

Финансовый сектор

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В 2020 г.

С. А. ЗУБОВ

Главным событием на ипотечном рынке в 2020 г. стало завершение перехода финансирования жилищного строительства на новую модель с использованием эскроу-счетов, обеспечивающую полную государственную гарантию для граждан, вкладывающих свои деньги в жилье на стадии строительства.

Снижение ставок на кредитном рынке и реализация государственных льготных программ на покупку жилья в новостройках привели к росту спроса на рынке недвижимости. За 2020 г. российские банки значительно нарастили объемы предоставления ипотечных кредитов, превысив рекордные показатели, ранее зафиксированные в 2018 г.

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, льготные ипотечные программы, счета эскроу.

Несмотря на спад деловой активности, вызванный пандемией коронавируса, 2020 г. стал рекордным для российского рынка ипотечного жилищного кредитования (ИЖК). Всего за истекший год кредитными организациями было выдано 1,71 млн ипотечных кредитов. Таким образом, прирост относительно 2019 г. (1,27 млн кредитов) составил 34,9%, а относительно рекордного 2018 г. (1,47 млн кредитов) — 16,4%. Объем предоставленных кредитов в истекшем году достиг 4,30 трлн руб. (прирост на 50,8% относительно уровня 2019 г. и на 42,6% относительно уровня 2018 г.).

По итогам 2020 г. общий объем задолженности граждан по ипотечным кредитам превысил 9 трлн руб. Годовой прирост задолженности по кредитам составил 21,4% (в 2019 г. данный показатель равнялся 17,1%, в 2018 г. — 23,9%). Совокупный объем предоставленных ипотечных кредитов составил 45,2% от общего портфеля банковских ссуд, выданных физическим лицам (на начало 2020 г. — 42,3%).

Важным фактором роста ипотечного рынка является рефинансирование кредитов: на конец 2020 г. оно достигло 13,7% от общего объема ипотечного кредитования (в 2019 г.

объемы рефинансирования составляли 6,8%).

Ипотечное кредитование остается самым благополучным сегментом кредитования физических лиц — просроченная задолженность находится здесь на стабильно низком уровне: на конец года ее доля составила всего 0,8% (на конец 2019 г. уровень просрочки равнялся 0,9%, на конец 2018 г. — 1,0%). (Для сравнения: по другим кредитам населения просрочка составляет 7,8%.) Доля неработающих кредитов (NPL 90+) зафиксирована на уровне 1,4%¹, практически не изменившись за год.

Валютные ипотечные кредиты практически не пользуются спросом у потребителей: задолженность в иностранной валюте на конец года составила 16,1 млрд руб., или около 0,2% от общего объема задолженности по ИЖК, сократившись за год на 24,6%. Качество данного кредитного портфеля существенно уступает рублевому: уровень просроченной задолженности на конец истекшего года составил здесь 39,9%.

По-прежнему неизменной сохраняется тенденция увеличения среднего срока кредитования: в декабре 2020 г. средневзвешенный

Зубов Сергей Александрович, старший научный сотрудник РАНХиГС при Президенте Российской Федерации, канд. экон. наук, доцент (Москва), e-mail: zubov@ier.ru

¹ В отличие от суммы просроченной задолженности, не выплаченной банку, данный показатель учитывает общий объем ссуд, по которым не производились платежи в течение более 90 дней.

срок предоставленных кредитов составил 225,1 месяца, увеличившись за год на 6,7 месяца, или на 3,0%.

Рекордные показатели ипотечного рынка в 2020 г. во многом достигнуты благодаря снижению рыночных процентных ставок и запуску льготной программы «6,5%». Средняя процентная ставка по рублевым кредитам снизилась до значения 7,36% годовых (годом ранее она составляла 9,68%). (См. рисунок.) В валютном сегменте в октябре-ноябре прошедшего года сделки заключались по ставке 5% годовых.

Благодаря действию целого ряда льготных ипотечных программ («6,5%», «семейная ипотека», «дальневосточная ипотека») уровень ставок по кредитам на первичном рынке (жилье в новостройках) остается примерно на 2 п.п. ниже, чем на вторичном рынке (готовое жилье). Тем не менее основной рост ипотечного кредитования по-прежнему во многом обеспечивается высоким спросом на вторичном рынке: в общем объеме ИЖК 71,7% всех выдач приходится на покупку готового жилья.

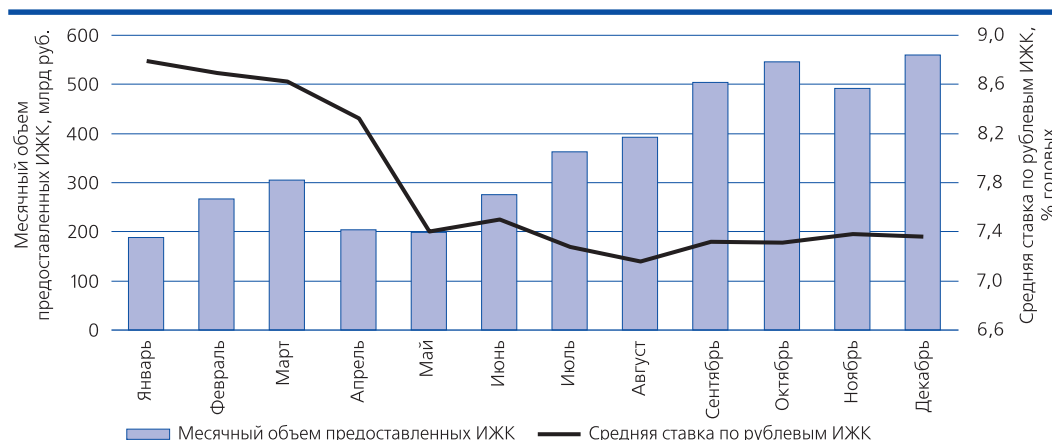
Первоначально госпрограмма льготной ипотеки должна была действовать до 1 ноября

2020 г., но в конце октября она была продлена до 1 июля 2021 г.

Ипотечное кредитование оказалось менее подвержено шокам пандемии (реструктурировано 3,1% задолженности), в том числе благодаря своевременному запуску государственной программы по субсидированию процентной ставки до 6,5% годовых.

Снижение ипотечных ставок как за счет смягчения денежно кредитной политики Банка России, так и в результате запуска льготных программ стимулировало спрос на жилье и ипотеку. При этом беспрецедентный рост ипотечного кредитования не привел к образованию на этом рынке «пузыря» – ипотечное кредитование остается наиболее качественным сегментом рынка кредитования физических лиц. Однако в условиях рекордного расширения рынка недвижимости (прирост за 2020 г. средней стоимости квадратного метра на вторичном рынке на 16,2%) и падения реальных располагаемых доходов населения (за 2020 г. – на 3,5%) потенциально угроза ипотечного «пузыря» существует. Невысокий первоначальный взнос (15–20%) по льготным ипотечным кредитам создает риски и для банка, и

Динамика ежемесячных объемов кредитования и процентных ставок на рынке ипотечного жилищного кредитования в 2020 г.



Источник: Банк России. Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России. Информационный бюллетень № 8.

для клиента. Если вследствие неблагоприятной экономической ситуации (под влиянием пандемии, политических факторов и др.) рынок недвижимости упадет на больший процент, чем процент первоначального взноса, то в случае неплатежеспособности заемщика реализация изъятой недвижимости не покроет его задолженности перед банком. Аналогичная ситуация имела место в России после финансового кризиса 2008 г. на рынке валютной ипотеки, но его объемы были не столь велики.

Несмотря на реализацию антикризисных мер, переход финансирования жилищного строительства на новую модель, обеспечивающую полную государственную гарантию для граждан, вкладывающих свои деньги в жилье на стадии строительства, фактически состоялся. В декабре 2020 г. объем жилья, строящегося с использованием счетов эскроу, превысил объем жилья, строящегося по старым правилам. Переход жилищного строительства на проектное финансирование позволил избежать проблемы обманутых дольщиков даже в самые тяжелые месяцы периода самоизоляции, когда строительство и продажи жилья во многих регионах России фактически остановились. В итоге с начала реформы ни разу не было зафиксировано проблемных ситуаций с использованием счетов эскроу.

Отличие проектного финансирования с использованием счетов эскроу от прежней модели долевого строительства заключается в том, что покупатель депонирует средства на покупку квартиры на эскроу-счете, которые поступают в собственность застройщика после выполнения условий договора (завершения строительства), а на этапе строительства являются источником недорогого фондирования девелоперских проектов. Банки выступают в качестве посредников (эскроу-агентов), открывая счета покупателям и предоставляя застройщикам проектное финансирование за счет средств, аккумулированных на эскроу-

счетах. В случае возникновения у застройщика проблем с завершением строительства покупатель всегда может рассчитывать на возврат суммы, депонированной на эскроу-счете. Новая система покупки жилья исключает ситуацию, когда дольщик, оплатив девелоперу полную стоимость квартиры, в случае замораживания строительства остается и без денег, и без квартиры.

В начале ноября истекшего года вступил в силу Федеральный закон от 09.11.2020 г. № 368-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации». Данным законом был урегулирован важнейший вопрос налогообложения для застройщиков долевого строительства — возможность признания средств на эскроу-счетах целевым финансированием. Это позволит большинству застройщиков исключать из налоговой базы средства, поступившие на счета эскроу, оплачивая налог только за величину превышения средств, полученных от дольщика, над затратами по строительству объекта долевого строительства, переданного этому дольщику по акту.

Согласно статистике ЦБ РФ² по состоянию на 1 января 2021 г.:

- открыто более 303 тыс. счетов эскроу в рамках долевого строительства жилья;
- объем денежных средств, размещенных на этих счетах дольщиками, превысил 1,19 трлн руб. — в 8,5 раза больше, чем по итогам 2019 г.;
- 126,7 млрд руб. со счетов эскроу по завершенным проектам строительства в 64 субъектах Федерации уже раскрыты, т.е. перечислены застройщикам или направлены на погашение полученных ими кредитов на строительство объектов;
- общее количество действующих кредитных договоров, заключенных банками и застройщиками, составило 2242 на сумму 2,72 трлн руб., что примерно на 200% больше, чем годом ранее.

² URL: <https://cbr.ru/analytics/finansirovanie-dolevogo-stroitelstva/2021-01-01/>

Таким образом, новая схема проектного финансирования, на которую отрасль была официально переведена с 1 июля 2019 г., быстро распространяется.

Несмотря на положительную динамику рынка и относительно высокое качество совокупного кредитного портфеля, в конце 2020 г. проявился и ряд нежелательных эффектов, в частности рост стоимости жилья (за первые девять месяцев 2020 г. — на 10,5%), что существенно выше уровня инфляции. Ситуация осложняется и в связи с сокращением доходов населения. В результате в значительной степени нивелируется выгода для заемщиков от более низких ставок.

Во второй половине 2020 г. участились сделки рефинансирования кредитов по схеме *top up*³, когда при снижении процентной ставки происходит рост суммы основного долга. В 2007 г. эта практика стала одной из причин ипотечного кризиса в США. В первом квартале 2020 г. разница между величиной нового и старого кредита (*top up*) составляла 3,8%, а к третьему кварталу выросла до 5,6%.

Кроме того, банки стали чаще предоставлять кредиты с низким (менее 20%) первоначальным взносом: в третьем квартале 2020 г. они соста-

вили 35% от всех выдач по сравнению с 28% во втором. Причем в сегменте кредитования на покупку жилья на первичном рынке (льготы распространяются именно на данную часть) эта доля выросла еще больше — с 24 до 40%.

Намерения граждан сохранить свои накопления в условиях обесценения рубля, низких ставок по банковским вкладам и отсутствия определенности с дальнейшим течением кризиса привели к определенному вымыванию ликвидного предложения с рынка.

Форсированный рост объемов ипотечного кредитования в ситуации экономической и социально-политической турбулентности увеличивает риски кризиса на рынке жилья, так же как и кредитные риски. Опыт многих стран показывает, что первоначальный эффект от повышения доступности ипотечного финансирования за счет снижения уровня процентных ставок в конечном итоге часто приводит к обратному эффекту: снижению ценовой доступности жилья. В связи с этим главной макроэкономической задачей, способствующей увеличению доступности жилья, должно стать обеспечение высокого и устойчивого роста реальных доходов населения, сопоставимого с ростом цен на жилье. ■

Mortgage Credit in 2020

Sergey A. Zubov — Senior Researcher of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor (Moscow, Russia). E-mail: zubov@iep.ru

Final transition to escrow accounts model in financing residential construction was the highlight of the mortgage market in 2020. That model provided state guarantee for the citizens investing in housing at the construction stage.

Reduction of credit rates and implementation of the state program on interest rate subsidization for newly constructed building mortgage loans have resulted in upward demand on the real estate market. Over 2020, the Russian banks have built up the value of mortgage loans exceeding record indexes previously recorded in 2018.

Key words: housing mortgage lending, soft mortgage programs, escrow accounts.

³ Кредитный *top up* («пополнение») — кредит на погашение уже имеющегося займа. В отличие от классического рефинансирования предоставляется исключительно для уже существующих заемщиков и без заключения нового кредитного договора.