ИПОТЕЧНЫЙ ГРУЗ

ПОЛОВИНА ВСЕЙ КРЕДИТНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ РОССИЯН ПРИХОДИТСЯ НА ИПОТЕКУ. В 25 РЕГИОНАХ НА ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ПРИХОДИТСЯ БОЛЕЕ 50% ДОЛГА. СРЕДИ «ПЛОХИХ» КРЕДИТОВ ИПОТЕКА ЗАНИМАЕТ ВСЕГО 6%. ВАЛЮТНАЯ ИПОТЕКА — САМАЯ ПРОБЛЕМНАЯ, ПОЛОВИНА ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО НЕЙ — ПРОСРОЧЕННАЯ. ГЛЕБ ЖУРАВЛЕВ

Такие данные приводят эксперты «Циана» по итогам исследования ситуации с ипотечными долгами по регионам. Задолженность по ипотеке увеличивается рекордными темпами. Сейчас половина от всего долга россиян приходится именно на жилищные кредиты (50,3%). В августе 2019 года показатель был на уровне 43,5%, в 2020 году — 45,2%, в 2021 году — 47,7%. Отметка в 50% была преодолена впервые к лету 2022 года и продолжает планомерный рост. Активное увеличение доли ипотечной задолженности было отмечено с локдауна — весной 2020 года, когда в качестве меры поддержки стройотрасли была запущена льготная ипотека.

В 2020 году задолженность по ипотеке выросла за год на 22%, по остальным кредитам — только на 7%. В 2021-м и 2022-м тенденция схожая: наращивание задолженности в первую очередь идет по ипотеке.

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ОКРУГ В ЛИДЕРАХ В половине федеральных округов задолженность по ипотеке достигает более 50%. Наибольший долг — в Северо-Западном (53%) и Центральном округах (52,8%), чуть более половины — в Дальневосточном и Уральском. По остальным федеральным округам на ипотеку приходится менее половины задолженности.

Количество регионов, где больше половины всей задолженности — ипотечной, увеличивается с каждым месяцем. В августе 2022 года в 25 из 85 субъектов РФ (29%) больше половины всего долга приходилось на ипотеку. Наибольшая доля (свыше 55%) — в Санкт-Петербурге (58,8%), Якутии (58,4%), Москве (56,8%), Чувашии (57,8%), Югре (55,6%). Для сравнения, в августе 2021 года таких регионов было 10 или 12%. В августе 2020 года — всего пять субъектов, или 6%. В августе 2019 года — до запуска льготной ипотеки — всего четыре региона, по которым больше половины всего долга было ипотечного. Это — Чувашия, Югра, ЯНАО и Якутия.

С 2019 года только в двух регионах (в Ненецком АО и ЯНАО) доля задолженности по ипотеке снизилась в процентном выражении от общей задолженности по всем кредитам. Наибольший прирост показателя за три года — в Чечне (+18 п. п., с 15 до 34%), где ипотечное кредитование в целом развито плохо за счет популярности индивидуального строительства и большой доли просрочки. На 15 п. п. выросла доля задолженности по ипотеке от общего объема по Крыму (с 30 до 45%). На 14 п. п. — в Севастополе (38 против 53%). По 12 п. п. за три года доля ипотечной задолженности прибавила в Москве (с 45 до 57%) и Приморье (с 39 до 51%).

ХОРОШИЕ КРЕДИТЫ Половина задолженности россиян — по ипотеке. Однако в структуре просроченной задолженности ипотека занимает всего 5,9%. Впервые на 1 августа 2022 года доля опустилась ниже 6%. То есть 94% всех «плохих» долгов — не жилищные.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ЧЕТВЕРТЬ ОТ ВСЕГО ОБЪЕМА ИПОТЕЧНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ (24%) — ПО КВАРТИРАМ, КУПЛЕННЫМ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Доля просроченного долга по ипотеке планомерно снижается. В августе 2019 на ипотечные кредиты приходилось 10% всего объема просроченной задолженности (10,1%), или 77,6 млрд рублей. В августе 2020 года — 9,8% от всех просроченных долгов россиян, или 79,4 млрд. В августе 2021 года доля снизилась до 7,9%, а сумма — до 75,1 млрд. А в августе 2022 года — до 5,9%, или 60,7 млрд рублей. То есть заемщики по ипотеке оказываются намного более надежными в сравнении с должниками по другими кредитам. Впрочем, ситуация отличается в зависимости от конкретного региона.

Наибольшая доля просроченной задолженности по ипотеке сейчас — в республиках Северного Кавказа, где не так активно строится многоквартирное жилье, население предпочитает индивидуальные дома. Ставки по кредитам — выше, чем в среднем по остальным регионам как из-за повышенных рисков невозврата, так и по причине популярности вторичного рынка, где нет льготной ипотеки. В список также вошла Калининградская область. Причем именно на нее приходится наибольший прирост «плохих» долгов за три года (с августа 2019 года) среди других регионов с наибольшей просрочкой: +321%.

Впрочем, это не единственный регион, в котором просроченная задолженность увеличивается рекордными темпами. За три года более чем в полтора раза увеличили объем просроченной задолженности по ипотеке жители Севастополя (+150%) и Крыма (+50%). Здесь выбор банков ограничен из-за действующих санкций, кредиты выдаются по ставкам выше, чем в других регионах. Несмотря на такой рост долга, полуостров остается в числе регионов с минимальной долей просроченной задолженности — на уровне 0,1% от общего объема. Аналогичные показатели — в Чукотском АО и Ненецком АО.

В Москве задолженность за тот же период снизилась на 27%, в Московской области — на 20%. Доля просроченной задолженности — чуть выше среднероссийской: 0,6%.

ДОЛЯ ПЕРВИЧКИ РАСТЕТ Четверть от всего объема ипотечной задолженности (24%) — по квартирам, купленным на первичном рынке недвижимости. В 2019 году на первичку приходилось 20% от всей задолженности. С каждым годом эта доля увеличивается. Только в двух регионах, с большим объемом строительства, около трети всей задолженности по ипотеке — на первичном рынке. В Москве эта доля достигает 35%, в Санкт-Петербурге — 32%. Минимальная доля задолженности по сделкам на первичке — в Чечне и Туве (10–12%).

На первичном рынке недвижимости — меньшая доля просроченных кредитов, чем в сегменте вторичного жилья. В целом по РФ показатель составляет 0,2%. До октября 2020 года показатель был на уровне 0,4%. С октября 2020-го по август 2021-го — 0,3%, а с сентября 2021-го — на уровне 0,2%. Самые неблагонадежные заемщики на первичке проживают в Адыгее, Воронежской, Ивановской областях и Северной Осетии, где доля просрочки среди кредитов на первичном рынке составляет 0,6–0,7%.

За три года — с августа 2019 года — в три раза и более объем просроченной задолженности на первичке вырос в Севастополе (+200%), Магаданской области (+300%), Ивановской (+329%), Калмыкии (+500%). Впрочем, такие высокие значения объясняются низким уровнем закредитованности. Например, в Калмыкии в 2019 году «плохая» задолженность составляла всего 1 млн рублей, сейчас — около 6 млн. Для сравнения, в Москве объемы просроченной задолженности за тот же период снизились на 11%, с 782 до 697 млн рублей.

На вторичном рынке просроченная задолженность выше: на текущий момент 0,6% против 0,2% на первичном рынке. В динамике показатель также снижается: в начале 2019 года он был на уровне 1,4%.

ПРОБЛЕМНАЯ ВАЛЮТА Половина валютной задолженности по ипотеке — просроченная. На начало августа 2022 года, согласно последним данным ЦБ, валютная задолженность по ипотеке составила в целом по РФ 7,3 млрд рублей. Причем 48% из этой суммы — просроченная задолженность (3,5 млрд). За три года — с августа 2019 года — валютный ипотечный долг снизился в 3,5 раза. А просроченная задолженность по валютным ипотекам — в 2,7 раза. На текущий момент от общей ипотечной задолженности валютная составляет всего 0,1% против 0,5% в 2019 году. В результате роль валютных ипотек в части формирования просрочки снижается. Сейчас только 6% всего «плохого» долга — валютный, хотя еще в 2019 году его доля была на уровне 15%. Притом, что в общем объеме задолженности, как было отмечено выше, валютные долги были в 2019 году на уровне 0,5%. 55% всего валютного долга по ипотеке — у москвичей, еще 21% — у заемщиков в Московской области. То есть 77% валютного долга по ипотеке сгенерировано за счет займов в столичном регионе. ■

РЕЙТИНГ РЕГИОНОВ С НАИБОЛЬШЕЙ ДОЛЕЙ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ИПОТЕКЕ, %

	ДОЛЯ ОТ ОБЩЕГО ИПОТЕЧНОГО ДОЛГА	ДИНАМИКА ЗА ТРИ ГОДА
КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКАЯ РЕСПУБЛИКА	2,30	0
КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	1,90	321
РЕСПУБЛИКА СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ — АЛАНИЯ	1,60	-3
РЕСПУБЛИКА ИНГУШЕТИЯ	1,60	86
ЧЕЧЕНСКАЯ РЕСПУБЛИКА	1,10	21

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА» ПО ДАННЫМ ЦБ

ДИНАМИКА ОБЩЕЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ В ЦЕЛОМ ПО РФ, %

	2019 ГОД	2020 ГОД	2021 ГОД	2022 ГОД (ЯНВАРЬ — ИЮЛЬ)
ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ИПОТЕКЕ, ПРИРОСТ ЗА ГОД	16	22	27	6
ДРУГИЕ КРЕДИТНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ПРИРОСТ ЗА ГОД	20	7	20	-2

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА» ПО ДАННЫМ ЦБ

ДОЛЯ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ, ПРИХОДЯЩАЯСЯ НА ИПОТЕКУ, %

	ЯНВАРЬ 2019 ГОДА	АВГУСТ 2022 ГОДА	ДИНАМИКА
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	46,40	53,00	6,50
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	44,80	52,80	8,00
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	42,80	50,60	7,80
УРАЛЬСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	48,30	50,60	2,20
ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	45,70	49,80	4,10
СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	43,70	46,90	3,20
ЮЖНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	38,00	44,90	6,90
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	35,10	42,50	7,40

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА» ПО ДАННЫМ ЦБ