

## Объемы выдачи ипотеки в августе 2017 г. выросли на 39%, а ставки по ипотечным кредитам достигли исторического минимума. По оценке АИЖК, в сентябре рост выдачи ипотеки ускорился

### Ключевые факты

Статистика Банка России свидетельствует о продолжении рекордного роста на рынке ипотеки

Аналитический центр АИЖК  
+7 (495) 775-47-40  
research@ahml.ru  
ДОМ.РФ

» **602,2** тыс.

ипотечных кредитов на сумму более 1,1 трлн руб. выдано за 8 месяцев 2017 г.

» Это на **14% больше**, чем за аналогичный период прошлого года в количественном выражении и на **22%** – в денежном

» По предварительной оценке АИЖК, в сентябре рост рынка ипотеки продолжился: выдано около 100 тыс. кредитов на **180-190 млрд рублей**.

Ежемесячные темпы роста пятый месяц подряд держатся на уровне **40%** и более.

» Ставки по ипотеке находятся на минимальных значениях за всю историю развития рынка с 2005 года

**10,34%** – на новостройки

**10,70%** – на вторичное жилье

» от **9,5%**

начинаются ставки предложений по ипотеке крупнейших банков с августа 2017 г.

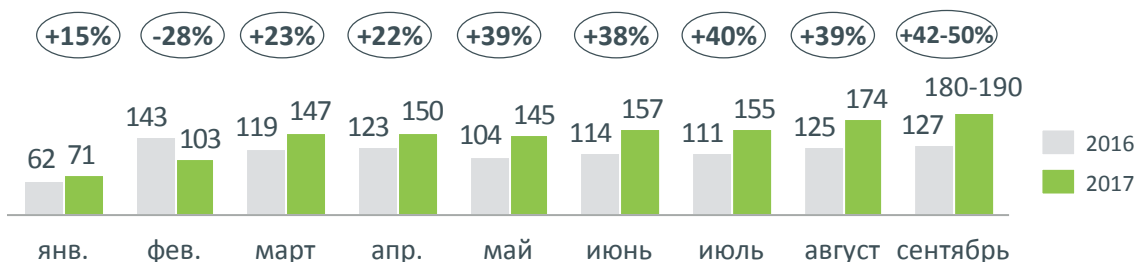
В сентябре АИЖК снизило ставки до уровня 9,0%

Подписка на аналитические материалы  
<https://дом.рф/about/analytics>

## Выдача ипотечных кредитов

- С мая 2017 года рынок растет темпами, близкими к 40%. В августе выдано ипотеки на сумму более 174 млрд рублей, это на 39% больше, чем в августе 2016 года и на 19% больше уровня рекордного 2014 года. Уже четыре месяца подряд темпы роста ипотечного рынка составляют не менее 38%

### Выдача ипотечных кредитов, млрд руб.



Источник: АИЖК

- По нашим предварительным оценкам, тенденция роста рынка, поддерживаемая рекордно низкими ставками, продолжилась и в сентябре 2017 года: выдано около 100 тыс. кредитов на 180-190 млрд рублей. Это на 40-50% выше уровня 2016 года и на 20-30% выше уровня 2014 года. Больше ипотечных кредитов выдавалось лишь в декабре 2014 года
- Средний размер выданного кредита составляет 1,83 млн рублей по сравнению с 1,7 млн в прошлом году. В условиях стабильных цен на жилье это говорит о том, что снижение ставок по ипотечным кредитам позволяет гражданам приобретать жилье большей площади
- Текущее состояние ипотечного рынка не вызывает беспокойства. Качество ипотечного портфеля на балансах банков характеризуется **низким уровнем просроченной задолженности**. Доля просроченной ипотечной задолженности свыше 90 дней на 1 сентября 2017 года снизилась до 2,44% (годом ранее – 3,02%). По не ипотечным кредитам населению этот показатель составляет более 13%
- По состоянию на 01.09.2017 объем ипотечного портфеля<sup>1</sup> составил 5 трлн руб., из которых более 1 трлн рублей составляет задолженность по ипотечным кредитам, выданных под залог долевого участия (ДДУ) при приобретении жилья на первичном рынке

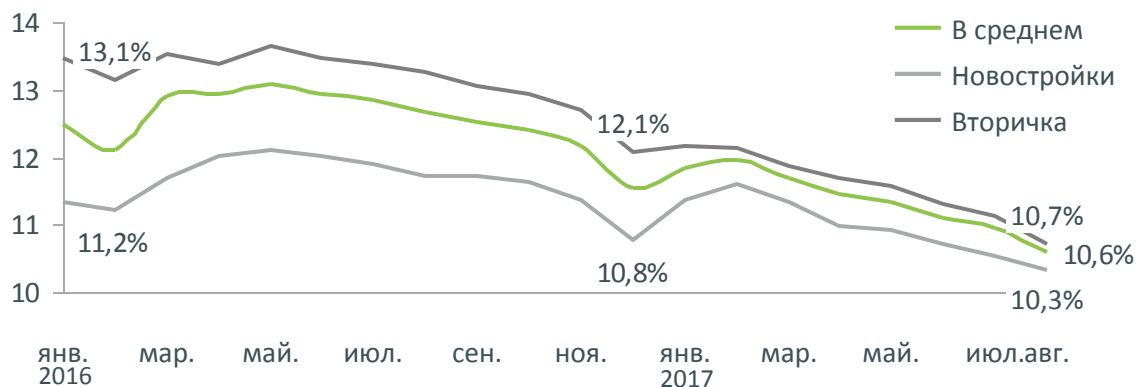
*Предварительная оценка рынка ипотечного кредитования производится АИЖК на 3-4 недели раньше выхода официальной статистики Банка России. Оценка осуществляется Агентством на основе собственной эконометрической модели, опроса ипотечных кредиторов и данных компании Frank Research Group. Результаты предварительной оценки подтверждаются официальной статистикой Банка России, что обусловлено высоким качеством моделей и методов анализа, применяемых в АИЖК. Так, предварительная оценка выдачи в июле составила 150 млрд рублей, официальные данные Банка России – 154 млрд рублей)*

<sup>1</sup> Включая объем прав требований по ипотечным кредитам, приобретенным кредитными организациями

## Ставки по ипотеке

- В августе 2017 года ставки выдачи по ипотеке продолжили рекордное снижение. По кредитам на новостройки они опустились до 10,3%, на вторичку – до 10,7%. Средняя ставка по всем выданным кредитам – 10,6%. Год назад они составляли 11,7% на первичке и 13,25% на вторичке

Средневзвешенные ставки по выданным ипотечным кредитам, % годовых



Источник: АИЖК

- Тенденция снижения процентных ставок – ключевой драйвер роста ипотечного рынка. В сентябре 2017 года получить ипотеку в ведущих банках можно по ставкам от 9,5%, в АИЖК – от 9% (с 25 сентября 2017 г.).
- Кредиты, выданные по этим ставкам, найдут свое отражение в статистике Банка России в четвертом квартале 2017 года

|  | <b>2017<br/>8 мес.</b> | <b>2016<br/>8 мес.</b> | <b>8 мес. 2017/<br/>8 мес. 2016</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2016/<br/>2015</b> |
|--|------------------------|------------------------|-------------------------------------|-------------|-------------|-----------------------|
| <b>Выдача ипотечных жилищных кредитов</b>  |                        |                        |                                     |             |             |                       |
| Количество выданных ипотечных кредитов, тыс.   | 622,2                  | 528,3                  | +14%                                | 856,5       | 699,5       | 22%                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Доля кредитов под залог прав по ДДУ, %</li> </ul>           | 29,8%                  | 35,5%                  | -5,7 п.п.                           | 35,7%       | н.д.        | н.д.                  |
| Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.   | 1 101,4                | 900,6                  | +22%                                | 1 473,3     | 1 161,7     | 27%                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Доля кредитов под залог прав по ДДУ, %</li> </ul>           | 33,7%                  | 38,4%                  | -4,7 п.п.                           | 38,7%       | н.д.        | н.д.                  |
| Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях, % годовых                                  | 11,28%                 | 12,73%                 | -1,45 п.п.                          | 12,5%       | 13,4%       | -0,9 п.п.             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>На первичном рынке, % годовых (на конец периода)</li> </ul> | 10,34%                 | 11,71%                 | -1,37 п.п.                          | 10,8%       | н.д.        | н.д.                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>На вторичном рынке, % годовых (на конец периода)</li> </ul> | 10,7%                  | 13,25%                 | -2,55 п.п.                          | 12,1%       | н.д.        | н.д.                  |
| Средний размер кредита, млн руб.   | 1,83                   | 1,70                   | +7,3%                               | 1,72        | 1,66        | +3,6%                 |

|  | <b>На<br/>1.09.2017</b> | <b>На<br/>1.09.2016</b> | <b>1.09.2017/<br/>1.09.2016</b> | <b>На<br/>1.01.2017</b> | <b>На<br/>1.01.2016</b> | <b>1.01.2017/<br/>1.01.2016</b> |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| <b>Ипотечный портфель</b>  |                         |                         |                                 |                         |                         |                                 |
| Задолженность по выданным ипотечным кредитам <sup>1</sup> , трлн руб.  | 4,97                    | 4,39                    | +13%                            | 4,61                    | 4,10                    | +13%                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>В т.ч. на балансе банков</li> </ul>   | 4,81                    | 4,27                    | +13%                            | 4,49                    | 3,98                    | +13%                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li>В т.ч. с просрочкой 90+, млрд руб.</li> </ul> </li> </ul>   | 117                     | 129                     | -9,3%                           | 119                     | 121                     | -1,32%                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li>% всей задолженности на балансе банков</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> | 2,44%                   | 3,02%                   | -0,58 п.п.                      | 2,65%                   | 3,03%                   | -0,38 п.п.                      |

|  | <b>2017<br/>8 мес.</b> | <b>2016<br/>8 мес.</b> | <b>8 мес. 2017/<br/>8 мес. 2016</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2016/<br/>2015</b> |
|--|------------------------|------------------------|-------------------------------------|-------------|-------------|-----------------------|
| <b>Строительство жилья</b>   |                        |                        |                                     |             |             |                       |
| Объем ежемесячного ввода жилья, млн кв. метров (на конец периода)                                | 6,3                    | 5,6                    | 13,1%                               | 17,3        | 19,8        | -4,4%                 |
| Объем ввода жилья, млн кв. метров (за период)  | 39,7                   | 42,8                   | -7,3%                               | 80,2        | 84,2        | -6,0%                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>в т.ч. в многоквартирных домах, млн кв. метров</li> </ul> | 23,3                   | 24,1                   | -3,5%                               | 48,4        | 48,0        | +0,8%                 |
| Количество построенных квартир, тыс. (за период)   | 581,7                  | 602,8                  | -3,5%                               | 1 167       | 1 195       | -2,3%                 |

<sup>1</sup> Включает задолженность на балансе банков и приобретенные банками права требования по ипотечным жилищным кредитам

Источники: Росстат, Банк России, оценки АО «АИЖК»

## Аналитический центр АИЖК

### Москва

Email: [research@ahml.ru](mailto:research@ahml.ru)

Подписка на аналитические материалы:

<http://дом.рф/about/analytics>

## АИЖК

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 "АИЖК" 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 "АИЖК" 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 "АИЖК" не должно нести ответственность за последствия, возникшие у третьих лиц при использовании информации, изложенной в настоящем документе. Агентство в праве 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. Агентство 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.*