



Банк России



НОЯБРЬ 2021

ОБ ОЦЕНКЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО СПРОСА НА ИПОТЕКУ

Аналитическая записка

А. Ахметов
А. Морозов
А. Поршаков
Д. Чернядьев

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ.....	3
ИПОТЕКА И ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ.....	3
ОЦЕНКА ПОТЕНЦИАЛЬНОГО СПРОСА НА ИПОТЕКУ	9
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	10

Настоящий материал подготовлен Департаментом исследований и прогнозирования.

Все права защищены. Содержание настоящей записки отражает личную позицию авторов и может не совпадать с официальной позицией Банка России. Банк России не несет ответственности за содержание записки. Любое воспроизведение представленных материалов допускается только с разрешения авторов.

Фото на обложке: Shutterstock/FOTODOM

Адрес: 107016, Москва, ул. Неглинная, 12

Телефоны: +7 495 771-91-00, +7 495 621-64-65 (факс)

Официальный сайт Банка России: www.cbr.ru

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- По уровню проникновения ипотеки Россия опередила страны с формирующимися рынками.
- Вместе с тем быстрый рост цен на жилье привел к ухудшению показателя доступности жилья в 2021 г. по сравнению с началом 2020 г., снизив финансовую доступность ипотеки.
- Хотя потенциал дальнейшего развития ипотечного рынка в России еще сохраняется...
- ... в сценарии устойчивого развития количество выдач ипотечных кредитов на покупку жилья в новостройках составит 0,5 млн в год...
- ...что обеспечит платежеспособный ипотечный спрос на 27 млн кв. м нового жилья стоимостью 2 трлн руб. ежегодно...
- ...однако этот спрос распределен неравномерно по крупным городским агломерациям и за их пределами...
- ...что требует точечной региональной подстройки ипотечных программ и программ строительства жилья.
- Потенциал развития ипотеки в России увеличится при условии устойчивого ускорения роста экономики и доходов населения.

ИПОТЕКА И ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ

Уровень проникновения ипотеки в России, согласно данным опроса Всемирного банка (Global Findex Database), уже в 2017 г. превышал уровень проникновения в большинстве других стран с формирующимися рынками, в том числе стран БРИКС. Он в целом был выше уровня большинства стран с формирующимися рынками и составлял 15% от взрослого населения (15 лет и старше) (рис. 1). Более высокие уровни наблюдались лишь в странах с высокими доходами (Израиль, Южная Корея, Чехия). С учетом значительного роста ипотечного рынка в последующие годы к настоящему времени уровень проникновения ипотеки в России значительно повысился.

При условии сохранения текущих тенденций к 2030 г. он может достичь уровня развитых стран. Однако среднедушевые доходы и российская экономика еще не выйдут на соответствующие развитым странам уровни к 2030 г. даже с учетом предпосылки о повышенных темпах роста ВВП.

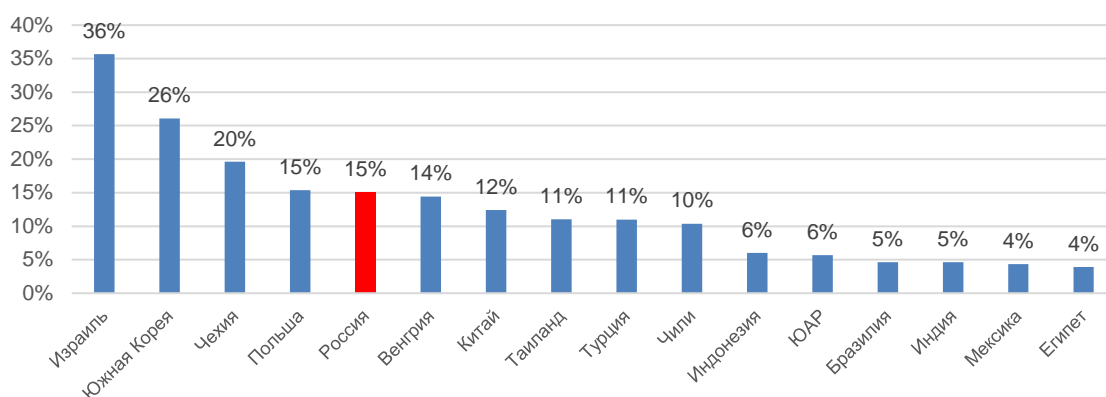
Поэтому устойчивость таких темпов развития ипотеки в России вызывает опасения.

Показатели **доступности жилья** в России лучше, чем во многих странах СФР, однако уступают ЮАР, Индии и Турции (рис. 2). Кроме того, в 2021 г. произошло ухудшение показателя доступности по сравнению с мартом 2020 года. Потери в уровне доступности из-за роста цен на жилье превысили выигрыш от снижения ипотечных ставок, даже несмотря на действие программы льготной ипотеки.

Оценки спроса, который без создания дисбалансов можно профинансировать с помощью ипотеки, варьируются. По данным совместного [опроса ДОМ.РФ и ВЦИОМ](#),

проведенного в конце 2019 г., число семей, планирующих улучшить жилищные условия за счет ипотеки, составляло 13,5 млн. При этом число заемщиков на 1 октября 2019 г. составляло 7,5 млн чел., а на 1 июля 2021 г. – 9 млн человек¹. Таким образом, отталкиваясь от оценки 2019 г. и фактического привлечения ипотечных кредитов в 2020 г. – первой половине 2021 г. еще примерно 1,5 млн семей, можно заключить, что **потенциально** готовы оформить ипотеку **еще около 12 млн семей**. Однако финансовые возможности взять и обслуживать ипотеку (платежеспособный спрос) есть у гораздо меньшего количества семей.

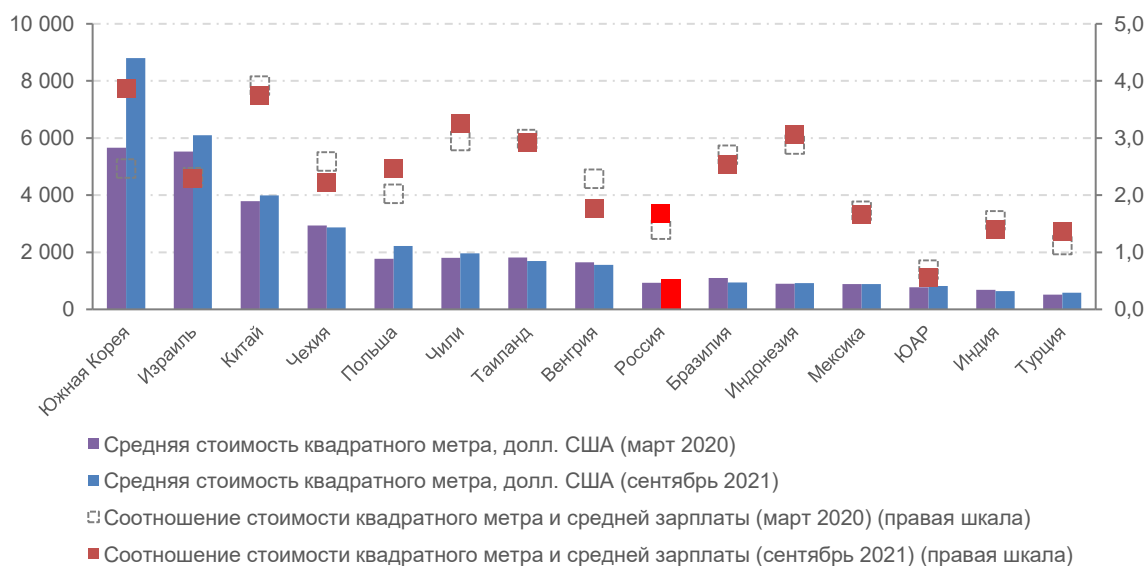
Рисунок 1. Россия опередила большинство стран с формирующимися рынками по уровню проникновения ипотеки среди населения от 15 лет (на основе данных выборочных опросов)



Источник: Всемирный банк, The Global Findex Database 2017.

Примечание: уровень проникновения ипотеки рассчитывался по данным выборочных опросов как доля респондентов, являющихся заемщиками или созаемщиками по действующему жилищному кредиту.

Рисунок 2. Доступность жилья в России в 2021 г. ухудшилась



Источник: Росстат, данные Numbeo.

Примечание: для расчета использовался показатель средней стоимости 1 кв. м жилья вне центра города, а также среднемесячной заработной платы после удержания налогов.

¹ По данным БКИ.

Данные другого опроса ВЦИОМ, проведенного в 2017 г., показали, что из общего числа семей, планирующих улучшить жилищные условия, около 6,9 млн семей готовы были это сделать за счет **ипотеки на первичном рынке**. По оценкам ДИП, число ипотечных заемщиков с момента опроса выросло примерно на 3,8 млн², соответственно, неудовлетворенным остается спрос на такую ипотеку еще около 3 млн семей.

Аннуитетный платеж по стандартной ипотеке на первичном рынке³ составляет около 31 тыс. руб. в месяц при ставке 6,5% и 35 тыс. руб. при ставке 8,5%. Безопасный⁴ уровень доходов семей из двух человек, которые могут обслуживать такую ипотеку, составляет 61–70 тыс. руб. (с учетом стандартного предположения о том, что комфортный ежемесячный платеж по ипотеке должен составлять не более 50% от ежемесячного дохода семьи). Согласно данным Росстата за 2020 г., этому условию удовлетворяли доходы 14% всего населения России, или **около 10 млн семей**, включая те, которые уже имеют ипотечные кредиты.

При этом, *во-первых*, фактически возможностью осуществления таких выплат по ипотеке обладают меньше людей, поскольку многие из них априори обладают повышенной долговой нагрузкой из-за выплат по другим, ранее выданным кредитам. Так, по состоянию на 1 октября 2020 г. общее число банковских заемщиков составляло 39 млн человек⁵. *Во-вторых*, далеко не все домохозяйства, финансы которых позволяют взять ипотечный кредит, захотят его взять. В частности, исходя из самооценки финансового положения домохозяйств по опросам Росстата, можно прийти к выводу, что около 1,5 млн семей имеют достаточно средств, чтобы купить все, что считают нужным. Соответственно, это самая обеспеченная категория населения, которая, скорее всего, не будет предъявлять спрос на ипотеку.

Кроме того, нужно учитывать региональные особенности рынка жилья. Это стало особенно актуальным с 1 июля 2021 г., когда максимальная сумма льготной ипотеки была ограничена 3 млн рублей. В таблице 1 приведены результаты такого анализа, из которых видно, что в 14 регионах (включая Москву и Санкт-Петербург) обслуживание ипотеки уже является проблематичным с точки зрения средних по региону доходов. В случае роста цен на жилье на 10 и 20% количество таких регионов вырастет до 27 и 37 соответственно. Таким образом, круг потенциальных регионов для массового вовлечения в ипотеку сужается из-за опережающего роста цен на жилье по сравнению с ростом доходов.

² Рассчитывалась как оценка числа ипотечных заемщиков на 01.07.2021 за вычетом числа ипотечных заемщиков на 01.01.2017.

³ Сроком на 18 лет, с первоначальным взносом 30%, площадью квартиры 54 кв. м и при стоимости 91,2 тыс. руб. за кв. метр.

⁴ Предполагается, что на ипотечный платеж приходится не больше 50% ежемесячного дохода семьи.

⁵ По данным БКИ, включая ипотечных заемщиков.

Таблица 1. Региональный анализ доступности ипотеки

Показатель	30.06.2021 (факт)	Сценарий умеренного роста цен на жилье	Сценарий ускоренного роста цен на жилье
Рост цен на жилье, от фактического	-	10%	20%
Рост доходов, от фактического	-	5%	5%
Средняя ставка, льготная ипотека	7%	7%	7%
Средняя ставка, дальневосточная ипотека	1%	1%	1%
Средняя ставка, новостройки	8,2%	8,8%	8,8%
Средняя ставка, вторичный рынок	8,4%	9%	9%
Количество регионов, где обслуживание ипотеки превышает 50% среднего по региону дохода семьи из двух человек	14	27	37
Доля домохозяйств, где обслуживание ипотеки превышает 50% доходов семьи из двух человек	50%	56%	60%

Примечание: анализ производился с учетом предположения о том, что доля первичного рынка составляет 30%, на первичном рынке предпочтение отдается максимально выгодной ставке, которой удовлетворяет заемщик (дальневосточная, льготная, рыночная). Параметры ипотечного кредита: первоначальный взнос – 20%, срок кредита – 18 лет, площадь жилья – 54 кв. метров.

Для каждого региона использовалось общероссийское распределение доходов по данным Росстата с поправкой на среднедушевой уровень доходов в регионе. Распределение доходов внутри интервалов считалось равномерным.

Формально из этого следует, что потенциал активного роста ипотеки в России практически исчерпан с учетом 9,5 млн существующих ипотечных заемщиков. Однако более детальный анализ доходов домохозяйств по регионам с учетом распределения доходов⁶ и значительных региональных отличий в ценах на жилье показывает, что в совокупности по всем регионам на конец II квартала 2021 г. средняя доля домохозяйств, для которых обслуживание ипотеки является посильным, составляет половину, или 28,5 млн⁷.

При этом в регионах, где платеж по ипотеке превысил бы 50% среднего дохода семьи у более чем половины семей (прежде всего в Москве и Санкт-Петербурге и ряде других крупных агломераций), низкая доступность жилья объясняется его высокой стоимостью, которая складывается под влиянием превышения спроса над предложением жилья. Соответственно, возникает ситуация перегрева на рынке жилья. Поэтому дальнейшее стимулирование ипотеки на первичном рынке в данных регионах нецелесообразно.

При наличии многих факторов, ограничивающих потенциал будущего спроса, высоки риски того, что за наблюдаемым опережающим ростом цен на жилье в упомянутых выше регионах последует их просадка. Это несет существенные риски для финансовой стабильности. В целях минимизации рисков возникновения перегрева на рынке важно точно калибровать меры по стимулированию ипотеки на первичном рынке с учетом общефедеральных и региональных факторов.

⁶ В предположении, что в каждом регионе форма распределения доходов совпадает с общероссийской при разнице в среднем уровне доходов.

⁷ Если дальнейший рост цен на жилье в ближайшие кварталы составит 10 и 20%, то количество таких домохозяйств снизится до 25 и 23 млн соответственно.

Без учета регионов с наиболее низкой доступностью жилья число домохозяйств, способных обслуживать ипотеку, составляет 24 млн. Однако в случае роста цен на жилье на 10 и 20% количество таких домохозяйств, по нашим оценкам, резко снизится – до 18 и 13 млн соответственно. Без учета заемщиков, которые уже имели действующий ипотечный кредит в данных регионах на конец июня 2021 г., оценка **максимального устойчивого** уровня платежеспособного спроса с поправкой на возможный рост цен в ближайшем будущем находится в диапазоне **9–12 млн семей**.

Однако *фактический* спрос окажется существенно меньше. Еще раз отметим, что далеко не все из таких домохозяйств заинтересованы или нуждаются в ипотечных кредитах. Так, демографическая ситуация при прочих равных препятствует росту спроса на ипотеку. Если предположить, что среднее домохозяйство улучшает жилищные условия не чаще чем один раз в 10 лет, то к 2030 г. около 68% семей будут в статусе улучшивших жилищные условия за последние 10 лет.

Вместе с тем доля потенциально активных в плане ипотеки⁸ и спроса на улучшение жилищных условий домохозяйств будет сокращаться и к 2030 г. составит 45%. По данным приведенного выше [опроса ДОМ.РФ и ВЦИОМ](#), типичный заемщик, взявший кредит в 2019 г., – это семья с одним-двумя детьми, в которой основной заемщик находится в возрасте 30–35 лет. При этом, по нашим оценкам, число 30–35-летних в стране сократится с 15 млн чел. в конце 2020 г.⁹ до 8 млн чел. в 2030 г. (а количество семей – с 7,5 млн до 4 млн). Большая часть населения к 2030 г. будет сосредоточена в возрастных когортах старше 40 лет. Как правило, к этому возрасту жилищный вопрос у домохозяйств уже решен, поэтому спрос на ипотеку с их стороны пониженный.

То есть помимо основной категории домохозяйств, которые традиционно улучшают жилищные условия, выход на новые уровни спроса фактически должны обеспечить также семьи с супругами старших возрастов (от 50 лет). Это представляется маловероятным с точки зрения как традиционной структуры спроса населения старших возрастов, так и политики банков в части выдачи ипотечных кредитов данной категории населения.

⁸ В предположении, что потенциально активные в плане ипотеки домохозяйства в среднем состоят из двух человек в возрасте от 20 до 49 лет.

⁹ Без учета смертности и миграции.

Рисунок 3. Обеспеченность жильем в России – на уровне сопоставимых стран



Примечание: под квартирами понимаются в том числе индивидуальные жилые строения.

Источники: Bloomberg, сайты центральных банков и статистических агентств стран.

Обеспеченность жильем в России находится на высоком уровне относительно многих стран с формирующимися рынками, особенно по показателю числа квартир (жилых помещений) на душу населения (рис. 3). С учетом небольшого среднего размера домохозяйства (2,6 чел.) на одно домохозяйство в России в среднем приходится больше одной квартиры. Однако жилье неравномерно распределено среди домохозяйств. Это, с одной стороны, создает спрос на покупку собственного жилья в новых домах домохозяйствами, у которых его нет, а с другой – создает существенный потенциал для развития рынков вторичного жилья и аренды, которые являются альтернативой покупке жилья на первичном рынке.

Кроме того, аренда квартир вместо их покупки, в том числе в новых форматах аренды (колинвинг и т. п.), также представляется оптимальным выбором части финансово состоятельных домохозяйств, особенно состоящих из одного человека, как минимум на определенном этапе их жизненного пути.

Длительный период действия массовой программы субсидирования ставок по ипотеке на первичном рынке может привести к перекосам в ценообразовании на первичном и вторичном рынках. По расчетам ДИП, для выравнивания экономической привлекательности варианта покупки квартиры на первичном рынке со ставкой 6,5% и варианта покупки на вторичном рынке со ставкой 8,5% цена квартиры на вторичном рынке должна быть ниже не более чем на 13%, чем на первичном. Однако по состоянию на конец июня 2021 г. данному условию не удовлетворяли 30 регионов из 85. Таким образом, в этих регионах рост спроса, который стимулировала льготная ипотека, уже вызвал перекосы в ценообразовании на рынке жилья, что привело к падению привлекательности первичного рынка для покупателей и смещению спроса на ипотеку на вторичный рынок.

ОЦЕНКА ПОТЕНЦИАЛЬНОГО СПРОСА НА ИПОТЕКУ

При оценке потенциального спроса на ипотеку на первичном рынке на ближайшие несколько лет приведенная выше оценка в **9–12 млн домохозяйств**, не имеющих ипотечный кредит, которые потенциально могут обслуживать ипотеку исходя из распределения доходов в целом по России, должна быть дополнительно скорректирована в сторону понижения. Ниже мы вкратце описываем данную корректировку¹⁰, резюмируя основные упомянутые выше факторы.

1) Наиболее обеспеченные домохозяйства, скорее всего, в большинстве своем не будут играть ключевой роли в обеспечении спроса на ипотеку на первичном рынке (т. к. они либо не заинтересованы в улучшении жилищных условий, либо могут профинансировать покупку полностью за счет собственных средств): минус 1,5 млн семей, остается 7,5–10,5 млн домохозяйств.

2) Доля первичного рынка в выдачах ипотеки в последние годы традиционно не превышает 30%. Даже если предположить рост этой доли (до уровня 40%), остается 3–4 млн домохозяйств, которые потенциально заинтересованы в финансировании покупки жилья на первичном рынке за счет ипотеки.

3) Опережающий рост цен на недвижимость в ряде регионов и региональные различия в уровне доходов, а также миграция населения из малых населенных пунктов в мегаполисы с более высокими ценами на жилье. По нашим оценкам, учет этого фактора требует дополнительного снижения оценки из предыдущего пункта примерно на 1 млн домохозяйств, до 2–3 млн семей.

4) Демографический фактор. В ближайшие годы доля населения в наиболее активном с точки зрения ипотеки возрасте (30–35 лет) будет сокращаться. Тем не менее граждане, вступающие в данную возрастную категорию, будут создавать дополнительный спрос на ипотеку, в том числе на первичную. По нашим оценкам, до середины 2025 г. из них еще в совокупности около 1 млн домохозяйств преодолет порог доходов: общий спрос увеличится до 3–4 млн домохозяйств.

5) Итоговая оценка числа домохозяйств без ипотеки, которые потенциально смогут обслуживать ипотеку на первичном рынке в ближайшие годы, с учетом региональных особенностей, составляет 3–4 млн домохозяйств на горизонте до середины 2025 г., или в среднем не более 1 млн домохозяйств в год¹¹ относительно текущего момента времени.

6) При площади стандартной квартиры 54 кв. м **максимальный спрос на новостройки до 2025 г.**, профинансированный за счет ипотеки на первичном рынке, составит **54 млн кв. м в год, или 216 млн кв. м суммарно до середины 2025 года**. Спрос на ипотеку в денежном выражении составит 17,2 трлн рублей¹². При этом с учетом

¹⁰ В данной корректировке не учитываются потенциальные отказы банков в выдаче формально платежеспособным домохозяйствам по таким причинам, как отсутствие стабильного дохода, закредитованность заемщиков, профиль работы, возраст и т. д. Совокупность данных факторов при прочих равных условиях понижает нашу оценку количества потенциальных покупателей нового жилья.

¹¹ В предположении равномерного распределения на прогнозном горизонте (01.07.2021 – 01.07.2025).

¹² В предположении роста цен на недвижимость на уровне прогнозируемой инфляции (4,2% на конец 2022 г. и 4% в 2023–2025 гг.).

развития территорий плотной застройки вблизи мегаполисов средняя площадь приобретаемого жилья может несколько сократиться по сравнению с оценкой выше.

7) **Объем ввода жилья** в многоквартирных домах в последние три года составлял **42–44 млн кв. м в год**, а общий ввод с учетом ИЖС – **76–82 млн кв. метров**. Это означает, что текущие темпы строительства и ввода жилья в целом соответствуют рассчитанным выше оценкам потенциального спроса на ближайшие годы. Однако реальный платежеспособный спрос на ипотеку на первичном рынке окажется меньше из-за сделанных нами значительных допущений в оценках, завышающих спрос.

Более того, после удовлетворения всего спроса на ипотеку на первичном рынке в 2025 г. за его пределами спрос будет расти только за счет взросления и повышения финансового благосостояния младших поколений. Он оценивается примерно в 250 тыс. семей в год, что в четыре раза меньше, чем в предшествующие годы. Это означает, что **активное стимулирование спроса на ипотеку в ближайшие годы чревато резким падением спроса в 2026–2030 гг., что негативно скажется на рынке жилья и в строительном секторе.**

Мы полагаем, что поддержание текущих темпов роста строительства нового жилья, весьма вероятно, в перспективе опередит динамику будущего спроса. Поэтому с точки зрения устойчивости спроса на жилье и ипотечного рынка (снижения рисков резких колебаний спроса после 2024 г.) оптимальным представляется выдача примерно 0,5 млн ипотечных кредитов в год на покупку жилья в новостройках на горизонте до 2030 года. Это меньше, чем выдается сейчас. Тем не менее, по нашим расчетам, этого окажется достаточно, чтобы покрыть весь платежеспособный спрос на данный вид кредита. Согласно сделанным выше предположениям, выдача ипотечных кредитов в таких объемах создаст спрос на новое жилье в объеме **27 млн кв. м в год (чуть более 2 трлн руб.)**.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данной записке мы показываем, что при оценке потенциального спроса со стороны домохозяйств на ипотеку на первичном рынке изначальные данные по количеству платежеспособных семей, желающих улучшить жилищные условия, требуют существенной корректировки в сторону понижения. Необходимость этих корректировок связана прежде всего с:

- 1) различиями в конъюнктуре рынка жилья на страновом и региональном уровнях,
- 2) наличием альтернатив покупке жилья на первичном рынке,
- 3) региональной дифференциацией реальных доходов,
- 4) негативными демографическими трендами,
- 5) значительным снижением спроса на ипотеку на первичном рынке в среднесрочной перспективе.

Результаты расчетов показали, что поддержание текущих темпов роста строительства и ввода жилья вкупе с активным стимулированием спроса на ипотеку на первичном рынке может привести к формированию избыточного предложения нового жилья. По нашим оценкам, на горизонте до 2030 г. выдача домохозяйствам новых

ипотечных кредитов на покупку квартир в новостройках в количестве **примерно 0,5 млн в год** согласуется с устойчивым развитием ипотечного рынка.

По сравнению с другими СФР **уровень проникновения ипотеки в России был высоким уже в 2017 году**. При этом за последние годы он существенно вырос на фоне снижения ставок и действия программ субсидирования ипотеки. Несмотря на активное стимулирование за счет улучшения финансовых условий предоставления ипотечных кредитов, дальнейшее проникновение ипотеки сдерживается **уровнем и динамикой доходов и высокой закредитованностью** значительной части домохозяйств, выражающих заинтересованность в улучшении жилищных условий.

Кроме того, существует значительный потенциал для удовлетворения спроса на улучшение жилищных условий на **вторичном рынке и рынке арендного жилья**. Эти рынки зачастую являются более привлекательной альтернативой покупке жилья на первичном рынке как с финансовой точки зрения, так и с позиций жизненных предпочтений части домохозяйств. Следовательно:

- 1) решение проблемы улучшения жилищных условий нельзя сводить только к развитию первичного рынка жилья, важно комплексное развитие рынка жилья в целом,
- 2) количество домохозяйств, которых может заинтересовать покупка жилья в ипотеку на первичном рынке, существенно ниже, чем количество финансово состоятельных домохозяйств, заинтересованных в улучшении жилищных условий, для которых ипотека финансово доступна.

В свою очередь, региональные различия в распределении доходов и ценовые различия на региональных рынках жилья указывают на существенную дифференциацию по показателю доступности ипотеки. В *части регионов* потенциал для устойчивого развития первичного рынка жилья за счет ипотеки **сохраняется**. При этом около трети регионов от общего числа (включая Москву, Санкт-Петербург, а также ряд других крупных мегаполисов) выглядят перегретыми с точки зрения цен на жилье на первичном рынке по отношению к вторичному рынку и доходам домохозяйств в этих регионах. Это указывает на важность точечной калибровки мер по стимулированию ипотеки на первичном рынке и развитию первичного рынка жилья **с учетом региональной специфики** в целях минимизации рисков возникновения перегрева на рынке.

Важно отметить, что **устойчивое ускорение роста российской экономики и доходов** населения способно расширить потенциал для ипотеки, дополнительно увеличивая платежеспособный спрос на постоянной основе. Положительный эффект для рынка ипотеки будет еще сильнее, если опережающими темпами будут расти доходы домохозяйств, относящихся к средним децилям по распределению доходов. Именно в этой группе домохозяйств рост доходов способен сильнее всего увеличить платежеспособный спрос на ипотеку.