п.п.
На вторичном рынке	8,3	10,3	9,3	-1,0 п.п.	+1,0 п.п.
Средний размер кредита, млн руб.	2,9	3,7	3,8	+2,7%	+28,3%
Средневзвешенный срок кредитования, лет	20,4	22,4	23,2	+0,8 лет	+2,8 лет
Доля льготной ипотеки⁴					
В количестве выдач, %	18,1	44,5	33,6	-10,9 п.п.	+15,5 п.п.
В объеме выдач, %	18,2	61,6	48,1	-13,5 п.п.	+29,9 п.п.
Доля рефинансирования					
В количестве выдач, %	9,6	2,4	2,8	+0,4 п.п.	-6,8 п.п.
В объеме выдач, %	7,8	1,9	2,1	+0,2 п.п.	-5,7 п.п.
Ипотечный портфель⁵ (на конец периода), млрд руб.	11 476,2	12 742,2	13 316,2	+4,5%	+16,0%
На балансах банков, млрд руб.	11 207,5	12 508,6	13 092,6	+4,7%	+16,8%
Приобретенные права требования, млрд руб.	268,7	233,6	223,6	-4,3%	-16,8%
Справочно: секьюритизация, млрд руб.	554,1	800,2	918,3	+14,8%	+65,7%
Доля просроченной задолженности в ипотечном портфеле на балансах банков, %	0,6	0,5	0,5	0,0 п.п.	-0,1 п.п.

Источники: Банк России, ДОМ.РФ, Frank RG.

¹ Изменения показателей к предыдущему кварталу. Возможные расхождения приростов объясняются округлением данных.

² Изменения показателей к соответствующему периоду предыдущего года. Возможные расхождения приростов объясняются округлением данных.

³ Включая кредиты на ИЖС и готовые дома и рефинансирование.

⁴ Без учета «Сельской ипотеки» и доп. соглашений, заключенных в рамках «Семейной ипотеки».

⁵ Без учета секьюритизации.

Аналитический центр ДОМ.РФ

Москва

Email: research@domrf.ru

Новости и исследования о развитии жилищной сферы, анализ мирового опыта – в еженедельной рассылке Аналитического центра ДОМ.РФ. Подписаться на рассылку можно здесь: <https://дом.рф/media/analytics>

ДОМ.РФ

125009, Россия, Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

Бизнес-центр «Воздвиженка Центр»

Тел.: +7 (495) 775-47-40

<https://дом.рф>



Настоящий аналитический обзор подготовлен Аналитическим центром АО "ДОМ.РФ" и может использоваться только в качестве информации общего характера. Данные, приведенные в настоящем документе, не являются рекомендацией о вложении денег. Информация предоставлена исключительно в ознакомительных целях. АО "ДОМ.РФ" не берет на себя никакой ответственности за любые прямые или косвенные убытки, затраты или ущерб, понесенные в связи с использованием информации, изложенной в настоящем документе, включая представленные данные. Информация также не может быть рассмотрена в качестве рекомендации по определенной инвестиционной политике или в качестве любой другой рекомендации

Информация не может рассматриваться как гарантия, обещание или оферта. АО "ДОМ.РФ" не должно нести ответственность за последствия, возникшие у третьих лиц при использовании информации, изложенной в настоящем документе. АО "ДОМ.РФ" вправе в любое время и без уведомления изменять информацию, изложенную в настоящем документе

Третьи лица (клиенты, инвесторы, акционеры и пр.) должны самостоятельно оценить экономические риски и выгоды от сделки (услуги), налоговые, юридические, бухгалтерские последствия, свою готовность и возможность принять такие риски. АО "ДОМ.РФ" не дает гарантии точности, полноты, адекватности воспроизведения информации третьими лицами и отказывается от ответственности за ошибки и упущения, допущенные ими при воспроизведении такой информации

Информация, изложенная в настоящем документе, не может быть интерпретирована как предложение, оферта, рекомендация или консультация по инвестиционным, юридическим, налоговым, банковским и другим вопросам. В случае возникновения потребности в получении подобных консультаций следует обратиться к специалистам.