

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ

Ипотека 2023: ставки, условия, риски
и возможности

Ипотека 2023: ставки, условия, риски и возможности

В данной лекции мы рассмотрим ипотеку в 2023 году: ставки, условия, риски и возможности.

Рассматривая теоретические аспекты ипотечного кредитования, стоит отметить, что среди российских экономистов существует множество точек зрения по определению его сущности. Некоторые определения приведены на рисунке 1.

Автор	Понятие
Нешиной А.С.	ИК – это вид долгосрочного кредитования под залог недвижимости, осуществление которого является функцией специализированных банков
Жуков Е.Ф.	ИК – это процесс выдачи кредита под залог недвижимости, остающейся в распоряжении заемщика
Литвинова С.А.	ИК – это процесс выдачи кредита заемщику банком или другим финансовым институтом для приобретения недвижимости под залог приобретаемой недвижимости, а также другого недвижимого имущества
Лаврушин О.И.	ИК – это вид кредитования, обеспеченного залогом недвижимости - ипотекой

Рисунок 1. Трактовки понятия «ипотечное кредитование».

Ряд авторов считает верным описать ипотечное кредитование как целостный механизм, который затрагивает права и обязанности всех сторон договора. Другие же настаивают на узкой направленности терминов, касающихся ипотечного жилищного кредитования, и называют определением взаимоотношения двух основных сторон кредитного договора.

В таком сложном и длительном механизме процесса ипотечного кредитования участвуют не только потенциальный потребитель и коммерческий банк, а также ряд инфраструктурных организаций, которые выступают посредниками при оформлении договора ипотечного займа, тем самым упрощая процедуры оформления и ведения сделки (рис. 2).

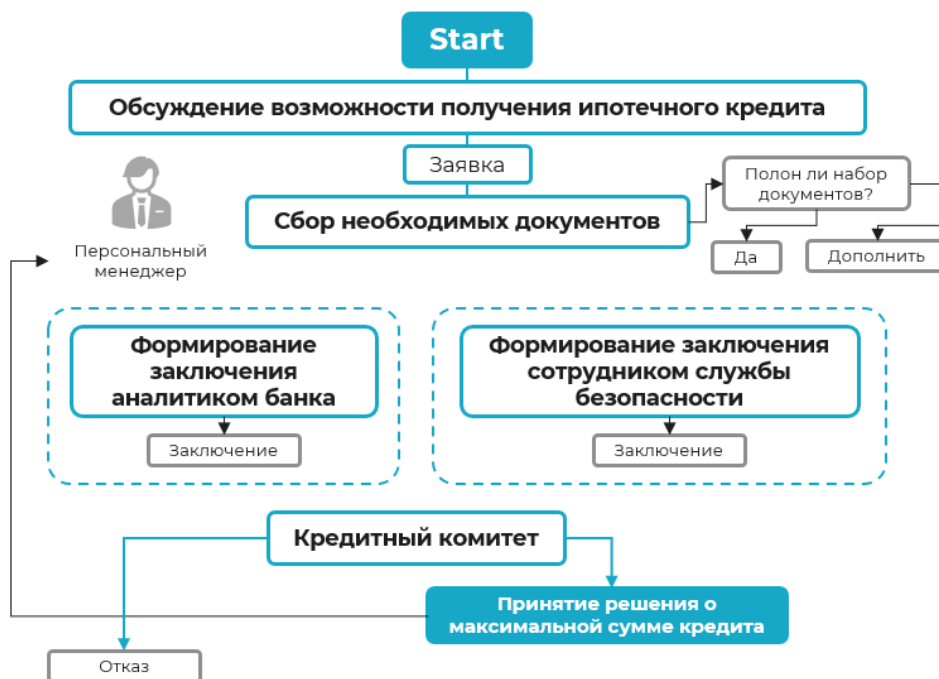


Рисунок 2. Процесс ипотечного кредитования.

Рассмотрим **основные тенденции на рынке ипотеки**. Изучая динамику объемов кредитования, стоит отметить, что, по данным ДОМ.РФ и Банка России объемы роста ипотеки в январе 2023 года сильно замедлились после рекордного кредитования в 2022 году (рис. 3).

	За январь 2023		За 12 месяцев 2022	
Рынок	Количество (тыс. кредитов)		Объем (млрд руб.)	
Первичный	20,1	-36%	104,7	-21%
Вторичный	57,2	-10%	177,0	-9%
Всего	77,3	-19%	281,6	-14%

Рисунок 3. Объем выданной ипотеки в 2023 г.

Источник: Аналитика рынка ДОМ.РФ <https://дом.рф/analytics/mortgage/>

Объем выданных кредитов по программам господдержки в январе 2023 года сократился в три раза — до 134 млрд руб. после 381 млрд руб. в

декабре 2022 года. При этом основное сокращение пришлось на «льготную ипотеку», выдачи по ней снизились в четыре раза — до 67 с 278 млрд руб. С чем же это связано? Это связано с длинными праздниками, увеличением ставки по «льготной ипотеке» (с 7 до 8%), а также с объявленными Банком России мерами по повышению резервов по высокорискованным кредитам, выданным по программам «льготной ипотеки от застройщика» с 01.01.2023.

Рассматривая динамику ставок на рынке ипотеки в 2022 году (рис. 4), можно выделить период с конца февраля и до начала апреля — это период характеризуется самыми высокими ставками. В начале 2023 года ставки стабильные. Это связано с неизменностью ключевой ставки Банка России. Так 10 февраля 2023 года Совет директоров Банка России принял решение сохранить ставку без изменения.

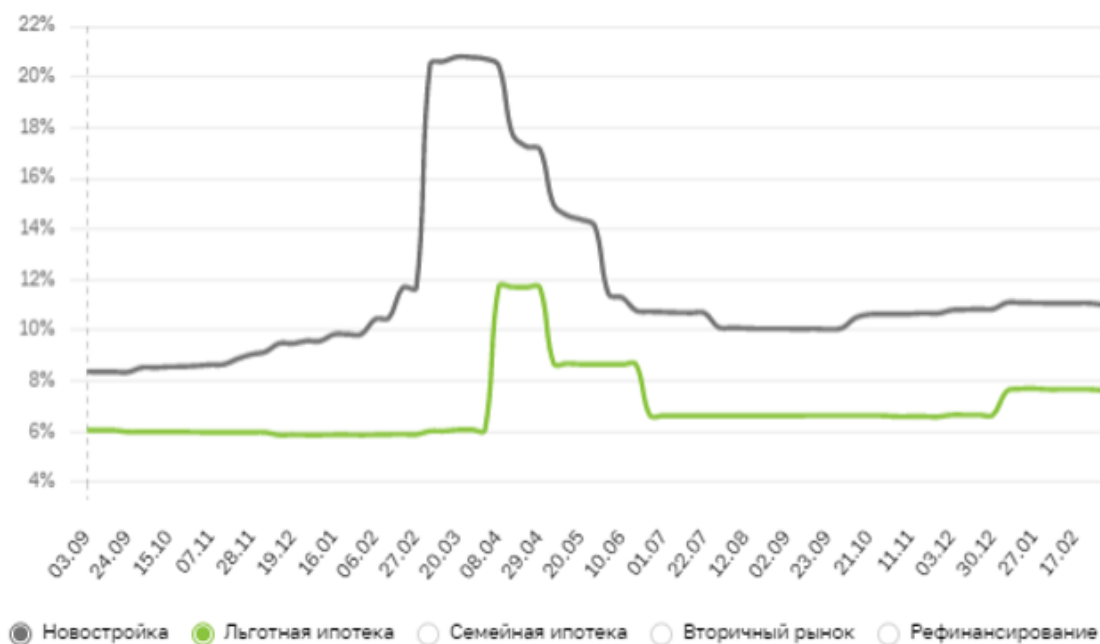


Рисунок 4. Динамика ставок предложения топ-20 ипотечных банков.

Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, процесса структурной перестройки экономики, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков. При усилении проинфляционных рисков Банк России будет оценивать целесообразность повышения

ключевой ставки на ближайших заседаниях. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция составит 5,0-7,0% в 2023 году и вернется к 4% в 2024 году.

На рисунке 5 приведена подробная информация по динамике ставок на ипотеку в зависимости от сегмента рынка в 2023 году:

- по новостройкам за анализируемый период произошло снижение ставок с 11,07 до 11,01%;
- по Ипотеке 2020 г. произошло снижение ставок с 7,67 до 7,63%;
- по семейной ипотеке также снижение ставок с 5,66 до 5,59%, а на вторичном рынке снижение с оставило 0,04 п.п. — с 11,18 до 11,14%;
- увеличение процентных ставок произошло в сегменте рефинансирования с 11, 21 до 11,24%.

Ставка по кредиту на квартиру (ПВ=30%, срок = 15 лет)		27.01.2023	03.02.2023	10.02.2023	27.01.2023	27.01.2023	27.01.2023
Новостройка	Средневзвешенная ставка	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%	11,06%	11,01%
Господдержка 2020	Средневзвешенная ставка	7,67%	7,67%	7,67%	7,67%	7,67%	7,63%
Семейная ипотека	Средневзвешенная ставка	5,66%	5,66%	5,66%	5,66%	5,66%	5,59%
Вторичный рынок	Средневзвешенная ставка	11,18%	11,18%	11,18%	11,19%	11,18%	11,14%
Рефинансирование	Средневзвешенная ставка	11,21%	11,21%	11,21%	11,23%	11,24%	11,24%

Рисунок 5. Средневзвешенные рыночные ставки предложений на рынке ипотеки на 03.03.2023 г.

Источник: Аналитика рынка ДОМ.РФ <https://дом.рф/analytcs/mortgage/>

Среди лидеров в сегменте ипотечного кредитования в январе 2023 года являются такие банки, как Сбер, ВТБ, ДОМ.РФ, АЛЬФА-Банк и другие (рисунок 6).



Банк	Январь 2023 г.	
	млрд. руб.	Δ к янв. 2022 года, %
Сбербанк	171,8	-1,9
ВТБ	44,6	-43,8
Банк ДОМ.РФ	12,6	+21,3
Альфа-Банк	11,3	-19,4
ФК Открытие	6,6	-7,6
Газпромбанк	6,1	+29,0
Росбанк	4,72	+5,3
Совкомбанк	4,66	-11,2
Промсвязьбанк	3,4	-18,1
Россельхозбанк	2,7	+16,3
Банк Санкт-Петербург	2,6	-2,8
РНКБ	1,4	+16,4
Московский Кредитный банк	1,3	-67,6
Ак Барс Банк	1,1	-48,4
Банк Уралсиб	1,0	-3,1
УБРиР	0,8	-
Абсолют Банк	0,7	-50,1
Банк Зенит	0,5	-5,5
Кубань Кредит	0,46	-1,5
МИНБанк	0,4	-17,8

Рисунок 6. Топ-20 банков по выдаче ипотеки в январе 2023 г.

С 25 февраля по 3 марта 2023 года средневзвешенные ипотечные ставки:

- на новостройки снизились на 0,05 п.п.;
- на готовое жилье снизились на 0,04 п.п.;
- на рефинансирование — ставки не изменились;
- ставки по «Льготной ипотеке» снизились на 0,04 п.п.;
- по «Семейной ипотеке» снизились на 0,07 п.п.

Также в данный период Альфа-Банк снизил ставку на 0,3 п.п. по «Семейной ипотеке». Ставка составляет от 5,5%. ВТБ запустил скидку 0,2 п.п. при покупке жилья площадью более 85 кв. м, а также снизил размер минимального первоначального взноса с 15% до 10% по рыночным ипотечным программам на приобретение квартир, апартаментов, таунхаусов, готовых жилых домов — с 20% до 15% при покупке готового жилого дома по программам с господдержкой.

Особое значение на рынке ипотеки играют программы с субсидированием. В 2022 году произошли некоторые изменения льготных ипотечных программ. Они отражены на рисунке 7.

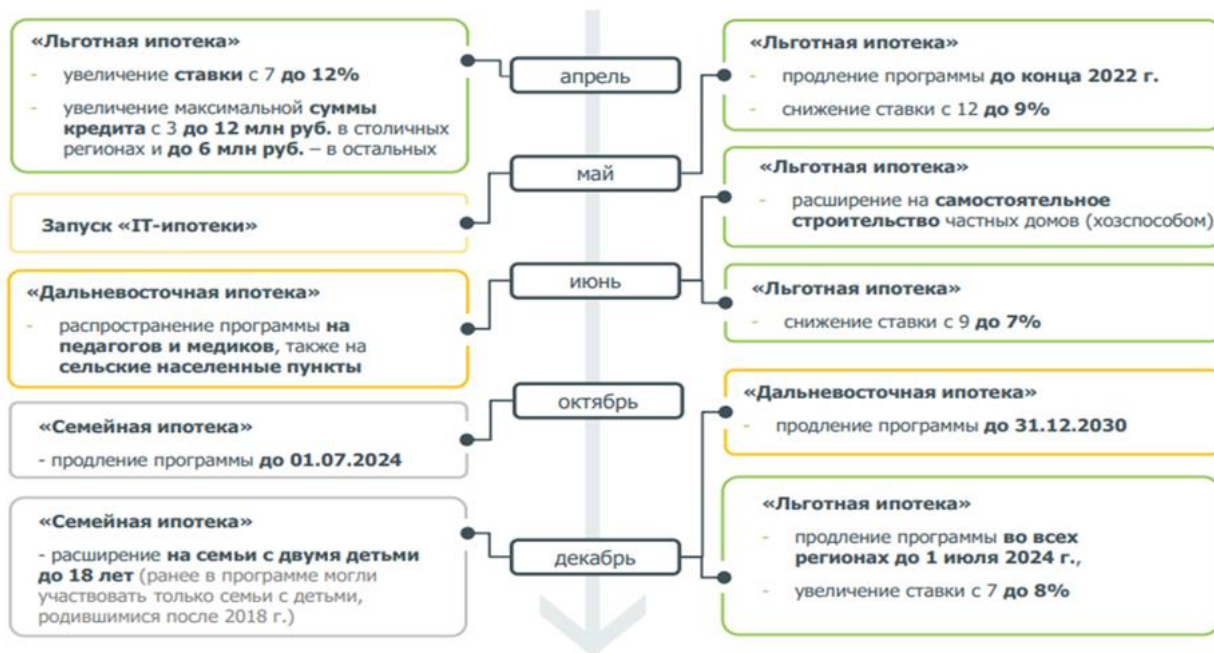


Рисунок 7. Изменения условия льготных ипотечных программ в 2022 г.

Также стоит упомянуть законодательные изменения в области предоставления кредитных каникул для участников специальной военной операции.

Федеральный закон

Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации

Принят Государственной Думой
Одобен Советом федерации

28 сентября 2022 года
4 октября 2022 года

Закон дает право получить отсрочку платежей гражданам, которые до мобилизации или участия в специальной военной операции взяли ипотеку, любой потребительский кредит или микрозаем. Кредитные каникулы предоставляются по заявлению на срок службы по контракту

или участия в СВО плюс 30 дней. Каникулы можно оформить до конца 2023 года. Для этого нужно обратиться в банк, микрофинансовую организацию (МФО) или к другому профессиональному кредитору по телефону либо любым способом, который указан в кредитном договоре, например, по обычной или электронной почте. Вместе с обращением за каникулами заемщик может приложить документы, подтверждающие участие в СВО. Но если заемщик не смог предоставить документы в момент обращения, банк, МФО или другой кредитор сам запросит их в Министерстве обороны Российской Федерации либо другом ведомстве. Кредитор также может запросить их у заемщика. В этом случае заемщик обязан предоставить документы после окончания участия в СВО. Если заявление подают члены семьи военнослужащего, то они должны предоставить документ, подтверждающий родство.

Кредитор рассмотрит требование о каникулах в течение 10 дней. Отказать он может только в том случае, если не подтвердится, что человек действительно был мобилизован или участвует в СВО. Если человек не получил в течение 15 дней подтверждение или отказ, то кредитные каникулы считаются действительными с момента направления заявления.

Банк, МФО или другой кредитор направляет заемщику новый график платежей до завершения кредитных каникул. Пока они продолжаются, кредитор не вправе начислять штрафы за просроченную задолженность, приостанавливается исполнительное производство, если оно уже было начато. Однако проценты по долгу продолжают начисляться: по ипотечным кредитам — по ставке, определенной договором, но так, как если бы заемщик продолжал вносить платежи в полном объеме. То есть с каждым платежным периодом база для начисления процентов уменьшается.

И по ипотеке, и по потребительским кредитам, и займам срок возврата автоматически продлевается как минимум на срок каникул так, чтобы после окончания льготного периода размер ежемесячных платежей остался прежним, каким он был до начала каникул.

На начало 2023 год можно наблюдать следующие **условия предоставления по программам господдержки** в сегменте ипотеки (рис. 8):

	«Льготная ипотека»	«Семейная ипотека»	«Дальневосточная ипотека»	«IT ипотека»
Механизм	Субсидирование банком разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 2,5-4,5 п.п.	Субсидирование банком разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 2,5-4,5 п.п.	Субсидирование банком разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 2,5 п.п.	Субсидирование банком разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 2,5-4,5 п.п.
Максимальная ставка	8,0%	6,0%	2,0%	5%
Срок реализации	Апрель 2020 – июнь 2024	Март 2018 – июнь 2024	Декабрь 2019 – декабрь 2030	Май 2022 – декабрь 2024
Критерии программы	<ul style="list-style-type: none"> Жилье в новостройках, ИЖС 	<ul style="list-style-type: none"> Жилье в новостройках, ИЖС Рефинансирование кредитов на новостройки Семьи с детьми, родивш. с 01.01.2018 по 31.12.2023 Семьи с двумя и более детьми до 18 лет 	<ul style="list-style-type: none"> Жилье в новостройках Вторичное жилье в сельских поселениях, Магаданской обл. и Чукотском АО Молодые семьи в ДФО Граждане, получившие 1 га в ДФО Учителя, медработники со стажем от 5 лет 	<ul style="list-style-type: none"> Жилье в новостройках, ИЖС
Максимальный размер субсидируемого кредита	12 млн руб. – Мск, СПб, Мос.обл., Лен.обл. 6 млн руб. – ост. регионы	12 млн руб. – Мск, СПб, Мос.обл., Лен.обл., 6 млн руб. – ост. регионы	6 млн руб.	18 млн руб. – города с населением свыше 1 млн чел., 9 млн руб. – ост. нас. пункты

Рисунок 8. Условия программ господдержки в сегменте ипотеке на 01.01.2023 г.

Льготная ипотека — максимальная ставка 8%, срок реализации до июня 2024 года на жилье в новостройках, максимальная сумма кредита составляет 12 млн руб. для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской области, для остальных регионов сумма 6 млн рублей.

Семейная ипотека — максимальная ставка 6%, срок реализации до июня 2024 года на жилье в новостройках. Максимальная сумма кредита составляет 12 млн руб. для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской области, для остальных регионов сумма — 6 млн рублей. Предоставляется для семей с детьми, родившимися с 01.01.2018 по 31.12.2023, а также для семей с двумя и более детьми до 18 лет.

Дальневосточная ипотека — максимальная ставка 2%, срок реализации до декабря 2030 года. Максимальная сумма 6 млн рублей. Предоставляется на жилье в новостройках, на вторичное жилье в сельских поселениях, Магаданской области и Чукотском Автономном Округе, для молодых семей в Дальневосточном федеральном округе, для граждан, получившие 1 га в данном округе, для учителей, медработников со стажем от 5 лет.

IT ипотека — максимальная ставка 5%, срок реализации до декабря 2024 года на жилье в новостройках. Максимальная сумма кредита составляет 18 млн рублей — для города с населением свыше 1 млн человек, 9 млн руб. — остальные населенные пункты.

Распространение совместных программ банков и застройщиков привело к общему подорожанию жилья на первичном рынке и увеличило разрыв в ценах со вторичным рынком. По данным Росстата, на конец 2022 года он достиг максимального уровня — 30%. В отдельных регионах разница еще больше: например, в Московской области на конец 2022 года — 55%. Если заемщик захочет продать квартиру, он может столкнуться с потерями, поскольку на вторичном рынке цены ниже, и стоимости квартиры может оказаться недостаточно для покрытия долга по ипотеке. Кроме того, будет потерян первоначальный взнос. Возрастают риски банков по ипотечным кредитам, предоставленным на первичном рынке, поскольку в случае дефолта заемщика невозможно будет продать квартиру по ценам первичного рынка. Чтобы ограничить риски заемщиков и банков, **Банк России с 1 мая 2023 года устанавливает надбавки по ипотечным кредитам, обеспеченным правами требований по договорам долевого участия в строительстве.**

Надбавка	Интервал ПДН, %								
	Нет ПДН[10]	0-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	Свыше 80, ПДН не рассчитан ¹¹	
LTV ¹² , %	(85;90]	н/п	0,5	0,5	0,5	0,7	0,8	0,9	1,0

Эти надбавки учитывают завышение стоимости квартир на первичном рынке жилья при использовании покупателем ипотеки. В дополнение к повышенным резервам по кредитам с экстремально низкими ставками, которые компенсируют процентные риски банков на горизонте жизни ипотечного кредита, макропруденциальные надбавки обеспечат накопление банками буфера капитала для покрытия рисков, связанных с разницей цен на первичном и вторичном рынках жилья.

Также с 1 мая 2023 года устанавливаются **надбавки для ипотечных кредитов, обеспеченных жилой недвижимостью.**

Надбавка	Интервал ПДН, %								
	Нет ПДН ⁷	0-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	Свыше 80, ПДН не рассчитан ⁸	
Первоначальный взнос, %	(10;15]	н/п	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
	(15;20]	н/п	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	(20;30]	н/п	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5

Учитывая, что для вторичного рынка завышение стоимости жилья характерно в гораздо меньшей степени, надбавки повышаются только по кредитам с LTV от 85 до 90% дифференцированно в зависимости от уровня ПДН. Повышение надбавок позволит предотвратить дальнейшее ухудшение стандартов кредитования, в частности, рост доли кредитов с высоким ПДН.

Повышение надбавок может привести к некоторому замедлению роста ипотеки. Однако результатом станут более сбалансированный рост на рынке жилья, купирование рисков ценового пузыря, формирование банками запаса капитала на случай роста потерь по ипотечным кредитам.

В рамках надзорной деятельности Банк России будет отслеживать корректность оценки банками стоимости залога жилой недвижимости по ипотечным кредитам для расчета показателя LTV.

В случае, если использование рискованных схем в ипотеке прекратится, а стандарты кредитования улучшатся, Банк России будет готов рассмотреть снижение уровня надбавок.

Мы подробно разобрали, каковы ставки, условия, риски и возможности ипотеки в 2023 году.

