

Рост объемов выдачи ипотеки в сентябре 2017 г. ускорился до 45%, ставки по ипотечным кредитам достигли исторического минимума. По оценке АИЖК, в октябре темпы роста рынка могут превысить 70%

Ключевые факты

Статистика Банка России за 9 месяцев свидетельствует о продолжении рекордного роста на рынке ипотеки

» **700,6** тыс.

ипотечных кредитов на сумму 1,29 трлн руб. выдано за 9 месяцев 2017 г.

» Это на **16%** больше, чем за аналогичный период прошлого года в количественном выражении и

на **25%** – в денежном

» По предварительной оценке АИЖК в октябре рост рынка ипотеки продолжился: выдано более 115 тыс. кредитов на **210-230** млрд руб.

Ежемесячные темпы роста пятый месяц подряд держатся на уровне **40%** и более, а в октябре выросли **до 70-80%**.

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

9,88% – на новостройки (год назад – 11,71%)

10,14% – на вторичное жилье (год назад – 13,05%)

» **5-7 %** (65-90 млрд руб.) составляет доля ипотечных кредитов, выданных на рефинансирование текущей ипотечной задолженности. В следующем году она вырастет до 20% общего объема выдачи.

» **Около 5** трлн рублей составляет портфель ипотечных кредитов (+9,4% к началу 2017 года).

» **1,83** млн рублей (+7% с начала года) составляет средний размер ипотечного кредита. Это говорит о том, что рост рынка обеспечивается выдачей новых кредитов: средний размер кредита на балансе составляет около 1 млн рублей.

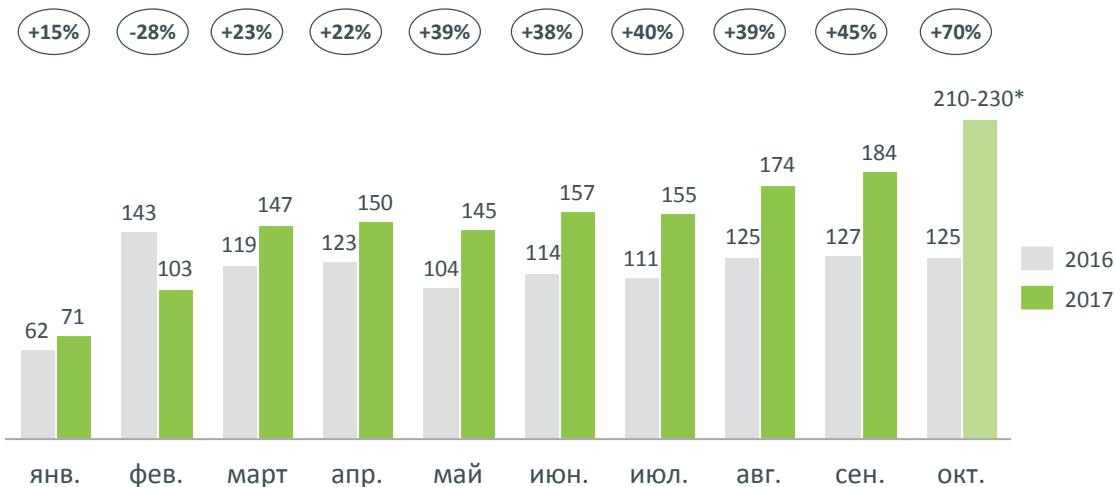
Аналитический центр АИЖК
+7 (495) 775-47-40
research@ahml.ru
ДОМ.РФ

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

Выдача ипотечных кредитов

- С мая 2017 г. рынок растет темпами, близкими к 40%. В сентябре выдано ипотеки на сумму 184 млрд руб., это на 45% больше, чем в сентябре 2016 г., и на 24% больше уровня рекордного 2014 г.

Выдача ипотечных кредитов, млрд руб.



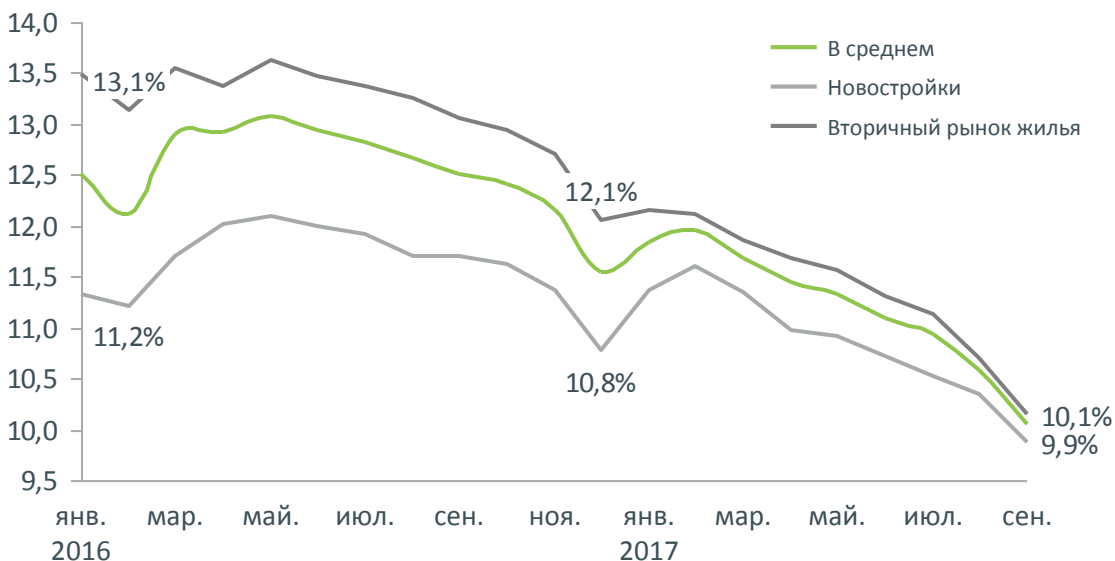
* Прогноз
Источник: АИЖК

- По нашим предварительным оценкам, тенденция роста рынка, поддерживаемая рекордно низкими ставками, продолжилась и в октябре 2017 г.: выдано более 115 тыс. кредитов на 210-230 млрд руб. Это на 70-80% выше уровня 2016 г. и на 25-35% выше уровня 2014 г. Такой месячный объем выдачи ипотеки близок к абсолютному рекорду: в декабре 2014 г. выдано 227 млрд ипотечных кредитов.
- За 9 месяцев 2017 года выдано 700,6 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1,286 трлн руб. Это на 16% больше, чем за аналогичный период прошлого года в количественном выражении и на 25% - в денежном.
- В III квартале 2017 года было выдано 512,6 млрд руб. ипотечных кредитов. Это составляет 40% объемов выдачи за 9 месяцев 2017 года. Годом ранее вклад III квартала составлял лишь 35%. Это объясняется тем, что именно в третьем квартале 2017 года кредитные организации наиболее активно снижали ставки по ипотечным кредитам.

Ставки по ипотеке

- В сентябре 2017 г. ставки выдачи по ипотеке продолжили рекордное снижение. По кредитам на новостройки они опустились до 9,88%, на вторичном рынке – до 10,14%. Средняя ставка по всем выданным кредитам – 10,05%. Год назад они составляли 11,71% на приобретение жилья в новостройках и 13,05% на приобретение жилья на вторичном рынке
- В рыночном сегменте падение ставки с января 2016 года составило 3 п.п. Такого темпа снижения не наблюдалось за всю историю ипотечного кредитования с 2004 года.
- Средняя ставка по выданным за 9 месяцев 2017 года кредитам составила 11,1%. Это на 1,61 п.п. ниже уровня 9 месяцев 2016 года.
- Тенденция снижения процентных ставок – ключевой драйвер роста ипотечного рынка. В октябре 2017 года получить ипотеку в ведущих банках можно по ставкам от 9,5%, в АИЖК – от 9% (с 25 сентября 2017 г.).

Средневзвешенные ставки по выданным ипотечным кредитам, % годовых



Источник: АИЖК

- Снижение ставки ниже 10% - знаковое явление для ипотечного рынка. Оно вызвано переходом экономики в эпоху низких ставок.
- Снижение ключевой ставки в конце сентября до уровня 8,25% формирует условия для продолжения снижения ставок по ипотеке: в рамках текущей кредитно-денежной политики по поддержанию положительных реальных процентных ставок ставка по ипотеке к концу следующего года может снизиться до уровня в 8%.

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 сентябре составила 180-190 млрд рублей, официальные данные Банка России – 184 млрд руб.)

Рефинансирование

- В целом, за всю историю развития рынка ипотечного кредитования ставки выдачи ипотеки колебались внутри узкого диапазона в 12-13% годовых, что не создавало стимулов для развития программ рефинансирования.
- Снижение процентных ставок на 3 п.п до 10% и ниже сформировало спрос на продукты рефинансирования ипотечных кредитов, которое начало активно развиваться в третьем квартале 2017 года
- Если по итогам 9 месяцев 2017 года, по различным оценкам, доля рефинансирования ипотечных кредитов в общем объеме выдачи оценивается в 5-7%, то в 2018 году эта доля может превысить 20%.
- Таким образом, выгоду от снижения ставок получают не только новые, но и действующие ипотечные заемщики.

Региональная структура выдачи ипотеки

- В 10 регионах выдается 48% всей ипотеки в России. Это – активно развивающиеся регионы, в которых находятся крупнейшие агломерации России. Именно там сосредоточена большая часть спроса населения на жилье

Объем выдачи ипотеки в субъектах РФ за 9 месяцев 2017 г., млрд рублей



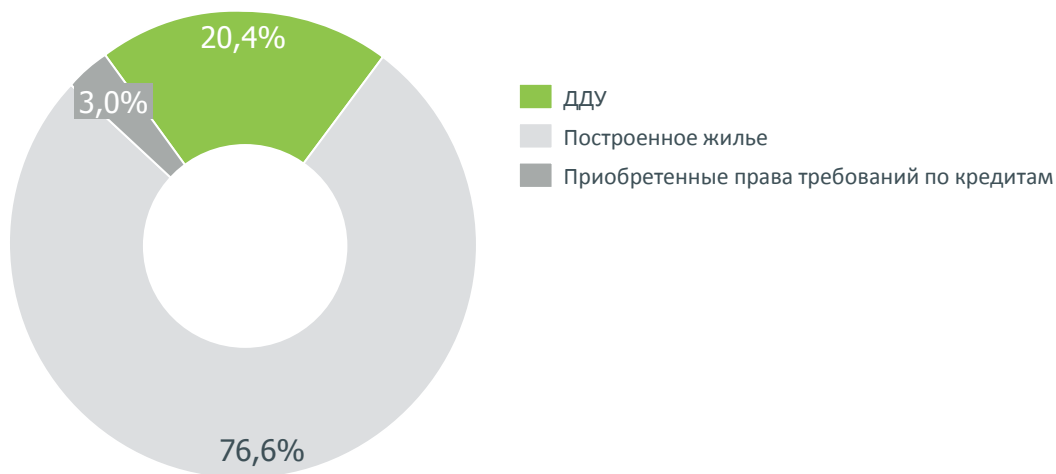
Источник: АИЖК

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 сентябре составила 180-190 млрд рублей, официальные данные Банка России – 184 млрд руб.)

Ипотечный портфель

- По состоянию на 01.10.2017 объем ипотечного портфеля¹ составил около 5 трлн руб., из которых более 1 трлн руб. составляет задолженность по ипотечным кредитам, выданным под залог долевого участия (ДДУ) при приобретении жилья на первичном рынке
- С начала года прирост портфеля составил 435 млрд рублей (+ 9,3%)

Структура ипотечного портфеля кредитных организаций,%



Источник: АИЖК

- Качество ипотечного портфеля на балансах банков характеризуется **низким уровнем просроченной задолженности**. Доля просроченной ипотечной задолженности свыше 90 дней на 1 октября 2017 г. снизилась до 2,39% (годом ранее – 2,94%). По не ипотечным кредитам населению этот показатель составляет более 12%
- Планируемые меры Банка России по ограничению высоко рискованного кредитования (с первоначальным взносом менее 20%) будут способствовать дальнейшему росту качества ипотечного портфеля.
- На рынке ипотечного кредитования России нет предпосылок для появления ипотечного пузыря. Об этом свидетельствуют стабильные цены на недвижимость, качество ипотечного портфеля банков, а также высокие требования банков к заемщикам. Именно широкое распространение высокорисковых кредитов с низким первоначальным взносом, низким уровнем андеррайтинга и дальнейшая «упаковка» их в ипотечные ценные бумаги стала одной из важнейших причин ипотечного кризиса в США. Рынок ипотеки в России стабилен и имеет высокий потенциал для дальнейшего развития.

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

Выдача ипотечных жилищных кредитов

	9 мес. 2017	9 мес. 2016	9 мес. 2015
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс.	700,6 (+16%)	602,6 (+31%)	461,3
▪ Доля кредитов на первичном рынке, %	29,9 (-5,7 п.п.)	35,6	н.д.
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	1 285,8 (+25%)	1 027,4 (+35%)	762,0
▪ Доля кредитов на первичном рынке, %	33,9 (-4,6 п.п.)	38,5	н.д.
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях (с начала года), % годовых	11,10 (-1,61 п.п.)	12,71 (-0,97 п.п.)	13,68
▪ На первичном рынке, % годовых	10,76 (-0,95 п.п.)	11,71	н.д.
▪ На вторичном рынке, % годовых	11,63 (-1,74 п.п.)	13,37	н.д.
Ставка по ипотечным кредитам (за месяц), % годовых	10,05 (-2,46 п.п.)	12,51 (-0,61 п.п.)	13,12
▪ На первичном рынке, % годовых	9,88 (-1,83 п.п.)	11,71	н.д.
▪ На вторичном рынке, % годовых	10,14 (-2,91 п.п.)	13,05	н.д.
Средний размер кредита в рублях, млн руб.	1,83 (+7,7%)	1,70 (+3,5%)	1,65

Ипотечный портфель

	На 01.10.2017	На 01.10.2016	На 01.10.2015
Задолженность по выданным ипотечным кредитам ¹ , трлн руб.	5,05 (+13,9%)	4,43 (+15,3%)	3,85
▪ В т.ч. на балансе банков, трлн руб.	4,90 (+13,4%)	4,32 (+15,3%)	3,74
– В т.ч. с просрочкой 90+, млрд руб.	117,1 (-7,8%)	127,0 (+16,1%)	109,3
▪ % всей задолженности на балансе банков	2,39 (-0,55 п.п.)	2,94 (+0,02 п.п.)	2,92

Строительство жилья

	9 мес. 2017	9 мес. 2016	9 мес. 2015
Объем ежемесячного ввода жилья, млн кв. м (на конец периода)	6,7 (-0,6%)	6,7 (-3,6%)	7,0
Объем ввода жилья, млн кв. м (накопленным итогом)	46,4 (-6,4%)	49,5 (-5,5%)	52,0
▪ В т.ч. в многоквартирных домах, млн кв. м	27,1 (-4,6%)	28,3 (+1,8%)	28,0
Количество построенных квартир, тыс. (накопленным итогом)	677,9 (-3,4%)	701,7 (+1,1%)	694,1
▪ В т.ч. в многоквартирных домах, тыс. кв.	529,9 (-1,0%)	535,1 (+4,9%)	510,2

¹ Включает задолженность на балансе банков и приобретенные банками права требования по ипотечным жилищным кредитам
Источники: Росстат, Банк России, оценки АО «АИЖК»

Прогноз АИЖК

	2015	2016	2017	2018
Выдача ипотечных жилищных кредитов				
Объем, трлн руб.	1,2	1,5 (+26,8%)	1,9 (+29%)	2,8 (+47%)
▪ Рефинансирование ¹ , трлн руб.		< 0,03	0,15-0,2 (+400%)	0,6 (+300%)
Количество, тыс. шт.	699,5	856,5 (+22,4%)	1 040 (+21%)	1 600 (+54%)
▪ Рефинансирование ¹ , тыс. шт.		30	130-180 (+300%)	500 (+300%)
Средневзвешенная ставка в рублях, % годовых	13,4%	12,5% (-0,9 п.п.)	10,7-10,8% (-1,8 п.п.)	9% (-1,7 п.п.)
Средний размер кредита, млн руб.	1,66	1,72 (+3,6%)	1,82 (+6,2%)	1,75 (-3,8%)
Портфель ипотечных кредитов				
Количество, тыс. шт.	4 100	4 600 (+12%)	4 800 (+4%)	5 200 (+8%)
Задолженность ² , трлн руб.	4,1	4,6 (+12,4%)	5,3 (+15%)	6,3 (+19%)
▪ Просрочка 90+, млрд руб.	121	119 (-1,7%)	122 (+2,5%)	126 (+3,3%)
– % от объема портфеля	3,03%	2,65% (-0,38 п.п.)	2,3 (-0,35 п.п.)	2,0 (-0,3 п.п.)

1 Оценки АИЖК. Официальная статистика по объемам рефинансирования отсутствует.

2 Включает задолженность на балансе банков и приобретенные банками права требования по ипотечным жилищным кредитам

Источники: Росстат, Банк России, оценки и прогнозы АО «АИЖК». Прогнозы АО «АИЖК» формируются на основе анализа текущ

Аналитический центр АИЖК

Москва

Email: research@ahml.ru

Подписка на аналитические материалы:

<http://дом.пф/about/analytics>

АИЖК

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

Тел.: +7 (495) 775-47-40

<https://дом.пф>

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
