



ИТОГИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕКИ В I ПОЛУГОДИИ 2017 ГОДА: МИНИМАЛЬНЫЕ СТАВКИ – РЕКОРДНЫЕ ОБЪЕМЫ

Ключевые факты о развитии рынка ипотеки

1. В I полугодии 2017 года рынок ипотеки вырос на 16% и обновил рекорд 2014 года

Выдано более 423 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 772,9 млрд рублей. Это рекордный объем, зафиксированный в первом полугодии за всю историю развития ипотечного рынка в России.

По оценкам АИЖК, в июле рост продолжился - выдано около 155 млрд руб. (+38%). На протяжении 5 месяцев темпы роста превышают 20%.

2. Основной драйвер роста – снижение ставок по ипотеке, достигших минимального уровня в 11,1% за всю историю рынка ипотеки в России. По сравнению с первым полугодием 2016 года, средние ставки снизились почти на 2 п.п.

В июне 2017 года средневзвешенные ставки выдачи по ипотеке достигли уровня в 11,1%, в том числе - на первичном рынке – 10,7%, на вторичном рынке – 11,3%. Снижение с начала года составило 0,7 п.п., по сравнению с 01.07.2016 – более 1,8 п.п. В июле АИЖК впервые в истории установило однозначную (9,75%) процентную ставку для широкого круга рыночных заемщиков.

Снижение ставок продолжается, уже сейчас средние ставки предложения на рынке составляют около 10% на первичном рынке и 10,6% - на вторичном

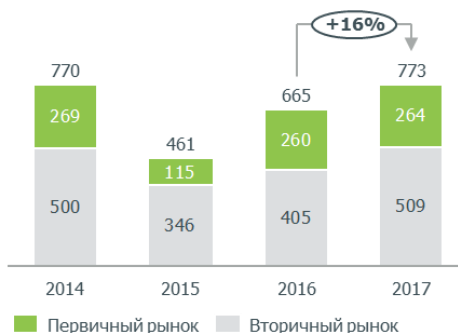
3. Качество ипотечного портфеля сохраняется на высоком уровне

На 01.07.2017 года доля ипотечной задолженности со сроком задержки платежей 90 дней составляет 2,5% (119 млрд рублей), что в 5,3 раза ниже уровня просрочки по не ипотечным кредитам населению (13,6%).

4. Прогноз выдачи АИЖК по объему выдачи в 2017 году 1 млн кредитов на сумму 1,8 трлн рублей может быть превышен

Активное снижение ипотечных ставок и активизация спроса населения на жилье позволит поставить рекорд выдачи ипотеки за всю историю развития рынка ипотеки с 2000 года.

Выдача ипотечных кредитов
в I полугодии, млрд руб.



Средневзвешенные ставки по выданным
кредитам, % годовых



Выдача ипотеки

За I полугодие 2017 года выдано более 420 тыс. ипотечных кредитов на 772,9 млрд руб. Это на 16% выше уровня 2016 г. После кратковременного спада, вызванного завершением программы субсидирования ставок по кредитам на приобретение жилья в новостройках, рынок ипотеки устойчиво растет и обновляет рекорд за рекордом: в июне 2017 г. выдано ипотеки на 158 млрд руб. и это - максимальный июнь за всю историю.

По предварительным оценкам АИЖК, рост

продолжается и в июле: выдано 84 тыс. кредитов на 153 млрд., что на 38% выше уровня 2016 г. и

практически повторяет рекорд 2014 года (158 млрд рублей). Пять месяцев подряд темпы прироста объемов выдачи ипотеки превышают 20%, а с мая рынок растет почти на 40% ежемесячно. **Основной драйвер роста – снижение ставок по ипотеке, достигших минимального уровня за всю историю рынка ипотеки в России,**

Средний размер кредита, выданного в первом полугодии 2017 года, составил 1,825 млн рублей по сравнению с 1,703 млн рублей по данным на 01.07.2016. В условиях стабильных цен на жилье, это говорит о том, что граждане покупают с ипотекой жилье большей площади.

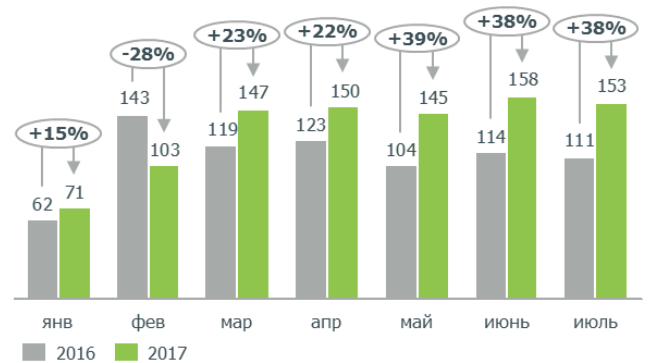
Ставки

Вслед за снижением ключевой ставки и стоимости фондирования, ставки по ипотеке в I полугодии 2017 года снизились на 0,6 п.п. до рекордных значений: 10,7% на новостройки (первичный рынок) и 11,3% на готовое жилье (вторичный рынок).

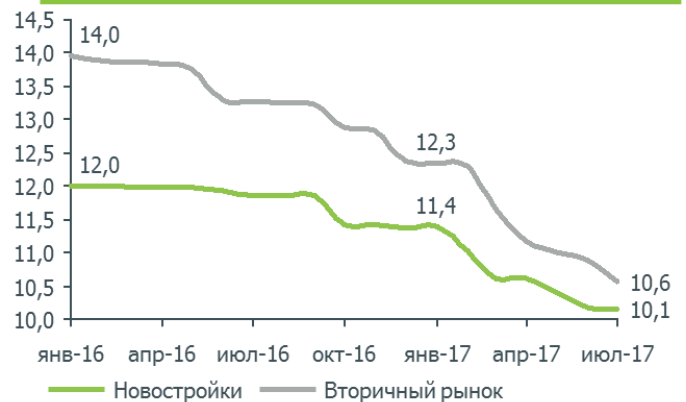
Эта тенденция продолжилась в июле - ведущие банки продолжали снижать свои ставки. Ставки топ-15 ипотечных кредиторов опустились в июле до 10,1% на первичном рынке жилья, до 10,6% - на вторичном. АИЖК впервые в истории установило однозначную (9,75%) процентную ставку для широкого круга рыночных заемщиков.

Мы ожидаем, что снижение ставок продолжится. К концу 2017 года ставки на уровне 10% и ниже станут новой нормальной реальностью. Это, в свою очередь, будет являться основным фактором роста спроса населения на комфортное стандартное жилье.

Выдача ипотечных кредитов, млрд руб.



Средневзвешенные процентные ставки предложений ТОП-15 ипотечных кредиторов, %



Портфель

Текущее состояние ипотечного рынка характеризуется высоким качеством портфеля и **низким уровнем просроченной задолженности**. Доля просроченной ипотечной задолженности свыше 90 дней на 1 июня 2017 года составляет 2,5%. Еще год назад доля «дефолтных» кредитов составляла более 3% портфеля.

По состоянию на 01.07.2017 объем ипотечного портфеля¹ составил 4,8 трлн руб. что на 11% выше, чем в июне 2016 года. 970,8 млрд рублей (примерно пятая часть всего ипотечного портфеля на балансах банков) составляют кредиты, обеспечением по которым являются действующие права требования по договорам долевого участия.

По сравнению с концом 2014 года, общий объем рублевой ипотечной задолженности за период увеличился на 37%.

Региональные рынки ипотеки

На долю 10 регионов-лидеров приходится 49% всего объема выдачи ипотеки. В этих регионах сконцентрированы и основные объемы жилищного строительства: 53% всего строящегося многоквартирного жилья и 47% введенных в эксплуатацию многоквартирных домов в I полугодии 2017 г.

Ставки по ипотеке в регионах находятся примерно на одном уровне (в среднем, 10,6-11,5%).

На приобретение строящегося жилья в среднем по России выдается 34% всей суммы ипотечных кредитов. При этом в 10 регионах-лидерах эта доля превышает 40%. В этих регионах ипотечное кредитование оказывает большее влияние на развитие строительной отрасли и, за счет мультиплицирующего эффекта, стимулирует экономический рост в регионе.

Предварительная оценка рынка ипотечного кредитования производится АИЖК на 3-4 недели раньше выхода официальной статистика 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

Доля задолженности, платежи по которой просрочены на 90 и более дней, %



Объем выданных ипотечных кредитов в I полугодии 2017 года, млрд рублей



* Включая ХМАО и ЯНАО

Доля ипотечных кредитов, выданных на приобретение строящегося жилья, %



¹ Включая объем прав требований по ипотечным кредитам, приобретенным кредитными организациями

АИЖК. Так, предварительная оценка выдачи в июне составила не менее 150 млрд руб., официальные данные Банка России - 158 млрд руб.).

Контактная информация

Аналитический центр АИЖК

Москва

Email: 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.