



Банк России

РАЗВИТИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

ЕВГЕНИЙ РУМЯНЦЕВ

ДЕПАРТАМЕНТ ФИНАНСОВОЙ
СТАБИЛЬНОСТИ

25 апреля 2023 г.



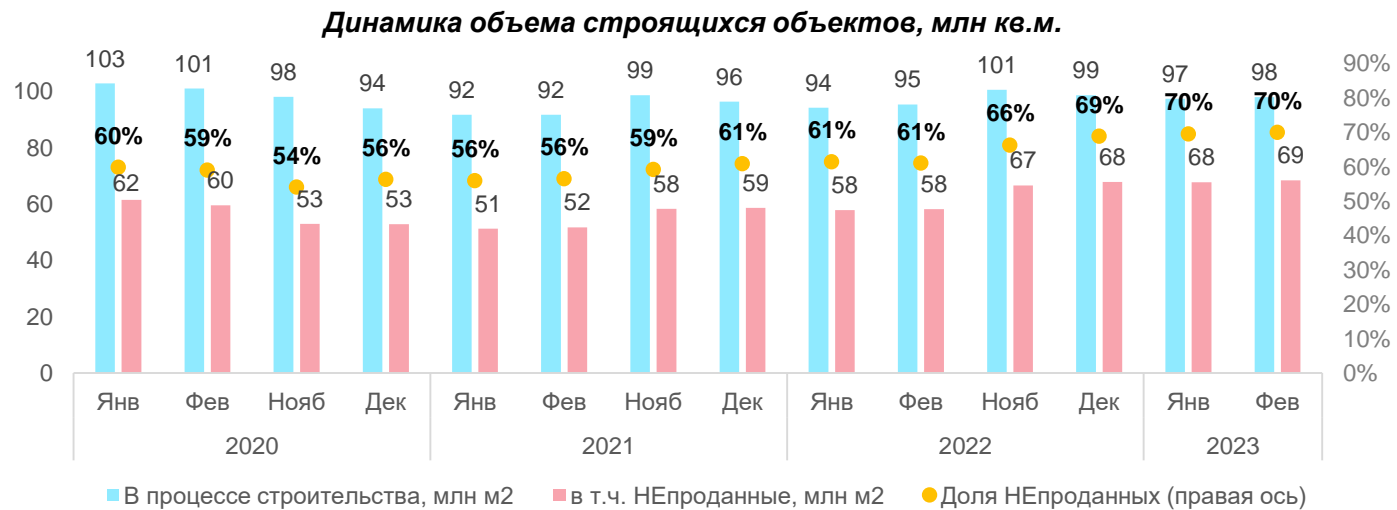
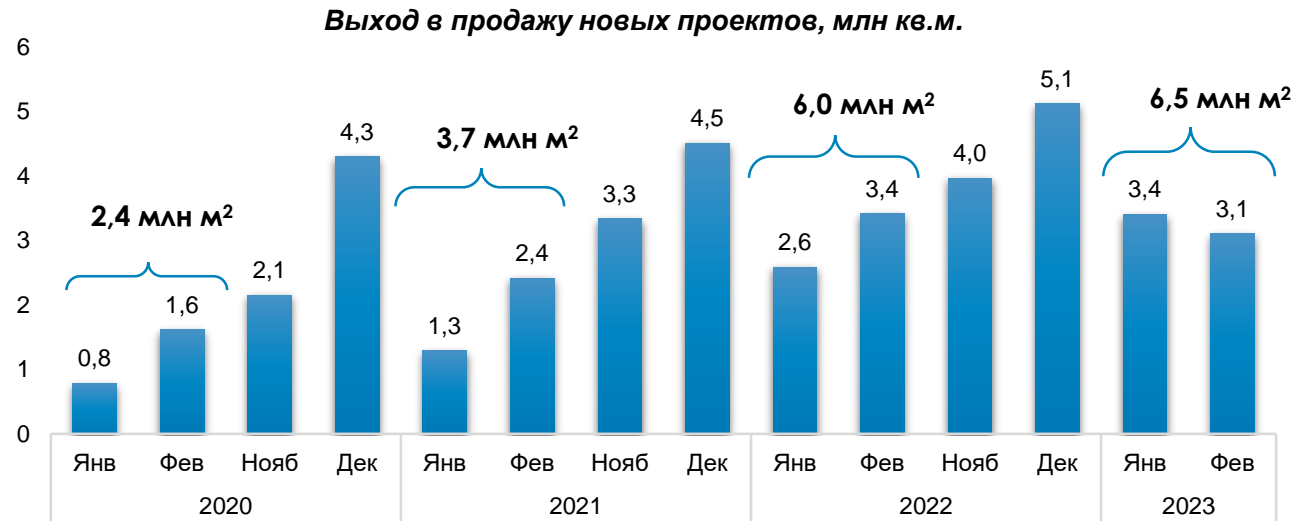


Содержание

1. Предложение жилья
2. Спрос на жилье
3. Цены на жилье
4. Рискованные ипотечные практики и стандарты кредитования
5. Меры Банка России



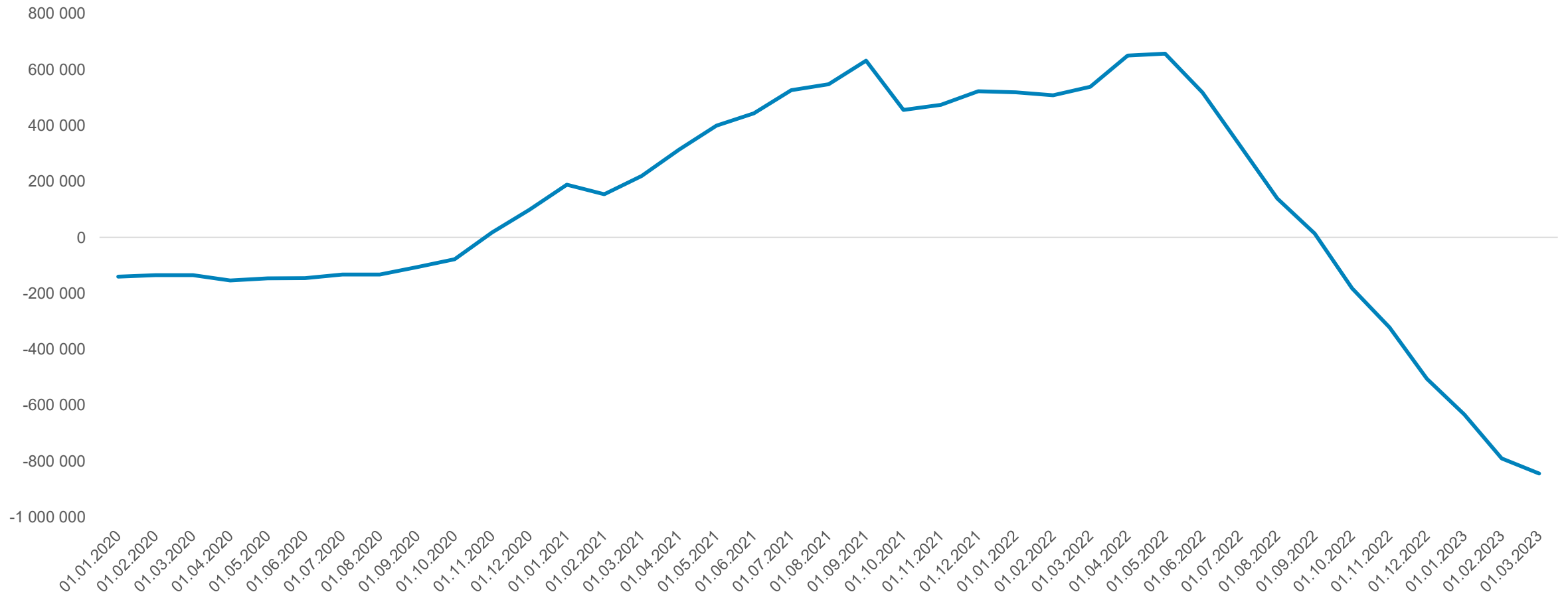
Предложение на рынке жилой недвижимости выросло в тот момент, когда спрос снижался





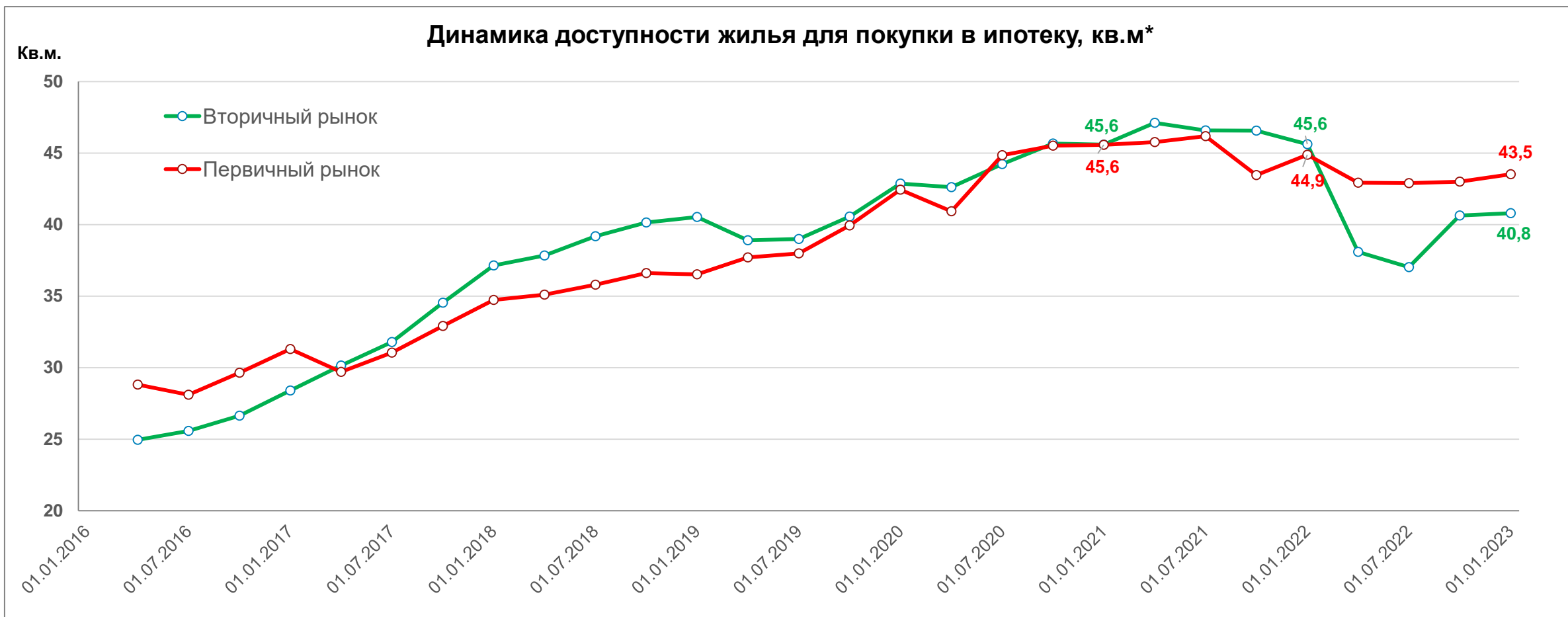
Запуск новых проектов в условиях снижения спроса на жилье привел к тому, что счета эскроу наполняются медленнее, чем увеличивается проектное финансирование жилищного строительства

Разница между средствами на счетах эскроу и кредитами застройщикам, млн руб.





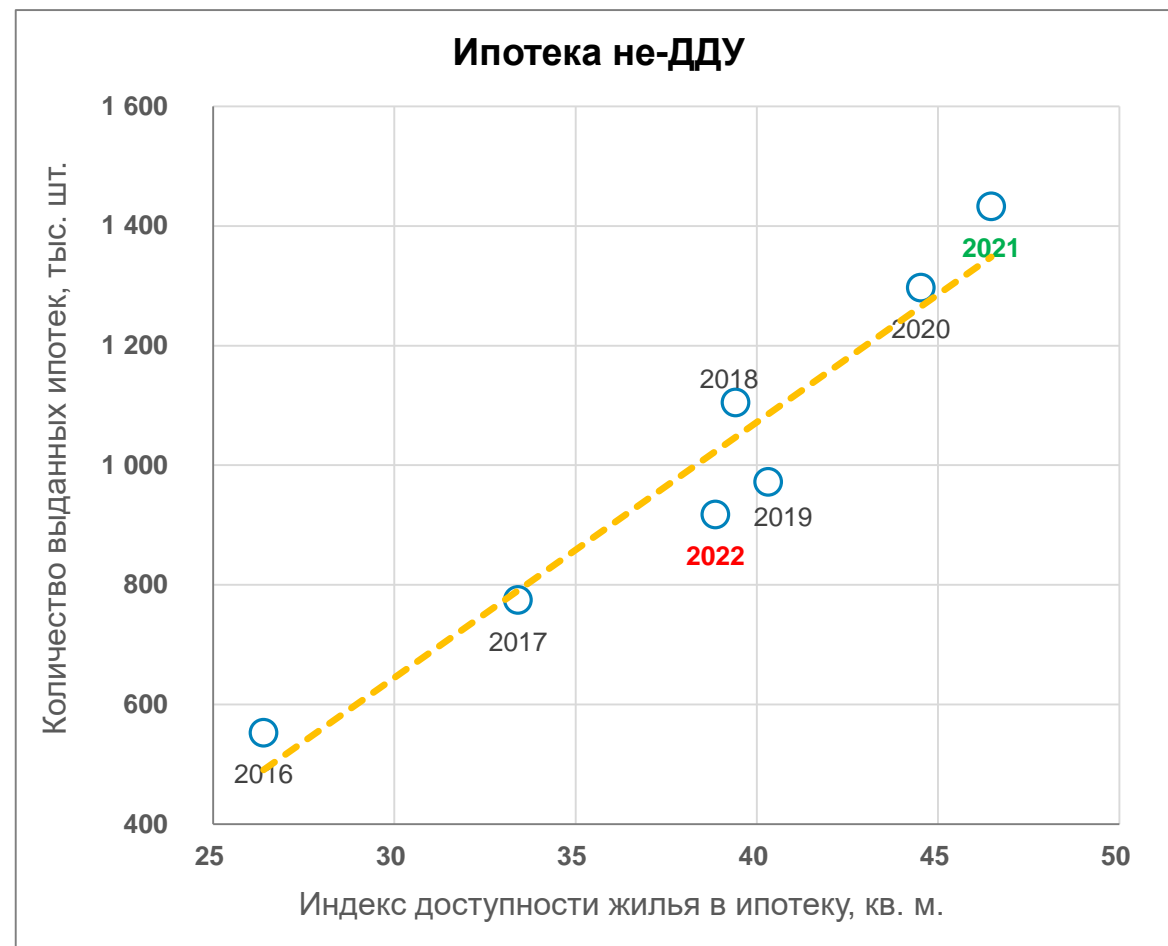
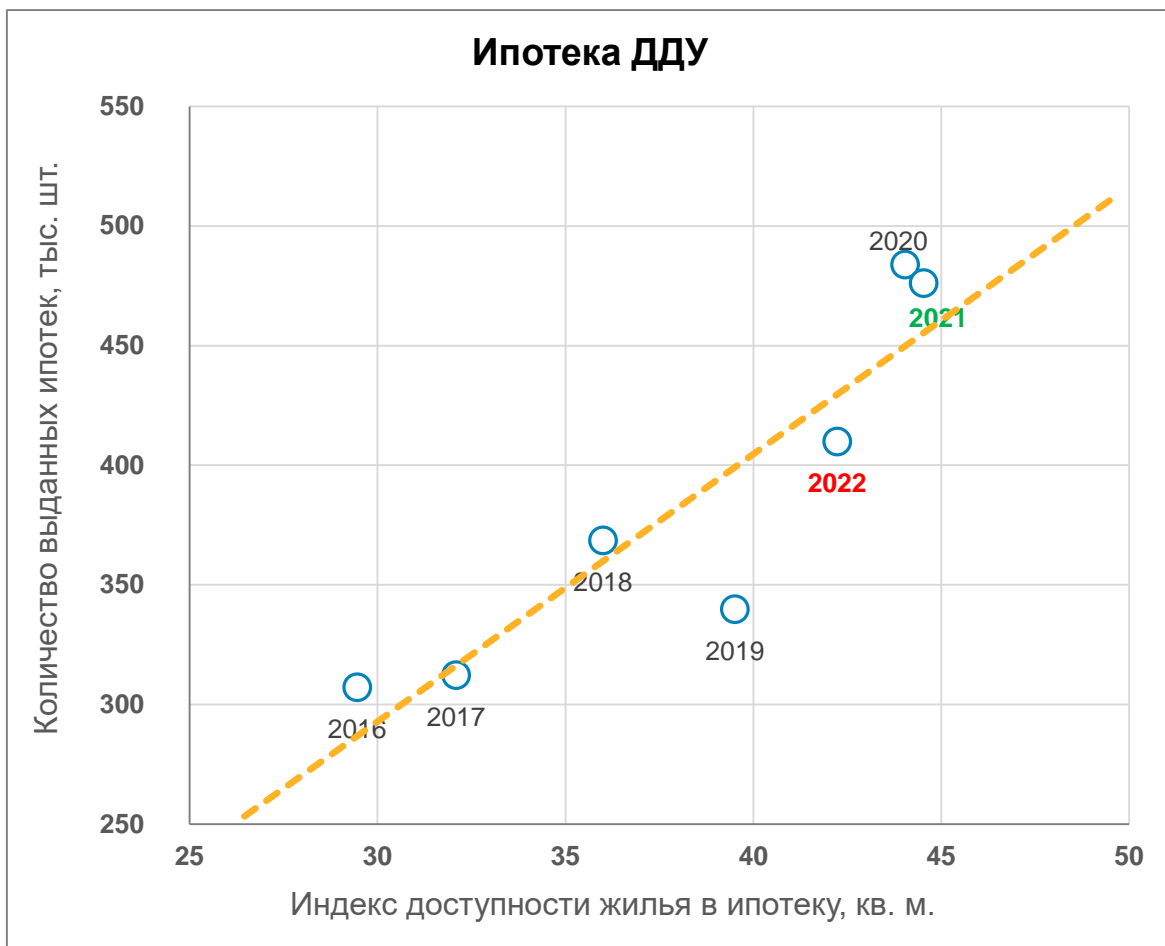
Несмотря на минимальный уровень ипотечных ставок, доступность жилья на первичном рынке не растет с 2020 года



* Доступность жилья в ипотеку – площадь жилья, которую можно купить в ипотеку при платеже 0,5 средних ЗП



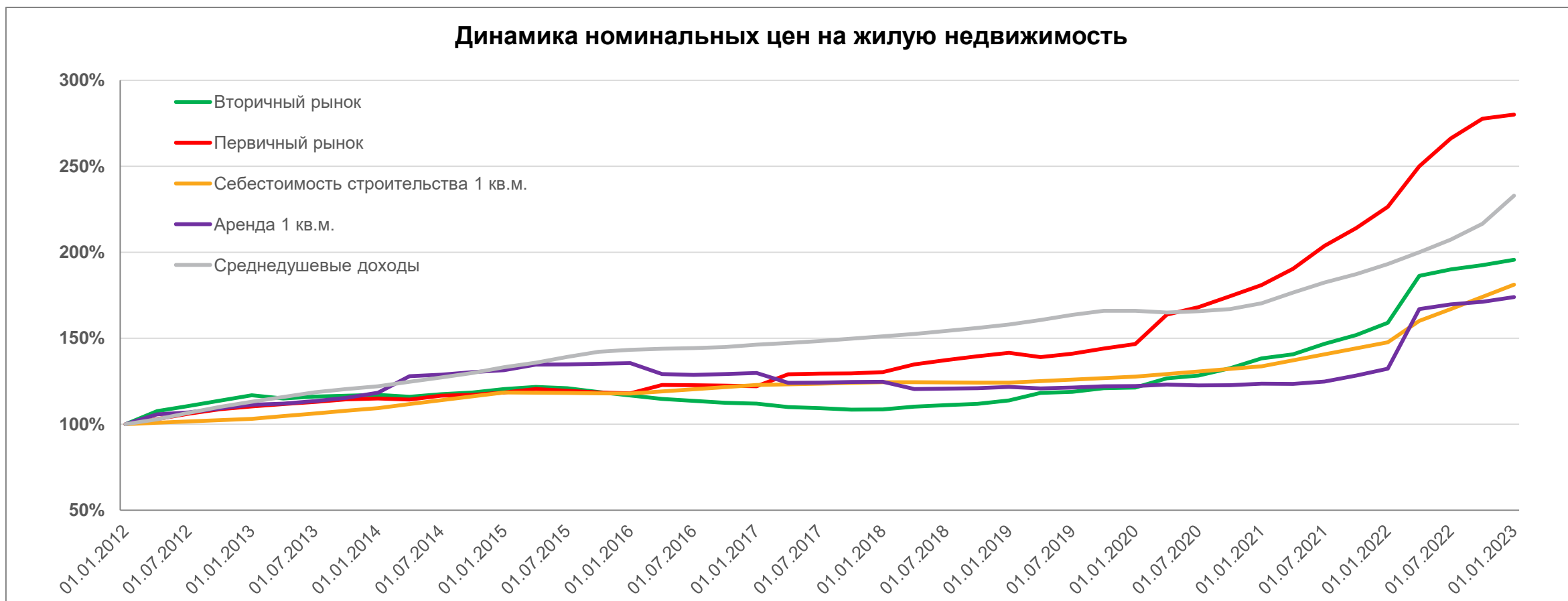
Именно доступность жилья определяет спрос на ипотечное кредитование



* Доступность жилья в ипотеку – площадь жилья, которую можно купить в ипотеку при платеже 0,5 средних ЗП

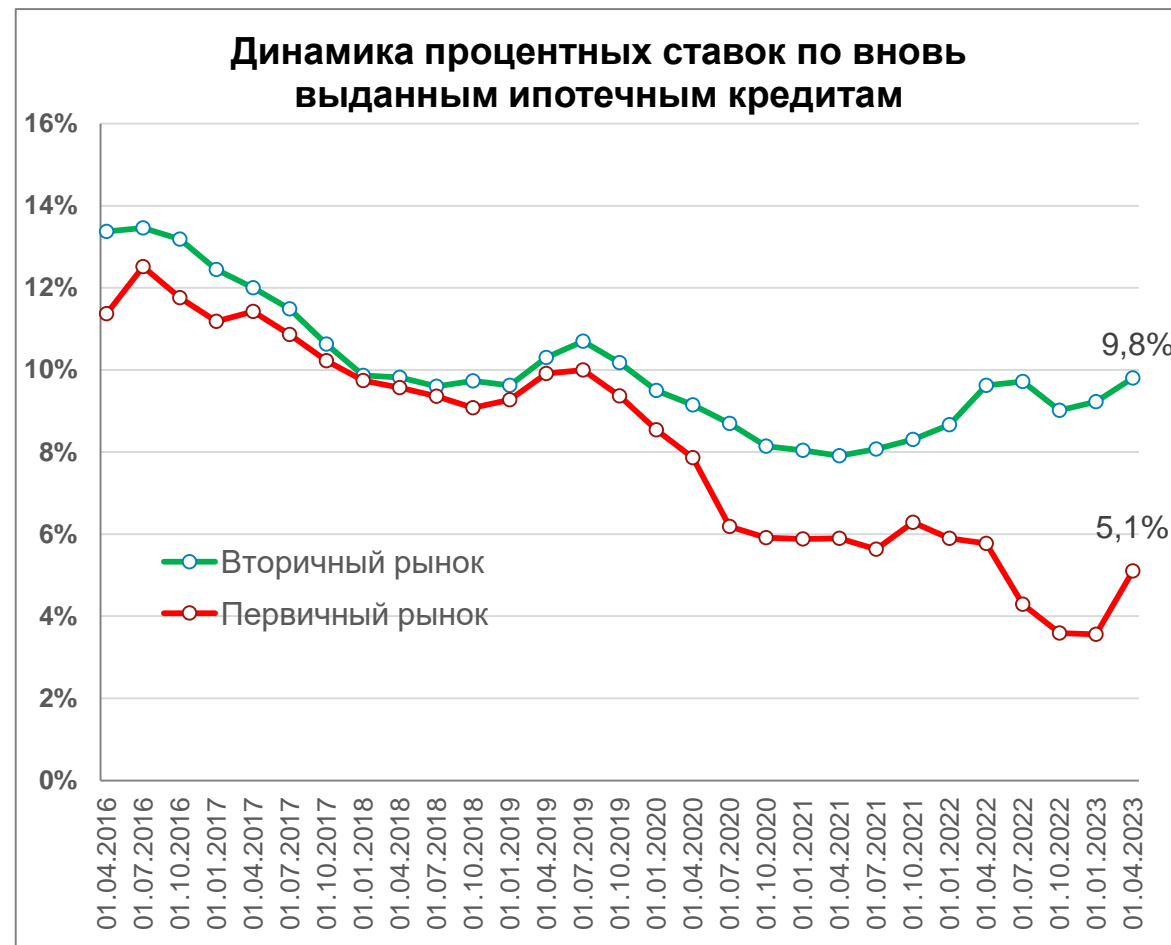
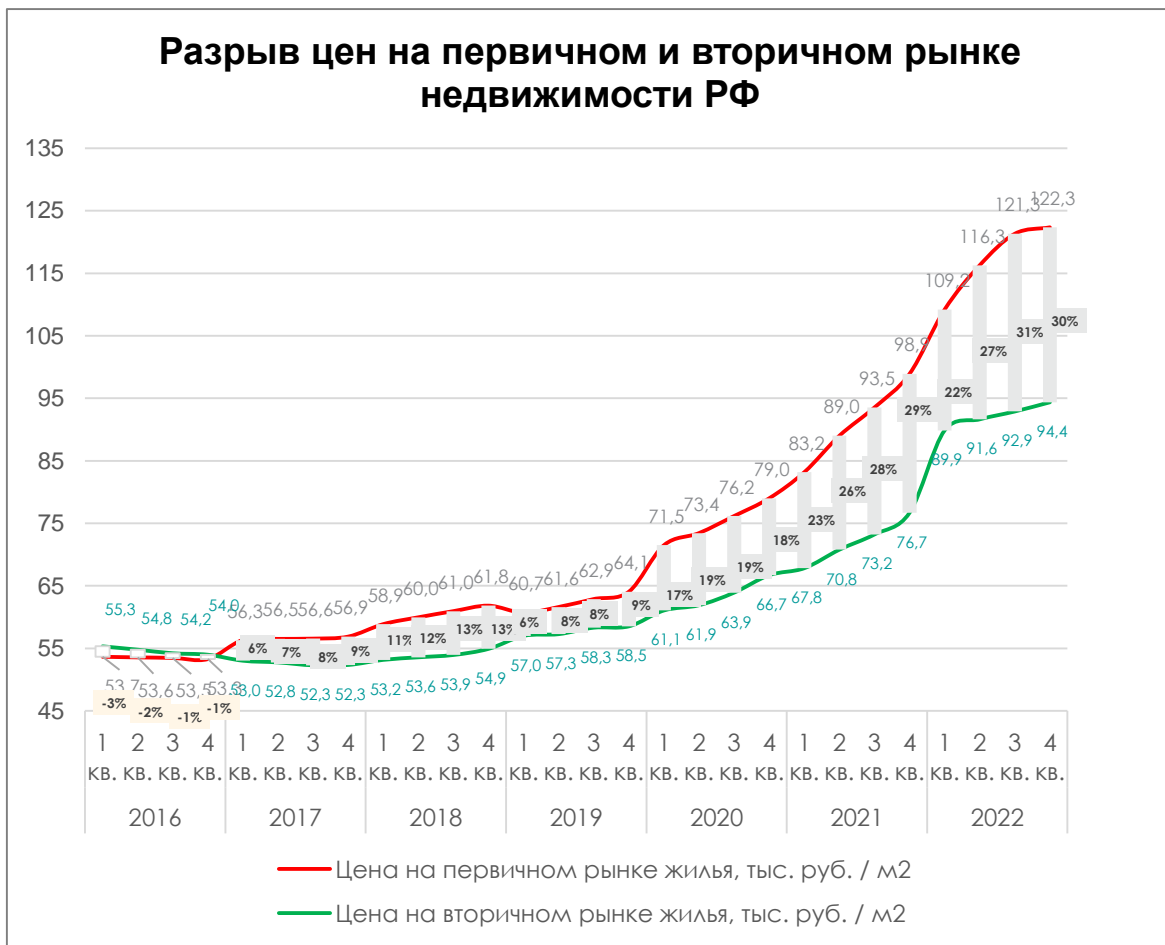


Доступность жилья снижалась, так как рост цен на жилье (особенно на первичном рынке) опережал рост доходов граждан



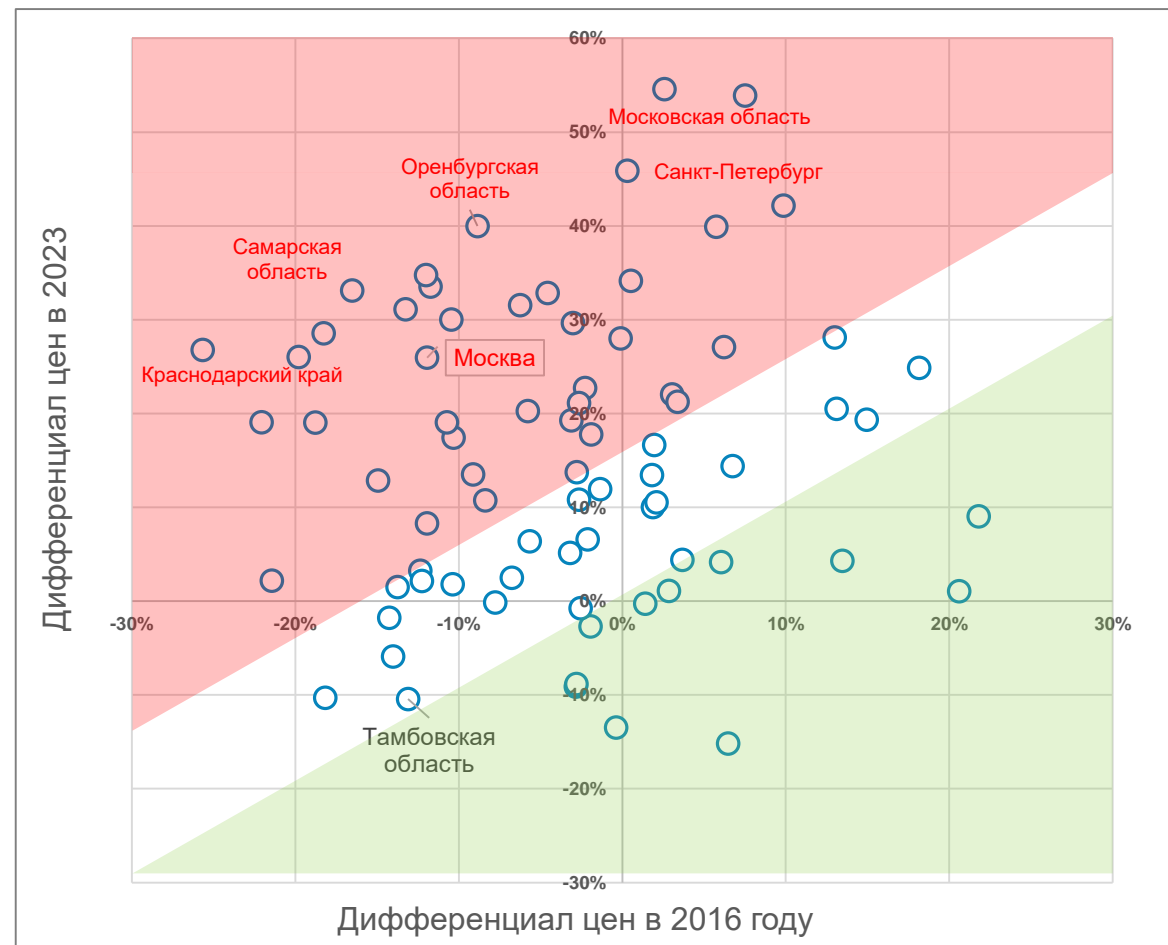
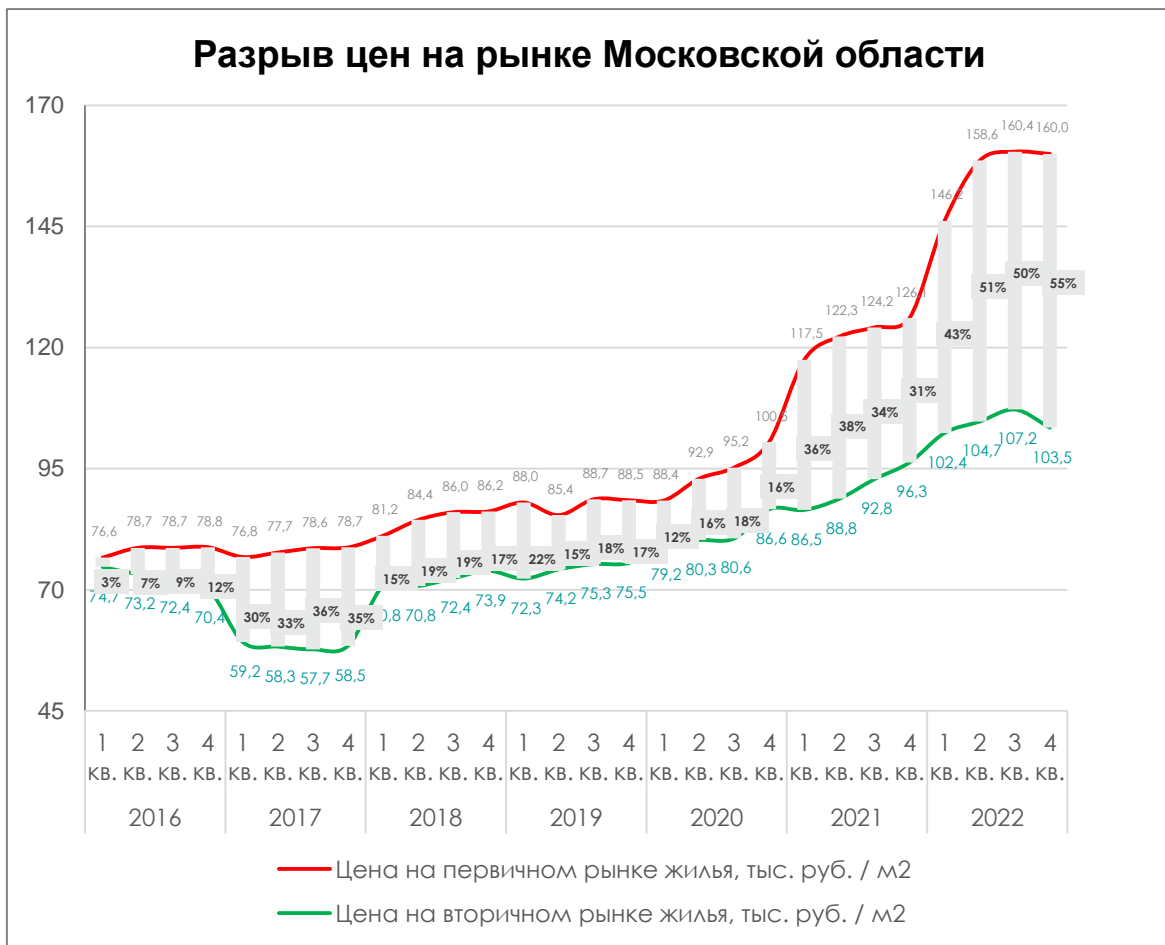


С начала действия льготных ипотечных программ между первичным и вторичным рынком образовался дифференциал цен и ставок.
«Льготные ипотечные кредиты от застройщика» только усугубили ситуацию.





Во многих регионах разрыв цен к началу 2023 года превысил 30%





Контрактные цены на квартиры по «льготной ипотеке от застройщика» могут быть до 30% выше, чем по «базовой» льготной ипотеке. Разница с ценой продажи актива на рынке еще больше

Выберите условия покупки

Первый взнос

2 704 818 Р

24%

Срок

30 лет

Господдержка

Ипотека с господдержкой. Фиксированная ставка на весь период.

Первый взнос — от 15%
Ставка — 6,7%
Срок — до 30 лет

[Подробнее о программе](#)

11 499 997 Р

~~14 704 816 Р~~ - 3 204 819 Р

57 189 Р в месяц

Ипотека 0,1%

Программа действует на ограниченное количество квартир.

Первый взнос — от 15%
Ставка — 0,1%
Срок — до 30 лет

Сумма кредита — до 12 млн Р

14 704 816 Р

34 093 Р в месяц



Источники: предложения застройщиков в 2022 году



Последствия «льготной ипотеки от застройщика»



Заемщик

При выходе из актива в среднесрочной перспективе заемщик потеряет первоначальный взнос и останется должен банку. В случае дефолтов **многие заемщики могут оказаться банкротами.**



Банк

Портфели ипотечных кредитов банков сегодня наполняются теми процентными доходами, которые банки уже не получают в будущем, что может отразиться на их прибыли.



Застройщик

Охлаждение рынка может серьезно сказаться на продажах.



Бюджет

Рост нагрузки на гос. бюджет из-за необходимости субсидирования кредитов в течение более длительного срока. Риски для бюджета накапливаются и откладываются за пределы среднесрочного горизонта планирования



Финансовая система в целом

«Льготная ипотека от застройщика» искажает рыночные сигналы и провоцирует принятие ошибочных решений всеми участниками рынка.

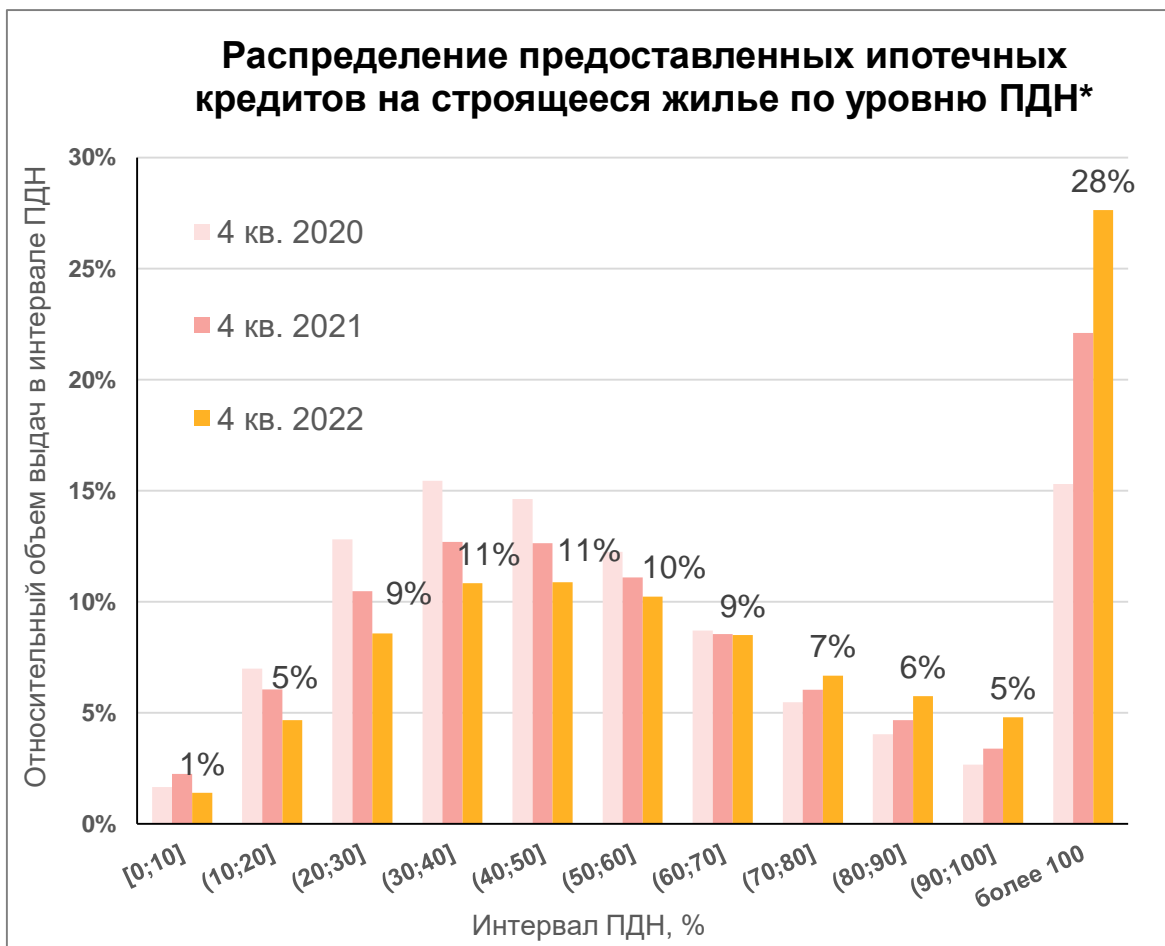
- Отсутствует прозрачное ценообразование на первичном рынке жилья.
- Завышается объем ипотечного портфеля, показатели инвестиционных проектов.
- Необоснованно улучшаются показатели покрытия задолженности стоимостью недвижимости.

Повышение резервов по кредитам с пониженной ставкой (ПСК) препятствует распространению «льготной ипотеки от застройщиков».

Если застройщики хотят дать заемщику реальную скидку, то она может быть заложена в цену.



Маркетинговые акции застройщиков снижают порог входа на рынок ипотеки для менее платежеспособных заемщиков.



По данным отчетной формы 0409704



По данным отчетной формы 0409704, данным опроса



Макропруденциальные надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам учитывают риск недостаточного покрытия задолженности стоимостью недвижимости. Способствуют накоплению буфера. Вступят в силу с 01.05.2023 и будут уточняться с учетом изменения рисков.

В отношении ипотечных кредитов,
обеспеченных правами требований по ДДУ

Действующие надбавки Изменения

Надбавки, к-т		ПДН, %							
		н/п ¹	(0; 30]	(30; 40]	(40; 50]	(50; 60]	(60; 70]	(70; 80]	80+ ²
LTV ³ , %	(70; 80]	-	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
	(80; 85]	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	(85; 90]	-	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
	(90; 100]	-	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

В отношении ипотечных кредитов,
обеспеченных жилой недвижимостью
(не ДДУ)

Надбавки, к-т		ПДН, %							
		н/п ¹	(0; 30]	(30; 40]	(40; 50]	(50; 60]	(60; 70]	(70; 80]	80+ ²
LTV, %	(85; 90]	-	0,5	0,5	0,5	0,7	0,8	0,9	1,0
	(90; 100]	-	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
	100+	-	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

¹ В случаях, когда кредитные организации вправе не рассчитывать ПДН.

² В случаях, когда кредитные организации не исполнили обязанность по расчету ПДН, в том числе из-за технических сбоев в информационных системах.

³ Для ДДУ LTV – это отношение суммы кредита к контрактной цене по ДДУ.