

## По оценке ДОМ.РФ, за 2 месяца 2018 года выдано ипотечных кредитов на сумму более 350 млрд руб. Низкие ставки по ипотечным кредитам в условиях повышения реальных зарплат и стабильных цен на жилье приводят к повышению доступности приобретения жилья для граждан

### Ключевые факты

По данным Банка России, в январе 2018 года рынок ипотеки удвоился по сравнению с январем 2017 года

» **78 тыс.** ипотечных кредитов на сумму 148,3 млрд руб. выдано в январе 2018 года. Это в **2 раза больше**, чем за аналогичный период прошлого года в количественном выражении и в **2,1 раза** – в денежном. По предварительной оценке ДОМ.РФ, в **феврале рынок ипотеки поставил новый рекорд**: выдано более 100 тыс. кредитов на сумму более **200 млрд руб.** (в 2 раза выше уровня февраля 2017 года). В начале 2018 года ежемесячные темпы роста существенно превышают наблюдаемые с мая 2017 года значения в 40-60%. Это объясняется эффектом относительно низкой базы начала 2017 года.

» Ставки по ипотеке в январе закрепились на уровне ниже 10%  
**9,61%** – на новостройки (год назад – 11,36%)  
**9,97%** – на вторичное жилье (год назад – 12,16%)

Последовательное снижение ключевой ставки (до 7,5% в феврале 2018 года) формирует условия дальнейшего снижения ставок по ипотеке. По оценке ДОМ.РФ, средняя ставка предложения ипотечных кредитов в феврале 2018 года составляет около 9,5%

» До **15%** составляет доля кредитов, выданных на рефинансирование действующих кредитов. Дальнейшее снижение ставок увеличивает привлекательность этого инструмента для заемщиков. С учетом рефинансирования, рост объемов выдачи «новой ипотеки» за 2 месяца 2018 года составляет **около 70%**

» **5,4 трлн** рублей составляет портфель ипотечных кредитов (+17% к январю 2017 года). До **2,19%** снизилась доля кредитов с платежами, просроченными на 90 и более дней. Это – минимум за последние 3 года. В сочетании со стабильными ценами на жилье это говорит об отсутствии предпосылок формирования «пузыря» на рынке ипотеки

» Всего в 2018 году, по оценке ДОМ.РФ, будет выдано около **1,3-1,4 млн** кредитов на **2,5-2,8 трлн** руб.

Аналитический центр

ДОМ.РФ

+7 (495) 775-47-40

research@ahml.ru

ДОМ.РФ

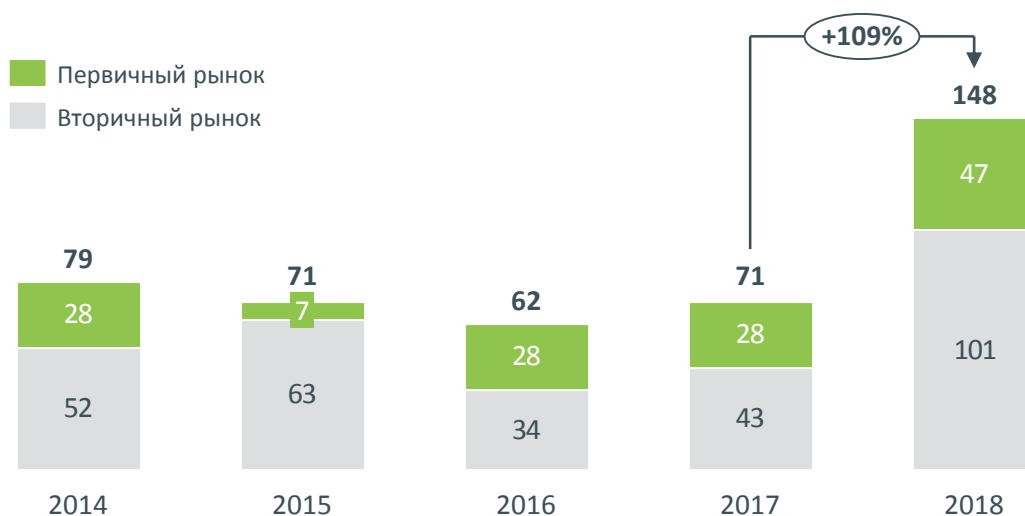
Подписка на аналитические материалы

<https://дом.рф/about/analytics>

## Выдача ипотечных кредитов

- По данным Банка России, в январе 2018 года выдано 78 тыс. ипотечных кредитов на сумму 148,3 млрд руб. Это практически соответствует предварительной оценке, ранее озвученной ДОМ.РФ (120-140 млрд руб.)
- Это на 95% больше, чем за аналогичный период прошлого года в количественном выражении и на 105% – в денежном

### Выдача ипотечных кредитов в январе, млрд руб.



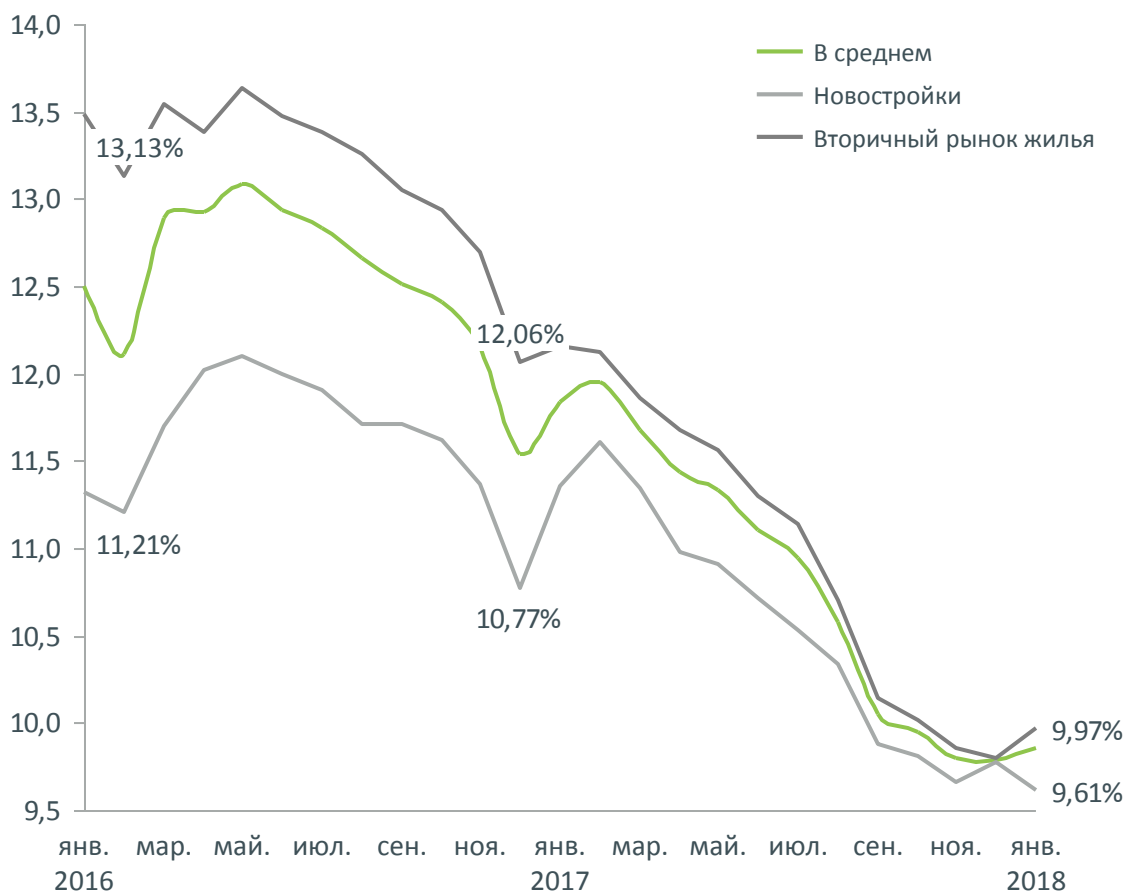
Источник: ДОМ.РФ

- Отметим, что январские темпы роста существенно превышают наблюдаемые с мая 2017 года значения. Напомним, что в период с мая по декабрь 2017 года темы роста ипотеки (месяц к месяцу аналогичного периода прошлого года) составляли примерно 40-70%
- По оценкам ДОМ.РФ, рост рынка, поддерживаемый рекордно низкими ставками, продолжился и в феврале 2018 г.: выдано рекордное для февраля количество ипотеки – более 100 тыс. кредитов на 190-210 млрд руб. Это в 2 раза выше уровня февраля 2017 г.
- По предварительным оценкам ДОМ.РФ, в начале 2018 года доля рефинансирования путем досрочного погашения кредита за счет нового кредита, оформленного в другом банке, в общем объеме выдачи достигла 15% (в 2017 г. – 7,5%). С учетом этого фактора, рост объемов выдачи «новой» ипотеки составляет около 70%
- На приобретение жилья в новостройках под залог договоров долевого участия в строительстве населению предоставлено 21 тыс. кредитов на сумму 47,1 млрд рублей – 27% и 32% от общей выдачи соответственно
- Средний размер предоставленного в январе 2018 года ипотечного кредита составляет 2,24 млн рублей на первичном рынке жилья и 1,78 млн рублей – на вторичном рынке

## Ставки по ипотеке

- По кредитам на новостройки ставка выдачи в январе 2018 года составила 9,61% (-1,75 п.п. к январю 2017 г.), а на приобретение готового жилья на вторичном рынке – 9,97% (-2,19 п.п.)
- Средняя ставка по всем выданным кредитам в январе – 9,85% (-1,99 п.п.)
- В рыночном сегменте падение ставки с января 2016 года составило более 3,3 п.п. Такого темпа снижения не наблюдалось за всю историю ипотечного кредитования с 2004 г.

### Средневзвешенные ставки по выданным ипотечным кредитам, % годовых



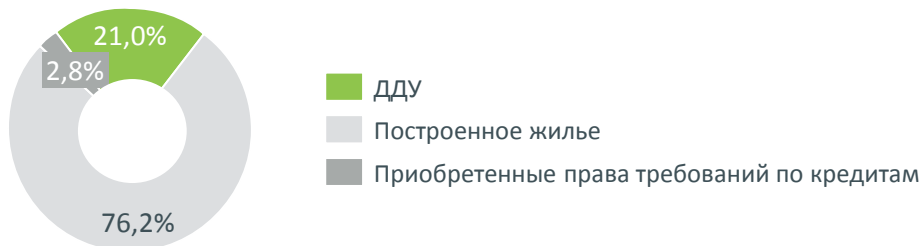
Источник: ДОМ.РФ

- Снижение ключевой ставки Банка России до 7,5% в феврале 2018 г. будет способствовать продолжению тенденции к снижению ставок в начале 2018 г.

## Ипотечный портфель

- По состоянию на 01.02.2017 объем ипотечного портфеля<sup>1</sup> составил 5,37 трлн руб., из которых 1,13 трлн руб. составляют ипотечные кредиты, выданные под залог долевого участия (ДДУ) при приобретении жилья на первичном рынке
- За последние 12 месяцев прирост портфеля составил 765 млрд рублей (+17%)

### Структура ипотечного портфеля кредитных организаций, %



Источник: ДОМ.РФ

- С начала 2015 года качество ипотечного портфеля на балансах банков постоянно улучшается: доля просроченной ипотечной задолженности свыше 90 дней на 1 февраля 2018 г. снизилась до 2,19% (годом ранее – 2,68%). По не ипотечным кредитам населению этот показатель составляет 11,6%
- Напомним, что в начале 2018 года Банком России введены повышенные коэффициенты резервирования по кредитам с низким первоначальным взносом (менее 20%)
- Эти меры будут способствовать предупреждению формирования кредитных рисков и дальнейшему росту качества ипотечного портфеля: по статистике Банка России, вероятность возникновения просроченной задолженности по ипотеке в течение месяца по кредитам с первоначальным взносом до 10% более чем в 2 раза выше, чем по кредитам с первоначальным взносом в 20-30%

### Доля кредитов, платежи по которым просрочены на 90 и более дней, %



Источник: ДОМ.РФ

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

## Выдача ипотечных жилищных кредитов

	<u>1 мес. 2018</u>	<u>1 мес. 2017</u>	<u>1 мес. 2016</u>
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс.	78,0 (+95%)	40,0 (+7,8%)	37,1 (-14%)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Доля кредитов на первичном рынке, %</li> </ul>	27,0 (-8,5 п.п.)	35,5 (-6,4 п.п.)	41,9
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	148,3 (+109%)	71,1 (+15%)	61,8 (-12%)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Доля кредитов на первичном рынке, %</li> </ul>	31,8 (-7,5 п.п.)	39,3 (-5,9 п.п.)	45,2
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях (с начала года), % годовых	9,85 (-1,99 п.п.)	11,84 (-0,66 п.п.)	12,50 (-1,66 п.п.)
<ul style="list-style-type: none"> <li>На первичном рынке, % годовых</li> </ul>	9,61 (-1,75 п.п.)	11,36 (+0,04 п.п.)	11,32
<ul style="list-style-type: none"> <li>На вторичном рынке, % годовых</li> </ul>	9,97 (-2,19 п.п.)	12,16 (-1,32 п.п.)	13,48
Ставка по ипотечным кредитам (за месяц), % годовых	9,85 (-1,99 п.п.)	11,84 (-0,66 п.п.)	12,50 (-1,66 п.п.)
<ul style="list-style-type: none"> <li>На первичном рынке, % годовых</li> </ul>	9,61 (-1,75 п.п.)	11,36 (+0,04 п.п.)	11,32
<ul style="list-style-type: none"> <li>На вторичном рынке, % годовых</li> </ul>	9,97 (-2,19 п.п.)	12,16 (-1,32 п.п.)	13,48
Средний размер кредита в рублях, млн руб.	1,890 (+7,0%)	1,78 (+6,8%)	1,66 (+1,8%)

## Ипотечный портфель

	<u>На 01.02.2018</u>	<u>На 01.02.2017</u>	<u>На 01.02.2016</u>
Задолженность по выданным ипотечным кредитам <sup>1</sup> , трлн руб.	5,37 (+17%)	4,61 (+12%)	4,12 (+12%)
<ul style="list-style-type: none"> <li>В т.ч. на балансе банков, трлн руб.</li> </ul>	5,22 (+17%)	4,48 (+12%)	4,00 (+12%)
<ul style="list-style-type: none"> <li>В т.ч. с просрочкой 90+, млрд руб.</li> </ul>	114,4 (-4,6%)	120,0 (-4,5%)	125,7 (+51%)
<ul style="list-style-type: none"> <li>% всей задолженности на балансе банков</li> </ul>	2,19 (-0,49 п.п.)	2,68 (-0,46 п.п.)	3,14 (+0,80 п.п.)

## Строительство жилья

	<u>1 мес. 2018</u>	<u>1 мес. 2017</u>	<u>1 мес. 2016</u>
Объем ежемесячного ввода жилья, млн кв. м (на конец периода)	5,0 (+16%)	4,3 (-22%)	5,5 (-13%)
Объем ввода жилья, млн кв. м (накопленным итогом)	5,0 (+16%)	4,3 (-22%)	5,5 (-13%)
<ul style="list-style-type: none"> <li>В т.ч. в многоквартирных домах, млн кв. м</li> </ul>	2,7 (-9,2%)	2,9 (-22%)	3,7 (+5,7%)
Количество построенных квартир, тыс. (накопленным итогом)	70,6 (+0,1%)	70,5 (-19%)	86,8 (+2,7%)

<sup>1</sup> Включает задолженность на балансе банков и приобретенные банками права требования по ипотечным жилищным кредитам  
 Источники: Росстат, Банк России, оценки ДОМ.РФ

**Оценка и прогноз ДОМ.РФ**

	2016	2017	2018
<b>Выдача ипотечных жилищных кредитов</b>			
Объем, трлн руб.	1,5 (+27%)	2,0 (+37%)	2,8 (+40%)
▪ Рефинансирование <sup>1</sup> , трлн руб.	< 0,03	0,15 (+300%)	0,4 (+270%)
Количество, тыс. шт.	856,5 (+22%)	1 087 (+27%)	1 400 (+29%)
▪ Рефинансирование <sup>1</sup> , тыс. шт.	30	80 (+267%)	220 (+275%)
Средневзвешенная ставка в рублях, % годовых	12,5% (-0,9 п.п.)	10,6% (-1,9 п.п.)	9% (-1,6 п.п.)
Средний размер кредита, млн руб.	1,72 (+3,9%)	1,86 (+8,1%)	1,95 (+4,8%)
<b>Портфель ипотечных кредитов</b>			
Количество, тыс. шт.	4 600 (+12%)	4 800 (+4%)	5 200 (+8%)
Задолженность <sup>2</sup> , трлн руб.	4,6 (+12,6%)	5,2 (+17%)	6,3 (+21%)
▪ Просрочка 90+, млрд руб.	119 (-1,3%)	114 (-4,7%)	120 (+5,3%)
— % от объема портфеля	2,65 (-0,38 п.п.)	2,19 (-0,46 п.п.)	1,90 (-0,29 п.п.)

<sup>1</sup> Оценки ДОМ.РФ. Официальная статистика по объемам рефинансирования отсутствует

<sup>2</sup> Включает задолженность на балансе банков и приобретенные банками права требования по ипотечным жилищным кредитам

Источники: Росстат, Банк России, оценки и прогнозы ДОМ.РФ. Прогнозы ДОМ.РФ формируются на основе анализа текущей динамики

## Аналитический центр ДОМ.РФ

### Москва

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

Подписка на аналитические материалы:

<http://дом.рф/about/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 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. 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. ДОМ.РФ не должно нести ответственность за последствия, возникшие у третьих лиц при использовании информации, изложенной в настоящем документе. ДОМ.РФ 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. 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*

---