

Информация о взаимосвязи финансовых кризисов и состояния рынка ипотечного кредитования

Ипотечный кризис в США 2008 года послуживший рычагом мирового финансового кризиса, связан с резким ростом количества невыплат по ипотечным кредитам с высоким уровнем риска, увеличением случаев отчуждения банками заложенного недвижимого имущества, падением цен на ипотечные ценные бумаги.

Основными причинами кризиса являлись дешевые кредитные ресурсы, доступ к которым предоставлялся в том числе ненадежным заемщикам. В дальнейшем ипотечный кризис США распространился на всю национальную финансовую систему, а затем и на отдельные регионы и страны¹.

По данным АО «ДОМ.РФ»² по состоянию на 1 января 2024 года непогашенная номинальная стоимость выпусков ипотечных ценных бумаг в обращении с поручительством АО «ДОМ.РФ» либо обеспеченных пулами ипотечных кредитов АО «ДОМ.РФ» составляет 1 493,97 млрд рублей.

Также АО «ДОМ.РФ» обращает внимание, что в соответствии с требованиями Федерального закона от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ³ в ипотечное покрытие ипотечных ценных бумаг включаются только кредиты, основная сумма долга по которым не превышает 80 % от стоимости недвижимости/прав по договорам долевого участия. Таким образом, АО «ДОМ.РФ» для оценки кредитов используется коэффициент LTV (соотношение суммы долга к рыночной стоимости недвижимости) на дату включения в ипотечное покрытие.

Объем кредитов, обеспеченных залогом прав по договору долевого участия в составе ипотечного покрытия ипотечных ценных бумаг, обеспеченных поручительством АО «ДОМ.РФ», по состоянию 1 января 2024 года составляет

¹ Аналитический материал «Зарубежный опыт поддержки рынка ипотечного кредитования», подготовленный Департаментом международного и регионального сотрудничества (письмо от 7 июля 2023 г. № 18/480вн).

² Приложение № 7 к письму от 5 февраля 2024 г. № 1601-АН.

³ «Об ипотечных ценных бумагах».

16,4 млн рублей (5 кредитов), из них с первоначальным взносом менее 20 % – 5 млн рублей (1 кредит).

Российский финансовый сектор испытал три масштабных кризиса: в 2014–2015, 2020 и 2022 годах. Все три кризиса характеризуются циклическими⁴ и структурными⁵ шоками. Банк России для сохранения финансовой стабильности в ходе каждого кризиса принимал комплекс мер, накопив значительный опыт использования антикризисной политики. Во все рассматриваемые кризисные периоды Банк России и Правительство Российской Федерации поддерживали кредитование, чтобы не допустить его резкого сокращения (кредитного сжатия). Этот процесс усугубляет кризис, так как снижает спрос в экономике (потребление граждан и инвестиции компаний) и приводит к еще большему замедлению экономической активности. Замедление экономической активности снижает платежеспособность заемщиков и повышает кредитные риски банков. В результате возникает порочный круг⁶.

Наиболее сложная ситуация с кредитованием складывалась в 2014 – 2015 годы. В условиях повышенной стоимости кредитования и возросших рисков темпы роста ипотечного кредитования существенно замедлились, портфель необеспеченных потребительских кредитов начал сокращаться, а качество кредитного портфеля ухудшалось. В этот период Банк России⁷ не располагал инструментами макропруденциальной политики, поэтому не имел возможности применить контрциклические механизмы оперативной поддержки кредитной активности банков. В свою очередь меры по поддержке кредитования ограничивались использованием микропруденциальных регуляторных послаблений (кредитные организации имели возможность временно не увеличивать резервы по кредитам с просроченными платежами, если ухудшилось финансовое положение заемщика или кредит был

⁴ Временное или долгосрочное падение цен на нефть.

⁵ Санкционные ограничения в 2014 и 2022 годы, противоэпидемические ограничения в 2020 году.

⁶ Аналитический доклад Банка России «Оценка эффективности антикризисных мер Банка России» 2023 год, размещен на официальном сайте www.cbr.ru.

⁷ Аналитический доклад Банка России «Оценка эффективности антикризисных мер Банка России» 2023 год, размещен на официальном сайте www.cbr.ru.

реструктуризирован).

Банк России в 2020 и 2022 годы использовал два вида мер: макропруденциальные меры⁸ и временные регуляторные послабления, которые позволяют не актуализировать оценку рисков в период наиболее сильной неопределенности⁹.

Информация о мерах государственной поддержки рынка ипотечного кредитования в кризисные периоды представлена в таблице:

Год	Постановление Правительства Российской Федерации	Ставка до, %	Максимальная сумма кредитов, млн рублей	Примечание
2015	от 13 марта 2015 г. № 220 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)»	12,0	1 000 000,0	Период выдачи кредитов с 1 марта 2015 года до 1 марта 2017 года.
2020	23 апреля 2020 г. № 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 - 2024 годах»	8,0	5 000 000,0	Первоначальная ставка 6,5 %.
2022	от 30 апреля 2022 г. № 805 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вклада в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающего его уставный капитал, на цели возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным работникам аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий, и Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным работникам аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий»	5,0	500 000,0	IT-ипотека

Кризис 2014 – 2015 годов сопровождался сокращением кредитования. При

⁸ Макропруденциальные меры задействуют заранее сформированный банками запас капитала в части исполнения требований по надбавкам к коэффициентам риска по отдельным категориям кредитов (в том числе необеспеченные потребительские кредиты, ипотечные кредиты, кредиты в иностранной валюте). При роспуске накопленного макропруденциального буфера фиксируется единовременный эффект, выраженный в росте достаточности капитала за счет снижения требований к покрытию капиталом тех кредитов, по которым были установлены макропруденциальные надбавки. Роспуск накопленного буфера в период кризиса для поддержки достаточности капитала банков является одной из целей макропруденциального регулирования.

⁹ Аналитический доклад Банка России «Оценка эффективности антикризисных мер Банка России» 2023 год, размещен на официальном сайте www.cbr.ru.

этом борьба с кризисом потребовала от Банка России значимого повышения ключевой ставки, а меры государственного субсидирования ставок были ограниченными. Спрос на ипотеку в условиях роста ставок в экономике был поддержан временной программой Правительства Российской Федерации по субсидированию процентной ставки (ипотечный кредит по ставке не более 12,0 %). Также в указанный период в результате резкого ослабления рубля произошла девальвация ипотечного портфеля физических лиц, на которую в том числе повлияла реализация государственной программы помощи заемщикам¹⁰ (за счет бюджетных ассигнований реструктуризировано 18 887 ипотечных кредита, в том числе 643 валютных).

В 2018 году были утверждены правила реализации новой программы льготного ипотечного кредитования для семей с детьми под 6,0% (Семейная ипотека). В результате расширения условий программы Семейной ипотеки¹¹ выдачи по ней выросли с 6,0 тыс. кредитов за 2018 год до 181,8 тыс. кредитов за 2022 год.

По данным Банка России¹², в ходе кризиса 2020 года кредитование устойчиво росло на фоне снижения ключевой ставки Банка России (до 4,25 %) и благодаря реализации четырех государственных программ льготного ипотечного кредитования (Семейной, Сельской, Дальневосточной и Льготной ипотекам).

В целях поддержания жилищного строительства и рынка ипотечного кредитования в апреле 2020 года была утверждена программа Льготной ипотеки под 6,5 %, в рамках которой планировалось в период с 17 апреля по 1 ноября 2020 года предоставить ипотечных кредитов на сумму до 740,0 млрд рублей.

¹⁰ Постановление Правительства Российской Федерации от 20 апреля 2015 г. № 373 «Об основных условиях реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, и увеличении уставного капитала акционерного общества «ДОМ.РФ».

¹¹ Рефинансирование ранее выданной ипотеки; увеличение размера кредита до 6 млн руб. – для жилых помещений, расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, до 12 млн руб. – для жилых помещений, расположенных на территориях г. Москвы, Московской обл., г. Санкт-Петербурга и Ленинградской обл.; период субсидирования ипотечных кредитов по сниженным ставкам, предоставленных семьям с детьми, продлен на весь срок действия договора; добавлены условия для ДФО, в частности установлена ставка по кредитам – 5 %; разрешено использование материнского капитала при внесении первоначального взноса.

¹² Аналитический доклад Банка России «Оценка эффективности антикризисных мер Банка России» 2023 год, размещен на официальном сайте www.cbr.ru.

Условия и срок реализации данной программы неоднократно изменялись. В настоящее время программа Льготной ипотеки действует до 1 июля 2024 года (ставка не более 8,0 %).

Также в целях поддержки развития регионального жилищного строительства в 2020 году были запущены две программы льготного ипотечного кредитования:

Сельская ипотека на цели приобретения или строительства индивидуального жилого дома;

Дальневосточная ипотека на приобретение молодыми семьями на первичном рынке жилья или строительство дома на земельном участке на территории Дальневосточного федерального округа.

В связи с ухудшением качества кредитов наиболее востребованными стали меры по фиксации финансового положения заемщиков (реструктуризация). Принятые Банком России регуляторные послабления позволили кредитным организациям активно осуществлять реструктуризации кредитов, в том числе ипотечных, по собственным программам, а также в соответствии с федеральным законодательством¹³.

Наибольшим потрясением для российского рынка стал кризис 2022 года. Беспрецедентный пакет санкционных ограничений, установленных западными странами, в первую очередь по отношению к крупнейшим российским банкам, привел к потере доступа отдельных участников рынка к международной финансовой инфраструктуре, разрыву сделок с нерезидентами, дезорганизации системы внешнеторговых расчетов. Особенностью кризиса 2022 года являлось то, что объектом санкций оказались не только банки и компании, но и финансовые власти (Банк России и Минфин России). Также Банк России

¹³ Федеральный закон от 1 мая 2019 г. № 76-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком – физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика» (далее – Федеральный закон № 76-ФЗ). Федеральный закон от 3 апреля 2020 г. № 106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа» (далее – Федеральный закон № 106-ФЗ).

временно повысил ключевую ставку до 20,0 %, максимально задействовал контрциклический инструментарий макропруденциальной политики и внедрил самый широкий пакет регуляторных послаблений, ориентированных на адаптацию финансового сектора к работе в новых условиях. Высоко востребованными оказались меры по ограничению кредитного риска и послаблений по рыночному риску. Общая динамика кредитования в условиях кризиса определялась ситуацией в банковском и финансовом секторе в целом, а также восстановлением спроса¹⁴.

В 2022 году ужесточение денежно-кредитной политики Банка России было сильным, но непродолжительным, в результате кредитование быстро расширялось благодаря дальнейшему снижению ключевой ставки (до 7,5 % в сентябре 2022 года), устойчивости банковского сектора, замещению внешнего финансирования, реализацией государственных программ льготного ипотечного кредитования. Так, в 2022 году в целях поддержки сотрудников аккредитованных компаний, осуществляющих деятельность в области информационных технологий, была утверждена программа льготного ипотечного кредитования ИТ-ипотека по ставке не более 5,0 %.

Следует отметить, что в октябре 2022 года Банк России опубликовал доклад для общественных консультаций «Программы «льготной ипотеки от застройщика»¹⁵, в котором обозначил основные риски ипотечных кредитов по экстремально низким ставкам (до 0,01%).

В данном докладе Банк России отмечал, что низкие ставки по ипотеке достигались за счет того, что в цену квартиры закладывается наценка в размере комиссии, которую застройщик выплачивает банку для компенсации недополученных процентных доходов. Таким образом, покупатель приобретает квартиру на 20-30 %¹⁶ выше ее реальной стоимости. В итоге совокупная доходность «ипотеки от застройщика» для банка может быть сопоставима с

¹⁴ Аналитический доклад Банка России «Оценка эффективности антикризисных мер Банка России» 2023 год, размещен на официальном сайте www.cbr.ru.

¹⁵ размещен на официальном сайте www.cbr.ru.

¹⁶ Оценка Банка России, доклад для общественных консультаций «Программы «льготной ипотеки от застройщика».

классической ипотекой при равном ожидаемом сроке погашения. Однако эта итоговая доходность определяется непрозрачным образом, не учитывается при расчете полной стоимости кредита (далее – ПСК) и подвержена колебаниям во времени (при изменении рыночных ставок и условий субсидирования государством).

Кроме того, для заемщика «льготная ипотека от застройщика» становится выгодной, если он не будет осуществлять досрочное погашение, а рыночные цены на недвижимость будут расти. В случае если заемщиком принято решение о погашении кредита в первые три года, его расходы будут значительно выше расходов по льготным ипотечным программам, так как сумма кредита завышена в результате наценки на стоимость квартиры. В результате погашать «ипотеку от застройщика» досрочно крайне нерационально поэтому средний срок погашения по ней, скорее всего, будет ближе к контрактному (25 – 30 лет).

Вместе с тем кредиты в рамках классической ипотеки погашаются в среднем за 7 – 10 лет за счет досрочных платежей.

Также Банк России в докладе обращал внимание на следующие риски:

1. Для заемщика основной риск связан с невозможностью продать недвижимость на вторичном рынке без потерь (если цены на недвижимость за время владения не выросли на 30 %). В случае если заемщик осуществит досрочно полное погашение ипотечного кредита, банк признает комиссию в доход, а реальная стоимость квартиры на рынке будет ниже на 30 %. Данное обстоятельство существенно ограничит заемщиков в возможностях улучшать жилищные условия в последующем или при изменении жизненных обстоятельств.

Также в случае если заемщик не сможет обслуживать ипотечный кредит в первые годы, банк будет взыскивать принудительно задолженность путем продажи жилья на торгах. В этом случае заемщик, скорее всего, полностью потеряет первоначальный взнос, а вырученных от продажи средств может не хватить на погашение всей задолженности по ипотечному кредиту.

Данные риски высоки в течение первых трех-пяти лет жизни кредита, пока

задолженность по нему не опустится ниже реальной рыночной стоимости квартиры (при условии, что цены на жилье не будут падать), и кратно увеличиваются в случае снижения цен на рынке жилья.

Кроме того, снижение процентных выплат по кредиту влияет на налоговый вычет по процентам, что снижает совокупную выгоду для заемщика.

2. Ключевым фактором, определяющим риски банка в этой схеме, является размер комиссии, получаемой от застройщика, так как она является важным компонентом общей доходности по кредиту, а также снижает риск потерь банка. При этом данная комиссия не идет в счет снижения долга заемщика при его дефолте или досрочном погашении. Для целей учета эта комиссия должна отражаться в доходе банка постепенно (амортизоваться) в течение всего срока жизни кредита (вплоть до 25 – 30 лет). Однако при досрочном погашении ипотечного кредита у банка возникает право признания ее в доход сразу в полном объеме.

В связи с высокой конкуренцией на рынке ипотечного кредитования застройщики направляют заявки в кредитные организации, которые, в свою очередь, чтобы удержать долю рынка, устанавливают более низкий процент комиссии (в ряде случаев даже ниже 20-30 %).

В связи с тем, что досрочно погашать «ипотеку от застройщика» нерационально недооценка кредитными организациями размера комиссии станет причиной низкой или даже отрицательной доходности на длительном сроке жизни кредита. Удлинение фактического срока жизни кредита также увеличивает кредитный риск – вероятность дефолта на всем сроке жизни кредита больше примерно на 5 процентных пунктов.

Кроме того, расчет соотношения величины кредита и реальной стоимости залога (LTV) по «ипотеке от застройщика» будет некорректным, поскольку цена квартиры завышена и не отражает цену продажи ее залогодержателем или заемщиком на рынке. Таким образом, некорректный расчет LTV без учета комиссии подлежащей амортизации приведет к ошибочной оценке рисков по кредиту, а также макропруденциальных надбавок. Дополнительный кредитный

риск для банка возникает в случае, если застройщик выплачивает комиссию с рассрочкой или за счет кредита самого банка.

Также для кредитных организаций существует процентный риск по «ипотеке от застройщика» если она не комбинируется с льготными ипотечными программами¹⁷. Соответственно, ставка кредитного договора по «льготной ипотеке от застройщика» в таком случае должна быть выше. Однако при комиссии менее 30 % даже со ставкой 4 % доходность данного продукта будет ниже, чем в классической ипотеке. При еще более низкой ставке в размере 2 %, комиссия для сопоставимости доходностей двух продуктов повышается до уровня 45 %.

3. Для федерального бюджета реализуется риск увеличения общих расходов на выплату субсидий по льготным ипотечным программам из-за завышения стоимости жилья и удлинения срока кредита, а также повышенные процентные риски при росте ставок в периоды экономической нестабильности, что будет приводить к росту фискальных рисков в самые не подходящие моменты: в условиях кризиса, когда снижаются доходы и растут расходы бюджета.

По данным АО «ДОМ.РФ»¹⁸ по состоянию на 1 января 2024 года задолженность по кредитам выданным в рамках четырех льготных программ ипотечного кредитования¹⁹ по ставке менее 1 % составляет 472 085,51 млн рублей (всего предоставлено за 2021-2023 годы 73 143 кредита на сумму 497 696,58 млн рублей).

Практика «льготной ипотеки от застройщика» увеличивает риски образования пузыря сначала за счет «технического» разгона цен на жилье, а затем и в случае схлопывания пузыря. В стрессовом сценарии возникнет спираль снижения цен. Банки будут нести потери как по дефолтным ипотечным кредитам, так и по кредитам на проектное финансирование. В случае реализации

¹⁷ По льготным ипотечным программам недополученные доходы субсидируются за счет федерального бюджета.

¹⁸ Письмо от 5 февраля 2024 г. № 1601-АН.

¹⁹ Льготная, Семейная, Дальневосточная и ИТ-ипотеки.

данного системного риска потребуется масштабная поддержка населения, застройщиков и банков, что в свою очередь приведет к дополнительному росту бюджетных расходов в условиях кризиса.

Распространение совместных программ банков и застройщиков привело к общему удорожанию жилья на первичном рынке (по итогам 2022 года более 27 %) и увеличило разрыв в ценах со вторичным рынком (по итогам 2022 года разрыв составил 30,0 %).

В соответствии с информационным сообщением Банка России от 28 июля 2023 г.²⁰ практики завышения цен при продаже жилья на первичном рынке в основном свернуты. Тем не менее, разрыв цен между первичным и вторичным рынком сохраняется. В I и II квартале он составил 40 %. В этих условиях Банк России отмечает, что показатели соотношения величины кредита и стоимости залога (LTV) в сегменте договоров долевого участия все еще могут систематически занижаться (реальный LTV по предоставляемым кредитам на первичном рынке выше).

Информация о субъектах Российской Федерации с превышением уровня цен на первичном рынке по отношению к уровню цен на вторичном рынке более 30,0 % по состоянию на 1 января 2024 года представлена в таблице²¹:

Регион	Размер, %
Российская Федерация	41,40
Астраханская область	56,21
Пензенская область	53,73
Московская область	47,27
Республика Карелия	41,36
Челябинская область	40,34
Магаданская область	38,72
Забайкальский край	37,06
Свердловская область	32,83
Кировская область	32,62
Орловская область	31,43

В мае 2023 года эксперты Международного валютного фонда (МФВ) отмечали, что пандемия COVID-19 стала причиной значительного роста цен на жилую недвижимость во многих странах, особенно в странах с развитой

²⁰ «Банк России повышает макропруденциальные требования по ипотечным кредитам».

²¹ Расчетные данные (средние значения по сопоставимым типам квартир, входящим в одну группу, данные официального сайта Росстата России <https://www.fedstat.ru/indicator/30925#>).

экономикой. Однако в конце 2022 года цены на жилье во многих странах начали падать, причем падение стало наиболее заметным также в странах с развитой экономикой, где наблюдались признаки завышенной стоимости жилья еще до начала и во время острой фазы пандемии COVID-19.

В рамках борьбы с последствиями COVID-19 центральные банки повышали процентные ставки для сдерживания инфляции. Средняя ставка по ипотечным кредитам в странах с развитой экономикой в конце 2022 года достигла 6,8 %, увеличившись более чем вдвое по сравнению с началом года. По прогнозам аналитиков МВФ, если такая тенденция сохранится, спрос и цены на объекты жилой недвижимости еще больше ослабнут. Эксперты МВФ полагают, что страны с высоким уровнем задолженности домохозяйств и большой долей ипотечных заемов, выдаваемых по плавающим ставкам, в большей степени подвержены рискам устойчивости финансовой системы²².

В соответствии с отчетом «Статистика цен на жилую недвижимость BIS, в 1 квартале 2023 года»²³ мировые цены на жилье упали в реальном выражении на 3,3 % (по сравнению с аналогичным периодом прошлого года), что стало самым резким снижением со времен финансового кризиса 2007–2009 годов, что отразило дальнейшее замедление номинальных цен на жилье, которые сейчас растут медленнее, чем потребительские цены. В реальном выражении мировые цены на жилье остаются на 24 % выше среднего уровня, зафиксированного после финансового кризиса 2007–2009 годов.

В России рост индекса цен на первичном рынке недвижимости²⁴ в IV квартале 2021 и 2022 года по отношению к данным за аналогичный период предшествующего года составил 23,1 % и 27,35 % соответственно, тогда как в IV квартале 2020 года рост индекса цен на первичном рынке недвижимости составлял всего 12,0 %.

²² Аналитический материал «Зарубежный опыт поддержки рынка ипотечного кредитования», подготовленный Департаментом международного и регионального сотрудничества (письмо от 7 июля 2023 г. № 18/480вн).

²³ Размещен на официальном сайте Банка международных расчетов <https://www.bis.org> 31 августа 2023 года.

²⁴ Данные официального сайта Росстата России <https://www.fedstat.ru>.

В соответствии с данными Банка России²⁵ по состоянию на 1 января 2024 года задолженность по ипотечным жилищным кредитам (с учетом приобретенных кредитными организациями прав требования), предоставленным по плавающей процентной ставке, сократилась в два раза по отношению к данным на 1 мая 2021 года, и составила 5 241,0 млн рублей (или 0,03 % всей задолженности по банковскому сектору).

Форсированный рост ипотечного кредитования в период 2020-2022 годов и за 9 месяцев 2023 года связан с реализацией пяти программ льготного ипотечного кредитования, которые оказали влияние на значения ставок по ипотечным кредитам. По итогам 9 месяцев 2023 года доля льготных ипотечных программ в общем объеме выданных ипотечных кредитов составила 50,7 % по количеству и 66,4 % по объему.

Информация о ставках по ипотечным кредитам представлена в таблице²⁶:

Процентные ставки	2019	2020	2021	2022
на первичном рынке	9,4	6,3	5,9	4,3
на вторичном рынке	10,1	8,4	8,3	9,3
Средневзвешенная ставка по ипотеке	9,9	7,7	7,5	7,2
Ключевая ставка Банка России*	7,3	5,05	5,7	10,61

* средние значения ключевой ставки Банка России.

²⁵Официальный сайт Банка России <https://cbk.ru> «Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования».

²⁶«Обзор рынка ипотечного кредитования 2022 год» АО «ДОМ.РФ».