

*Т. В. Межуева<sup>1\*</sup>, Е. Е. Гарбузова<sup>1</sup>*

## **Российский рынок ипотечного кредитования в 2023 году: обзор, прогноз развития**

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,  
Российская Федерация  
\*e-mail: t.mejuewa@mail.ru

**Аннотация.** В данной статье рассмотрены основные тенденции развития российского рынка ипотечного кредитования в 2022 г. и первой половине 2023 г. в условиях сложившейся экономической и политической ситуации. Выполнен прогноз развития исследуемого сегмента рынка на 2023 год.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, ипотечный кредит, процентная ставка, банк, ключевая ставка

*Т. В. Mezhujeva<sup>1\*</sup>, Е. Е. Garbuzova<sup>1</sup>*

## **Russian mortgage lending market in 2023: review, development forecast**

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation  
\* e-mail: t.mejuewa@mail.ru

**Abstract.** This article discusses the main trends in the development of the Russian mortgage lending market in 2022 and the first half of 2023 in the current economic and political situation. The forecast of the development of the market segment under study for 2023 has been made.

**Keywords:** mortgage lending, mortgage loan, interest rate, bank, key bid

### ***Введение***

Как и другие сегменты российской экономики, строительная отрасль, наряду с тесно связанными с ней рынками недвижимости и ипотечного кредитования, столкнулась с серьезными последствиями экономических санкций, введенных против Российской Федерации в 2022 году. В настоящее время особое внимание уделяется экономическим условиям развития российской системы ипотечного жилищного кредитования в 2023 году.

Тенденции совершенствования ипотечной системы обусловлены повышенным спросом российского населения на приобретения жилья с использованием ипотечных кредитов, не смотря на сложность экономической и политической ситуации в стране. Перечисленные факторы предопределили выбор темы исследования.

Объектом исследования в данной статье является российский рынок ипотечного жилищного кредитования, предметом исследования выступают основные тенденции развития рассматриваемого сегмента рынка.

Целью исследования является анализ состояния и перспектив развития российского рынка ипотечного кредитования.

В рамках поставленной цели был обозначен круг следующих задач:

- выявить основные тенденции развития ипотечного рынка в 2022 году;
- выполнить обзор текущего состояния российской ипотечной системы;
- выявить тенденции и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в 2023 году.

### *Методы и материалы*

При проведении исследования была изучена нормативно-правовая база в области ипотечного кредитования; использована статистическая информация Банка России, Росреестра, специализированных источников (Дом.РФ, Русипотека) по основным финансовым показателям, характеризующим ипотечный рынок; аналитические обзоры средств массовой информации. Используются общенаучные методы, такие как метод анализа, сравнения, синтеза, индукции и др.

### *Результаты*

2022 год был очень сложным для развития ипотечного рынка. Весной 2022 года в связи с началом специальной военной операции произошли изменения на рынке жилой недвижимости и ипотечном рынке.

В этот период на рынке ипотечного кредитования наблюдалось заметное снижение объемов кредитов, выданных с апреля по июль 2022 года из-за повышения процентных ставок в условиях экономической неопределенности. Это объясняется высокими значениями ключевой ставки, установленных Банком России за исследуемый период. Максимальный размер ставки был введен 28 февраля 2023 года и составил 20 %. Затем ставка стала постепенно уменьшаться. Такие показатели не могли не отразиться на ставках по ипотеке. По данным аналитического центра «Русипотека» в марте 2022 года средние ставки по ипотеке достигли 21,02 % на приобретение жилья на первичном рынке и 20,96 % на вторичном рынке [1].

Динамика изменения ключевой ставки за период 2020-2022 гг. отражена на рисунке 1 [2].

С 19.09.2022 года ключевая ставка не изменялась и на сегодняшний день составляет 7,5%.

Существенное снижение ключевой ставки отразилось на ипотечном рынке. Так во второй половине 2022 года произошло восстановление рынка, и общая сумма выданных кредитов с июля по декабрь 2022 г. оказалась всего на 2% меньше, чем за аналогичный период 2021 года. В декабре была выдана рекордная сумма – 697 млрд. рублей.

Количество кредитов, которые будут выданы в 2023 году, зависит от экономической и политической ситуации. ЦБ сообщил, что в 2022 году российские банки выдали ипотечных кредитов на 4,8 трлн рублей. Аналитики ожидают, что объем кредитов в 2023 году составит от 4,6 до 5 трлн рублей. В феврале 2023 года ЦБ пересмотрел свой прогноз роста ипотечного кредитования до 12-16% в годовом исчислении [3].

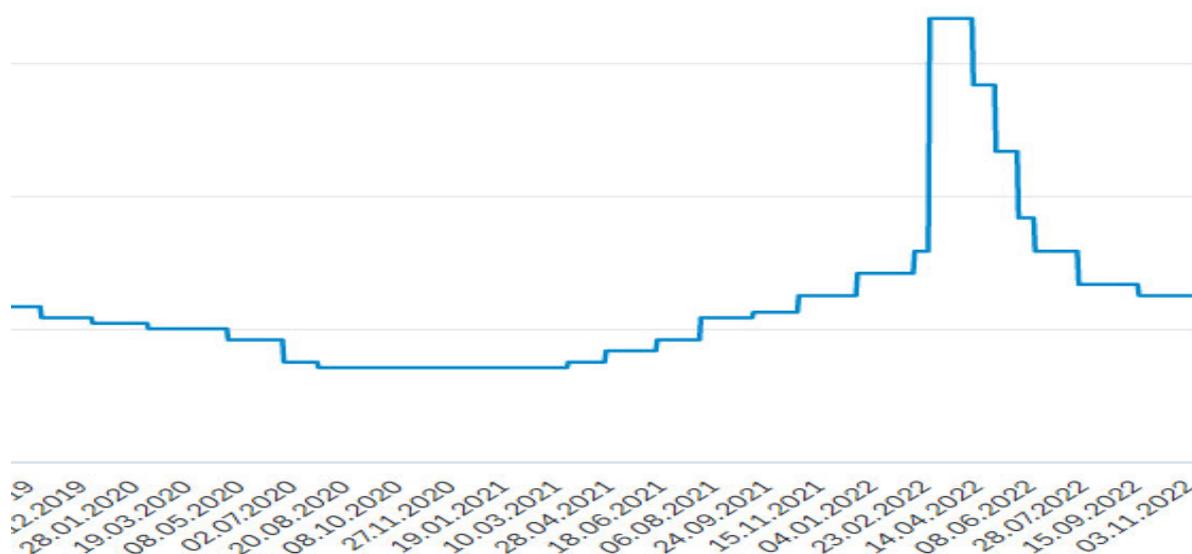


Рис 1. Изменение ключевой ставки за 2020-2022 гг.

В 2023 г., если не произойдет серьезных потрясений, значительных сбоев или всплесков не ожидается. Однако среднемесячные показатели будут хуже, чем в 2021 году [4].

Ожидается, что в 2023 году российская ипотека станет более дорогой за счет увеличения средней суммы кредита, средневзвешенной ставки и ежемесячного платежа. Кроме того, стандартный срок кредита также будет увеличиваться из-за снижения уровня доходов населения. Такое ухудшение условий приведет к снижению количества выдаваемых ипотечных кредитов, хотя банки по-прежнему смогут предоставлять россиянам ипотечные кредиты, сравнимые с прошлым годом в денежном выражении. Важно отметить, что этот базовый сценарий не учитывает потенциальное влияние новых макроэкономических потрясений, как заявляют аналитики [5].

### *Обсуждение*

В январе 2023 года объем новых кредитов уменьшился в 2,5 раза до 282 млрд рублей из-за негативного влияния увеличения количества выходных и остаточного спроса с декабря. Однако в феврале российские банки выдали ипотечных кредитов на 420 млрд рублей, что в 1,5 раза больше, чем в январе. Этот всплеск в феврале был вызван ожидаемым ростом цен и закрытием застройщиками программ субсидирования ипотеки [6].

Застройщики и банки-участники в этот период использовали различные рекламные акции, чтобы побудить клиентов быстро покупать квартиры с помощью ипотечных кредитов, используя низкие ставки и ежемесячные платежи.

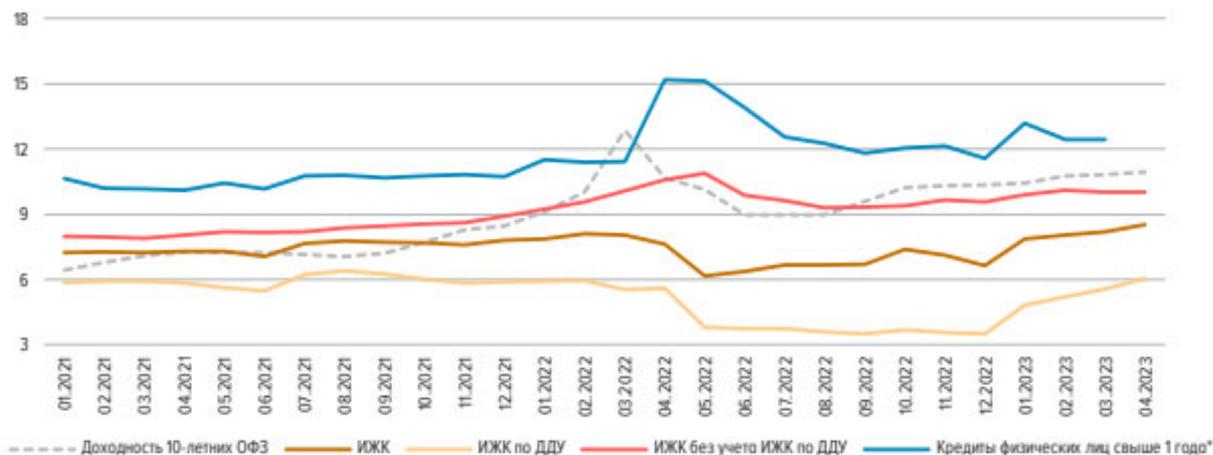
ЦБ последовательно выступал против программ субсидирования ставок от застройщиков, поскольку квартиры по этим программам оказывались на 20-30%

дороже по сравнению с традиционной ипотекой или покупкой за наличные. В результате Банк России реализовал такие меры регулирования, как повышенные премии за риск по ипотечным кредитам, обеспеченным договорами долевого участия в строительстве, обязательное увеличение резервов по ипотечным кредитам со ставками ниже рыночных, обещанные доплаты в течение года после ввода в эксплуатацию новостроек, законодательная угроза запрета «ипотеки от застройщика». Несмотря на усилия по продвижению, выдача ипотечных кредитов в феврале 2023 года оказалась хуже, чем в предыдущем году [6].

Ужесточение регулирования ипотеки на первичном рынке жилья, включая повышенные резервы по рискам и увеличение резервов по ипотечным кредитам от застройщиков с первоначальным взносом до 30%, усилит давление на банковский капитал и потенциально приведет к удорожанию таких кредитов для заемщиков. Следовательно, количество и сумма выдаваемых кредитов может быть значительно уменьшена. Однако с января этого года регулятор сбросил нормативы достаточности капитала, что позволило банкам смягчить влияние новых ипотечных правил на их капитал [7].

Рост кредитов также будет сдерживаться объективными факторами, среди которых стагнация цен на жилье и удорожание ипотеки.

По данным банка России в апреле 2023 г. отмечался прирост средневзвешенной ставки по ипотечному жилищному кредитованию (далее – ИЖК) на 0,34 п.п., до 8,52%, в том числе вследствие сокращения доли ИЖК по ДДУ до 35,4% (38,6% месяцем ранее), ставка по которым традиционно ниже. Одновременно продолжилось увеличение процентной ставки по кредитам на приобретение строящегося жилья – до 6,04% (5,57% в марте 2023 года), чему способствовало снижение выданных ИЖК по сверхнизким ставкам в рамках программ с застройщиками. При этом стоимость кредитования на вторичном рынке жилья сохранилась на уровне 10%: ставка по ИЖК без учета ИЖК по ДДУ в апреле составила 10,01% (10,02% месяцем ранее) [8]. Динамика процентных ставок по различным операциям приведена на рис.2.



\* По данным формы 0409128 «Данные о средневзвешенных процентных ставках по кредитам, предоставленным кредитной организацией физическим лицам».

Рис. 2. Динамика процентных ставок по операциям в рублях (% годовых)

Влияние процентных ставок на размер ежемесячного платежа является значительным. К концу года средний ежемесячный платеж может превысить 30 000 рублей, увеличившись на 12,5%. Этот показатель заметно выше прогнозируемого Минэкономразвития уровня инфляции в 5,5% [7].

Однако банки попытаются облегчить нагрузку на клиентов, продлив сроки кредита. За 2022 год средний срок кредита уже вырос с 21,4 до 24,1 года, увеличившись на 12,6%. К концу первого полугодия этого года он может превысить 25 лет, а к концу года может достичь 27 лет, что указывает на увеличение на 12%. Следовательно, заемщики, обремененные более дорогой ипотекой, будут тратить примерно половину своей взрослой жизни, учитывая среднюю продолжительность жизни в России после достижения совершеннолетия, на погашение своих кредитов. Это составляет 54,6 года из 72,6 [4].

Ожидается, что количество кредитов, взятых гражданами, сократится примерно на 1,2 миллиона единиц по сравнению с 1,3 миллионами в 2022 году. Однако общий объем кредита будет поддерживаться за счет увеличения суммы кредита. В среднем размер кредита будет достигать 4 млн рублей [3].

Застройщики, не желающие отказываться от наценок на квартиры, приобретаемые по субсидированной ипотеке, по-прежнему будут отдавать предпочтение финансовой выгоде. По данным ЦИАН, в феврале, в последний месяц околонулевых ставок, максимальная наценка на квартиры по льготным программам достигла 28%. Даже после повышения процентных ставок по девелоперским программам до 3-4% годовых маржа снизилась, но осталась на уровне 10%. Следовательно, ожидается, что в 2023 году внимание покупателей будет постепенно смещаться в сторону вторичного рынка, где цены останутся на прежнем уровне [3].

### *Заключение*

В течение 2023 года будет наблюдаться тенденция ужесточения условий выдачи ипотечных кредитов банками. Основными причинами этого станет снижение уровня дохода населения, рост безработицы, рост необслуживаемой задолженности по ранее выданным кредитам, удорожание фондирования в банках. Произойдет еще большее смещение ипотечного кредитования в сторону вторичного рынка жилой недвижимости.

Повышение спроса на ипотеку может произойти при снижении стоимости недвижимости, а также сохранения и разработки государственных программ льготного кредитования [9]. В части улучшения условий программ по льготной ипотеке прослеживаются положительные тенденции. До 1 сентября 2023 года правительство должно рассмотреть вопрос увеличения максимальной суммы льготного кредита для семей с тремя и более детьми.

В области регистрации ипотечных сделок будет продолжаться тенденция по росту электронных сделок. В Новосибирской области 5 лет назад был запущен проект «Электронная регистрация за один день». По данным Управления Росреестра по Новосибирской области более 95 % электронных ипотек регистрируются за 1 день. Кроме того, в число успешных проектов вошел проект «Электронная регистрация за 100 минут». Цифровизация в области ипотечного креди-

тования позволяет сократить время на проведение ипотечного процесса на различных его стадиях (оценки, регистрации, страхования).

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Обзор конкурентной среды по итогам марта 2022 года. – Текст: электронный // Русипотека: аналитический центр по ипотечному кредитованию и секьюризации : официальный сайт. – 2023. – URL: <http://visshaya-ipotechnaya-liga-mart-2022.pdf> (rusipoteka.ru) (дата обращения 05.04.2023).
2. Ключевая ставка Банка России– Текст: электронный // Банк России : официальный сайт. – 2023. – URL: <http://cbr.ru> (дата обращения 01.05.2023).
3. Рост ставок, снижение цен: что будет с ипотекой. – Текст: электронный // РБК Недвижимость: официальный сайт. – 2023. – URL: <https://realty.rbc.ru/news/63c15bbe9a794776432b9cc8/> (дата обращения: 01.04.2023).
4. Аналитики спрогнозировали рекордный рост объема выдачи ипотеки в РФ в 2023 году. – Текст: электронный // ИЗВЕСТИЯ IZ : официальный сайт. – 2023. – URL: <https://iz.ru/1528026/2023-06-14/analitiki-sprognozirovali-rekordnyi-rost-obema-vydachi-ipoteki-v-rf-v-2023-godu?ysclid=lizmhg8v5c334988210/> (дата обращения: 14.06.2023).
5. Что будет с ипотекой в 2023 году — прогнозы по ставкам. – Текст: электронный // Бробанк: официальный сайт. – 2023. – URL: <https://brobank.ru/chto-budet-s-ipotekoj-v-2023/?ysclid=lizluva9sh621903673/> (дата обращения: 01.04.2023).
6. ЦБ дал прогноз роста ипотеки в России в ближайшие годы. – Текст: электронный // РИА НОВОСТИ НЕДВИЖИМОСТЬ : официальный сайт. – 2023. – URL: <https://realty.ria.ru/20230614/ipoteka-1877950412.html?ysclid=lizmcsv6ocp958799900/> (дата обращения: 01.05.2023).
7. Ипотека в 2023 году: что изменилось и чего ждать и будут ли вновь низкие ставки . – Текст: электронный // Тинькофф журнал : официальный сайт. – 2023. – URL: <https://journal.tinkoff.ru/news/ipoteka2023/?ysclid=lizls0d38y392860583> (дата обращения: 01.05.2023).
8. Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России (апрель 2023 года). – Текст: электронный // Информационный бюллетень Банка России: официальный сайт. – 2023. – URL: <http://rusipoteka.ru/files/analytics/cbr/svedeniya-o-rynke-ipotechnogo-kreditovaniya-aprel-2023.pdf> (дата обращения 25.05.2023).
9. Что происходит с рынком недвижимости и ипотечным рынком: итоги 2022-го и прогноз на 2023 год. – Текст: электронный // Банки.ру: официальный сайт. – 2023. – URL: <https://www.banki.ru/news/research/?id=10983426> (дата обращения 15.04.2023).

© Т. В. Межуева, Е. Е. Гарбузова, 2023