

Предварительные итоги развития рынка ипотеки в сентябре – октябре 2020 года

Ключевые показатели

| | Июль 2020 | Август 2020 | Сентябрь 2020 | III кв. 2020 | Октябрь 2020 ¹ | Янв-окт 2020 ¹ |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|
| Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. | 146,0 (+45,5%) | 154,5 (44,6%) | 198,7 (+86,2%) | 499,3 (+59,0%) | 215 (+81%) | 1 315 (+30%) |
| ▪ На первичном рынке | 48,3 (+99,4%) | 51,1 (+81,9%) | 55,6 (+89,2%) | 155,0 (+89,7%) | 60 (+92%) | 389 (+43%) |
| ▪ На вторичном рынке | 97,7 (+28,3%) | 103,4 (+31,3%) | 143,1 (+85,0%) | 344,3 (+48,2%) | 155 (+78%) | 927 (+26%) |
| ▪ Доля кредитов на первичном рынке, % | 33,1 (+8,9 п.п.) | 33,1 (+6,8 п.п.) | 28,0 (+0,4 п.п.) | 31,0 (+5,0 п.п.) | 28,0 (+1,7 п.п.) | 29,5 (+2,5 п.п.) |
| Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб. | 362,0 (+63,0%) | 392,3 (+66,2%) | 503,6 (+111%) | 1 257,9 (+80,4%) | 550 (+102%) | 3 248 (+45%) |
| ▪ Доля рефинансирования в выдачах, % | 11,4 (+6,7 п.п.) | 11,8 (+6,6 п.п.) | 13,0 (+6,7 п.п.) | 12,1 (+6,7 п.п.) | 13 (+5,9 п.п.) | 13,7 (+8,4 п.п.) |
| Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях (с начала года), % годовых | 8,23 (-2,27 п.п.) | 8,04 (+0,69 п.п.) | 7,8 (-2,4 п.п.) | – | 7,8 (-2,4 п.п.) | – |
| Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях (в течение периода), % годовых | 7,28 (-2,96 п.п.) | 7,16 (-2,75 п.п.) | 7,32 (-2,36 п.п.) | 7,3 (-2,7 п.п.) | 7,2-7,3 (-2,2 п.п.) | 7,7 (-2,4 п.п.) |
| ▪ На первичном рынке, % годовых | 5,93 (-3,75 п.п.) | 5,88 (-3,47 п.п.) | 5,93 (-3,3 п.п.) | 5,9 (-3,5 п.п.) | 5,9 (-2,9 п.п.) | 6,4 (-3,2 п.п.) |
| ▪ На вторичном рынке, % годовых | 8,18 (-2,30 п.п.) | 8,04 (-2,14 п.п.) | 8,10 (-1,87 п.п.) | 8,1 (-2,1 п.п.) | 8,0-8,1 (-1,6 п.п.) | 8,4 (-1,9 п.п.) |
| Средний размер кредита в рублях, млн руб. | 2,479 | 2,539 | 2,534 | 2,519 | 2,5-2,6 | 2,4-2,5 |
| | На 01.08.2020 | На 01.09.2020 | На 01.10.2020 | | | |
| Ипотечный портфель ² , млрд руб. | 8 834 (+13,8%) | 9 001 (+14,5%) | 9 254 (+16,4%) | | | |
| ▪ В т.ч. на балансе банков | 8 132 (+15,7%) | 8 317 (+16,6%) | 8 587 (+18,6%) | | | |

¹ Оценка ДОМ.РФ.

² Включает задолженность на балансе банков, приобретенные банками права требования по ипотечным жилищным кредитам и секьюритизированные кредиты.

Источники: Банк России, Frank RG, Reuters, расчеты ДОМ.РФ.

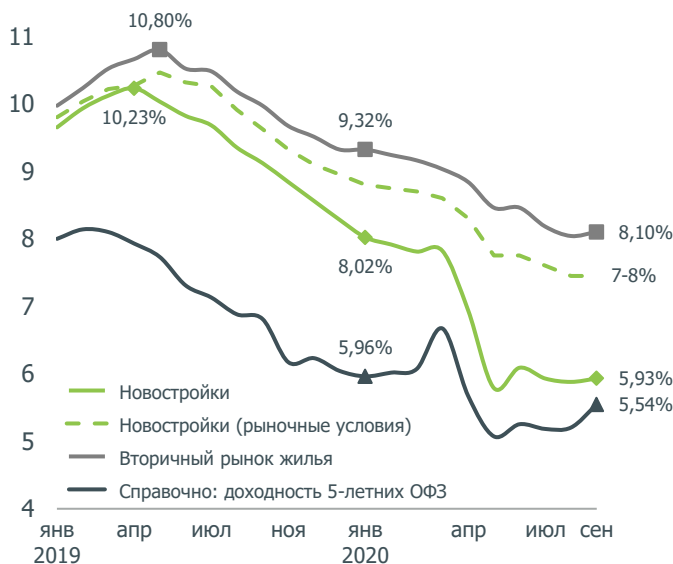
Основные события

- По предварительным оценкам ДОМ.РФ и Frank RG, в октябре 2020 г. выдано около 215 тыс. ипотечных кредитов общей суммой 545-555 млрд рублей
 - выдача ипотеки увеличилась по сравнению с октябрём 2019 года на 81% в количественном выражении и более чем в два раза в денежном
- Основной вклад в рост выдачи ипотеки в последние месяцы вносит увеличение кредитования на рынке готового жилья
 - первостепенный фактор – рекордно низкие ставки в рыночном сегменте и реализация отложенного спроса
- Всего за январь-октябрь выдано более 1,3 млн кредитов на сумму 3,2-3,3 трлн рублей
 - выдача кредитов за десять месяцев превысила показатели за весь 2019 год
- Ставки по ипотеке находятся вблизи исторических минимумов и до конца года в среднем не превысят 7,5%
- Ипотечный портфель на 01.09.2020 с учетом секьюритизации составил 9,3 трлн руб. (8-8,5% ВВП)
- Доля рефинансирования в выдаче ипотеки – более 13% (в сентябре предыдущего года – около 5%)
- Ипотечное кредитование остается самым качественным сегментом кредитования физлиц
 - Доля просроченной задолженности свыше 90 дней – 1,56%, по другим кредитам населения – 8,35%

Ипотечные ставки

- Ставки по ипотеке в сентябре 2020 г. **сохранились вблизи исторических минимумов**
 - Ставка на новостройки – 5,93% (+0,05 п.п. к августу), в рыночном сегменте ставка, как и месяц назад, оценивается в 7-8%
 - Ставка по кредитам на готовое жилье – 8,10% (+0,06 п.п. к августу)
- Повышение ставок в отдельных сегментах ипотечного рынка по сравнению с предыдущим месяцем не носит систематического характера и связано с особенностью предоставления отчетности отдельными банками
- В среднем ставки по выданным кредитам в сентябре составили 7,32% (+0,16 п.п.) – рост в основном объясняется увеличением доли кредитов, выдаваемых на вторичном рынке
- По данным мониторинга ДОМ.РФ, ставки предложения остаются на историческом минимуме
- С учетом проведения мягкой денежно-кредитной политики и продления программы льготной ипотеки до 01.07.2021 средняя ставка по ипотеке в 2020 г. сохранится ниже 7,5%

Ставки в разных сегментах ипотеки



Источники: Банк России, Минфин России, расчеты ДОМ.РФ.

Средние ставки предложения топ-15 ипотечных банков

| % годовых | Новостройки | Вторичный рынок | Рефинансирование | Господдержка 2020 (под 6,5%) | «Семейная ипотека» |
|---------------|-------------|-----------------|------------------|------------------------------|--------------------|
| На 01.08.2020 | 8,16 | 8,41 | 8,16 | 6,17 | 4,85 |
| На 01.09.2020 | 8,02 | 8,26 | 8,07 | 6,19 | 4,86 |
| На 01.10.2020 | 8,02 | 8,25 | 8,05 | 6,12 | 4,86 |
| На 01.11.2020 | 8,01 | 8,26 | 8,05 | 6,11 | 4,87 |

Источники: данные банков, Frank RG, расчеты ДОМ.РФ.

Выдача ипотечных кредитов

- По предварительным оценкам, в октябре 2020 г. **выдано около 215 тыс.** ипотечных **кредитов** общей суммой 545-555 млрд рублей
- Таким образом, **уже четвертый месяц подряд** фиксируется **абсолютный рекорд** объема выдачи ипотеки
- За январь – октябрь 2020 г., по оценке, выдано более **1,3 млн кредитов** на сумму 3,2-3,3 трлн рублей – это **больше, чем за весь 2019 год**
- В последние месяцы беспрецедентный рост выдачи обеспечивается во многом за счет кредитов на готовое жилье
- Основные **факторы роста** выдачи:
 - Реализация отложенного спроса** на фоне исторически низких ставок по кредитам
 - Рефинансирование** имеющихся кредитов (см. стр. 4)
 - Действие программы **льготной ипотеки** (в части приобретения жилья у застройщиков)

Выдача ипотечных кредитов, вклад в годовой прирост



Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Ипотечные программы с государственным участием

- Программа льготной ипотеки по ставке не выше 6,5% по поручению Президента Российской Федерации **продлена до 01.07.2020** (ПП РФ №1732 от 24.10.2020)
- За счет этого **будет выдано более 300 тыс. новых льготных кредитов на сумму около 1 трлн рублей**
- В январе-сентябре 2020 г. в рамках ипотечных программ с государственным участием **выдано 283,5 тыс. кредитов** на сумму 794,4 млрд руб. Это составляет:
 - 26% всей выдачи ипотеки с начала года
 - 86% выдачи ипотеки на первичном рынке
- В октябре, по предварительным данным ДОМ.РФ, **объем выдачи по программам снизился**:
 - По льготной ипотеке под 6,5% выдано около 50 тыс. кредитов на сумму более 151 млрд рублей
 - Выдача снизилась по сравнению с сентябрем (на 17%), когда в ожидании завершения программы наблюдался ажиотажный спрос на кредиты
 - В рамках «Дальневосточной ипотеки» выдано 1,1 тыс. кредитов на сумму 4 млрд рублей

Выдача ипотечных кредитов в январе - сентябре 2020 года

| | 9 мес. 2020 | | Сентябрь | |
|---------------------------------|----------------|----------------|---------------|--------------|
| | тыс. кредитов | млрд рублей | тыс. кредитов | млрд рублей |
| Всего | 1 100,4 | 2 698,1 | 198,7 | 503,5 |
| в том числе: | | | | |
| «Семейная ипотека» | 57,7 | 152,8 | 6,3 | 18,7 |
| «Дальневосточная ипотека» | 12,4 | 43,9 | 1,3 | 4,4 |
| Льготная ипотека по ставке 6,5% | 213,4 | 597,7 | 60,3 | 182,4 |
| Прочие ипотечные кредиты | 816,9 | 1 903,7 | 130,8 | 298,0 |

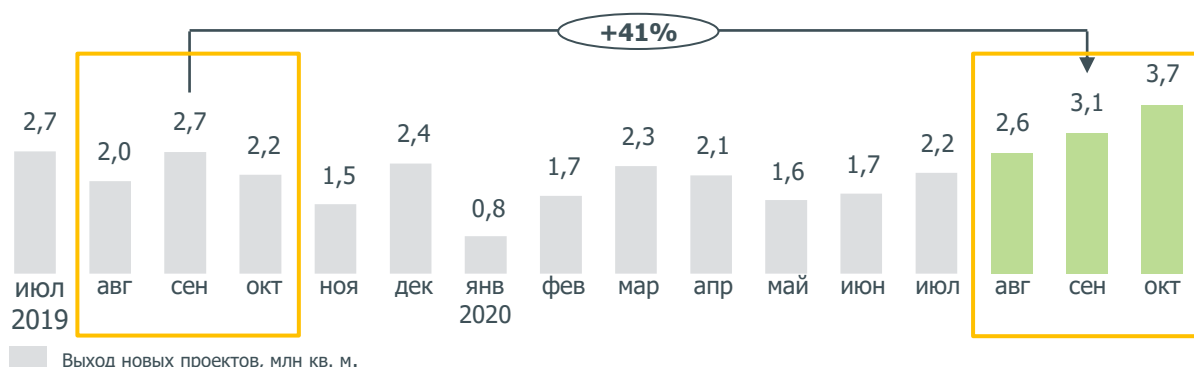
Источники: Банк России, Минфин России, Frank RG, расчеты ДОМ.РФ.

Влияние льготной ипотечной программы на запуск новых проектов жилищного строительства

Программа льготной ипотеки на новостройки под 6,5% привела к росту запуска новых проектов многоквартирного строительства в России, свидетельствуют данные информационной системы [наш.дом.рф](https://domrf.ru). В августе – октябре темпы выхода новых проектов на рынок существенно превышали показатели прошлого года. В среднем за указанный период запуск новых проектов жилищного строительства вырос на 41% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года.

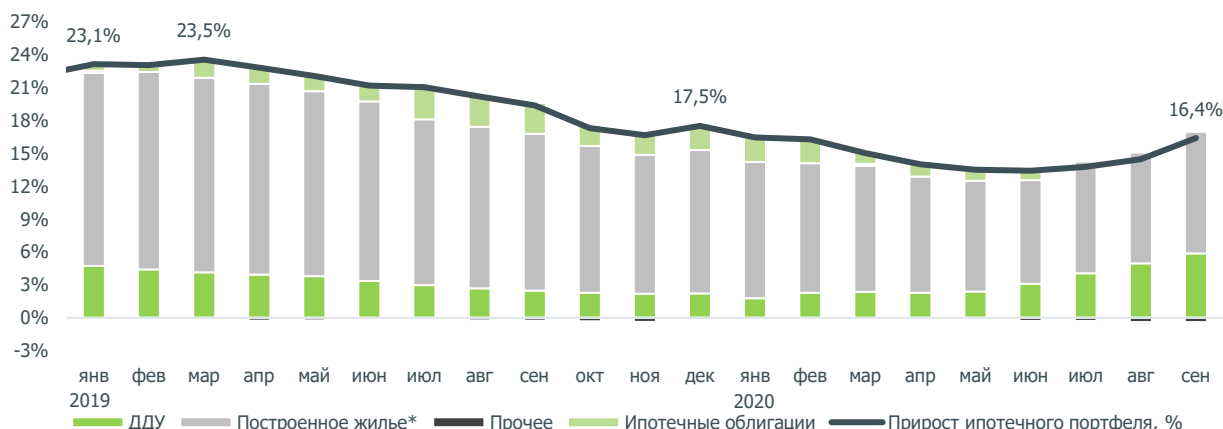
Весной 2020 г. запуск новых проектов замедлился из-за строгих ограничительных мер по борьбе с пандемией коронавируса. Однако уже в июне – через полтора месяца после начала реализации льготной ипотечной программы – он перешел к росту. Льготная ипотека поддержала спрос на жилье, в результате застройщики смогли уверенно начинать новые проекты строительства.

Продление программы до середины следующего года позволит застройщикам нарастить предложение и создаст задел для будущего роста вводов многоквартирного жилья в стране.



Источники: наш.дом.рф.

Ипотечный портфель, вклад в годовой прирост п.п.

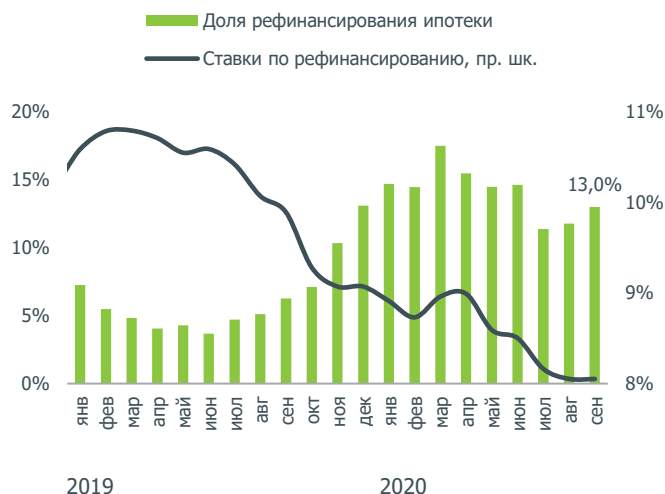


* - Включая жилье в новостройках после их ввода в эксплуатацию.
Источники: Банк России, Reuters, расчеты ДОМ.РФ.

Портфель ипотечных кредитов

- Портфель ипотечных кредитов (с учетом секьюритизации) по состоянию на 01.10.2020 превысил **9,3 трлн рублей** – 8-8,5% ВВП
- На фоне рекордной выдачи ипотеки **темп прирост портфеля** в годовом выражении **ускорился** до 16,4% в сентябре
- Доля рефинансирования в выдаче ипотечных кредитов – 13%
 - Ипотечный портфель сформирован по ставке около 10-11%
 - Рефинансирование под 8% позволяет снизить ежемесячный платеж по кредиту: в среднем с 25 до 21 тыс. рублей
 - Платежная нагрузка сокращается, это благоприятно сказывается на стабильности всей финансовой системы

Рефинансирование ипотеки

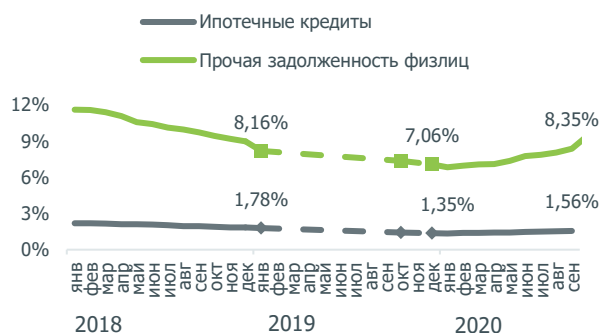


Источник: Frank RG, данные банков, расчеты ДОМ.РФ.

Качество ипотечных кредитов

- Ипотека остается **самым качественным сегментом** кредитования физических лиц
- Доля просроченной задолженности свыше 90 дней сохраняется на низком уровне (1,56%), в то время как по другим кредитам населения она превышает 8%

Доля просроченной задолженности по розничным кредитам, 90+ дней



Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Аналитический центр ДОМ.РФ

Москва

Email: research@domrf.ru

Новости и исследования о развитии жилищной сферы, анализ мирового опыта – в еженедельной рассылке Аналитического центра ДОМ.РФ.

Подписаться на рассылку можно здесь:

<https://дом.рф/media/analytics>

ДОМ.РФ

125009, Россия, Москва, ул. Воздвиженка, д. 10
Бизнес-центр «Воздвиженка Центр»

Тел.: +7 (495) 775-47-40

<https://дом.рф>

Настоящий аналитический обзор подготовлен Аналитическим центром АО "ДОМ.РФ" и может использоваться только в качестве информации общего характера. Данные, приведенные в настоящем документе, не являются рекомендацией о вложении денег. Информация предоставлена исключительно в ознакомительных целях. АО "ДОМ.РФ" не берет на себя никакой ответственности за любые прямые или косвенные убытки, затраты или ущерб, понесенные в связи с использованием информации, изложенной в настоящем документе, включая представленные данные. Информация также не может быть рассмотрена в качестве рекомендации по определенной инвестиционной политике или в качестве любой другой рекомендации

Информация не может рассматриваться как гарантия, обещание или оферта. АО "ДОМ.РФ" не должно нести ответственность за последствия, возникшие у третьих лиц при использовании информации, изложенной в настоящем документе. АО "ДОМ.РФ" вправе в любое время и без уведомления изменять информацию, изложенную в настоящем документе

Третьи лица (клиенты, инвесторы, акционеры и пр.) должны самостоятельно оценить экономические риски и выгоды от сделки (услуги), налоговые, юридические, бухгалтерские последствия, свою готовность и возможность принять такие риски. АО "ДОМ.РФ" не дает гарантии точности, полноты, адекватности воспроизведения информации третьими лицами и отказывается от ответственности за ошибки и упущения, допущенные ими при воспроизведении такой информации

Информация, изложенная в настоящем документе, не может быть интерпретирована как предложение, оферта, рекомендация или консультация по инвестиционным, юридическим, налоговым, банковским и другим вопросам. В случае возникновения потребности в получении подобных консультаций следует обратиться к специалистам.