

Объемы выдачи ипотеки в июле 2017 г. выросли на 40%, а ставки по ипотечным кредитам достигли исторического минимума

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

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

» **507,8** тыс.
ипотечных кредитов на сумму более 927,8 млрд руб.
выдано за первые 7 месяцев 2017 г.

» Это на **12% больше**, чем за аналогичный период
прошлого года в количественном выражении и
на **20%** – в денежном

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

10,53% – на новостройки

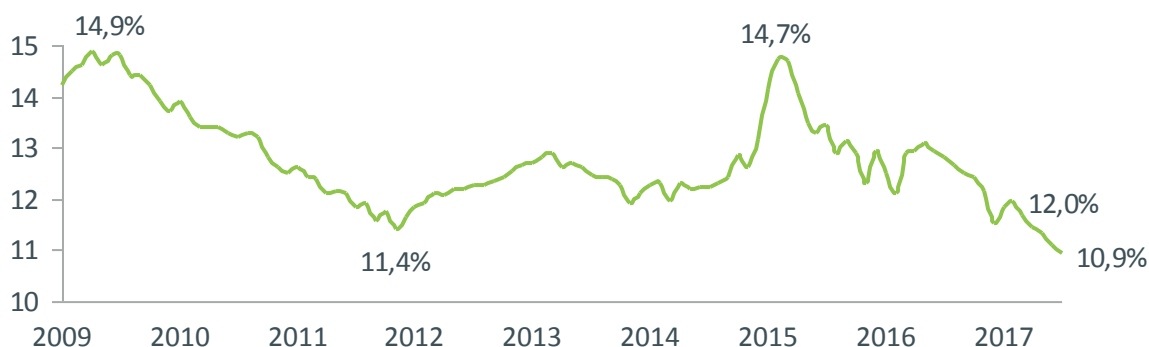
11,14% – на вторичное жилье

» от **9,5%**
начинаются ставки предложений по ипотеке
крупнейших банков с августа 2017 г.
Это ставки по кредитам, которые будут выданы
в сентябре-октябре 2017 г.

Ставки по ипотеке

- В июле 2017 года ставки выдачи по ипотеке снизились до **рекордного уровня за всю историю**: в среднем – 10,94%, на первичном рынке – 10,53%, на вторичном рынке – 11,14%
- Впервые в истории средняя ставка выдачи упала ниже 11%. Уже в ближайшие три месяца мы ожидаем достижение уровня, близкого к 10%
- Тенденция снижения процентных ставок – ключевой драйвер роста ипотечного рынка. В августе 2017 года, после установления ставок АИЖК на уровне 9,75% ведущие банки также снизили свои процентные ставки. Получить ипотеку в ведущих банках в августе-сентябре 2017 года можно по ставкам от 9,5%

Средневзвешенные ставки по выданным ипотечным кредитам, % годовых



Источник: АИЖК

Выдача ДДУ

- После завершения программы субсидирования ипотеки доля выдачи ДДУ на первичном рынке снизилась до уровня 29-30% от общего количества выдаваемых кредитов. Это – временное явление. Ставки по кредитам в новостройках сейчас ниже или соответствуют ставкам на приобретение жилья на вторичном рынке

Доля ДДУ в выданной ипотеке, %

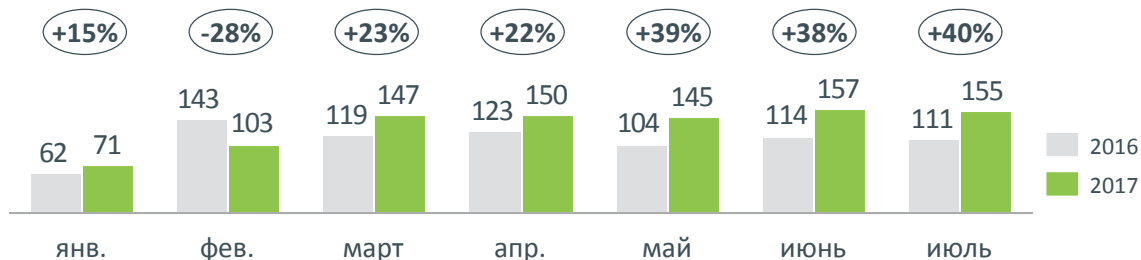


Источник: АИЖК

Выдача ипотечных кредитов

- Рост рынка ипотеки в июле 2017 года ускорился. В июле выдано ипотеки на сумму более 154 млрд рублей, это на 40% больше, чем в июле 2016 года. Уже три месяца подряд темпы роста ипотечного рынка составляют не менее 38%

Выдача ипотечных кредитов, млрд руб.



Источник: АИЖК

- Всего за 7 месяцев 2017 года выдано более 507,9 тыс. ипотечных кредитов на 927,7 млрд рублей. Это на 12% и 20% выше уровня 2016 г. и **соответствует уровню рекордного 2014 года**
- Таким образом, 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 озабоченности. Качество ипотечного портфеля на балансах банков характеризуется **низким уровнем просроченной задолженности**. Доля просроченной ипотечной задолженности свыше 90 дней на 1 августа 2017 года составляет 2,52%. Еще год назад доля «дефолтных» кредитов составляла 3,07% портфеля
- По состоянию на 01.08.2017 объем ипотечного портфеля¹ составил 4,9 трлн руб., что на 50% превышает уровень конца 2014 года. Из этого объема более 980 млрд рублей составляет задолженность по ипотечным кредитам, выданных под залог долевого участия (ДДУ) при приобретении жилья на первичном рынке
- Следует отметить, что только за 7 месяцев 2017 года объем валютной задолженности сократился с 91,9 до 76,4 млрд рублей.** За этот период выдано 7 кредитов в иностранной валюте на сумму 423 млн рублей (средний размер – 60,4 млн рублей). Для сравнения – в 2008 году в валюте было предоставлено более 17 тыс. ипотечных кредитов

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)

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

Выдача ипотечных жилищных кредитов

	7 мес. 2017	7 мес. 2016	2016	2015
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс.	507,9 (+12%)	455,2	856,5 (+22%)	699,5
▪ Доля кредитов на первичном рынке, %	29,9% (-5,9 п.п.)	35,7%	36%	н.д.
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	927,7 (+20%)	775,7	1 473,3 (+27%)	1 161,7
▪ Доля кредитов на первичном рынке, %	33,9% (-4,8 п.п.)	38,6%	39%	н.д.
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях, % годовых	11,41% (-1,3 п.п.)	12,7%	12,5% (-0,9 п.п.)	13,4%
▪ На первичном рынке, % годовых (накопленным итогом)	10,5% (-1,4 п.п.)	11,9%	10,77%	н.д.
▪ На вторичном рынке, % годовых (накопленным итогом)	11,14% (-2,2 п.п.)	13,4%	12,06%	н.д.
Средний размер кредита, млн руб.	1,83 (+7,3%)	1,70	1,72 (+3,9%)	1,66

Ипотечный портфель

	На 01.08.2017	На 01.08.2016	На 01.01.2017	На 01.01.2016
Задолженность по выданным ипотечным кредитам ¹ , трлн руб.	4,87 (+12%)	4,35	4,61 (+13%)	4,10
▪ В т.ч. на балансе банков, трлн руб.	4,73 (+12%)	4,23	4,49 (+13%)	3,98
— В т.ч. с просрочкой 90+, млрд руб.	119 (-8,1%)	130	119 (-1,3%)	121
▪ % всей задолженности на балансе банков	2,52% (-0,55 п.п.)	3,07%	2,65% (-0,38 п.п.)	3,03%

Строительство жилья

	7 мес. 2017	7 мес. 2016	2016	2015
Объем ежемесячного ввода жилья, млн кв. м (на конец периода)	5,4 (-5,3%)	5,7	17,3 (-4,4%)	18,1
Объем ввода жилья, млн кв. м (накопленным итогом)	33,4 (-10,5%)	37,3	80,2 (-6,0%)	85,3
▪ В т.ч. в многоквартирных домах, млн кв. м	19,4 (-7,1%)	20,9	48,4 (-3,4%)	50,1
Количество построенных квартир, тыс. (накопленным итогом)	410,7 ² (-7,1% ²)	442,2 ²	1 167 (-2,3%)	1 195

¹ Включает задолженность на балансе банков и приобретенные банками права требования по ипотечным жилищным кредитам

² Указаны данные за I полугодие ввиду отсутствия данных Росстата за август

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

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