

По оценке АИЖК, в ноябре темпы роста рынка могут превысить 50% средние ставки выдачи по ипотечным кредитам впервые упали ниже 10%.

Ключевые факты

Статистика Банка России за 10 месяцев свидетельствует о продолжении рекордного роста на рынке ипотеки

- » **813,4 тыс.** ипотечных кредитов на сумму 1,5 трлн руб. выдано за 10 месяцев 2017 г. Общий объем выдачи ипотеки превысил итог всего 2016 года.
- » Это на **21% больше**, чем за аналогичный период прошлого года в количественном выражении и на **30%** – в денежном
- » По предварительной оценке АИЖК **в ноябре** рост рынка ипотеки продолжился: выдано более 110 тыс. кредитов на **210-230 млрд руб.**

Ежемесячные темпы роста второй месяц подряд держатся на уровне выше **50%**, а 6 месяцев – на уровне **40%** и более.

- » Ставки по ипотеке продолжают снижаться и обновлять рекорд за рекордом
 - 9,81%** – на новостройки (год назад – 11,62%)
 - 10,02%** – на вторичное жилье (год назад – 12,94%)
- » **5-7 %** (65-90 млрд руб.) составляет доля ипотечных кредитов, выданных на рефинансирование текущей ипотечной задолженности. В следующем году она может вырасти до 20% общего объема выдачи.
- » **5,1 трлн рублей** составляет портфель ипотечных кредитов (+10,5% к началу 2017 года).
- » **1,84 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.

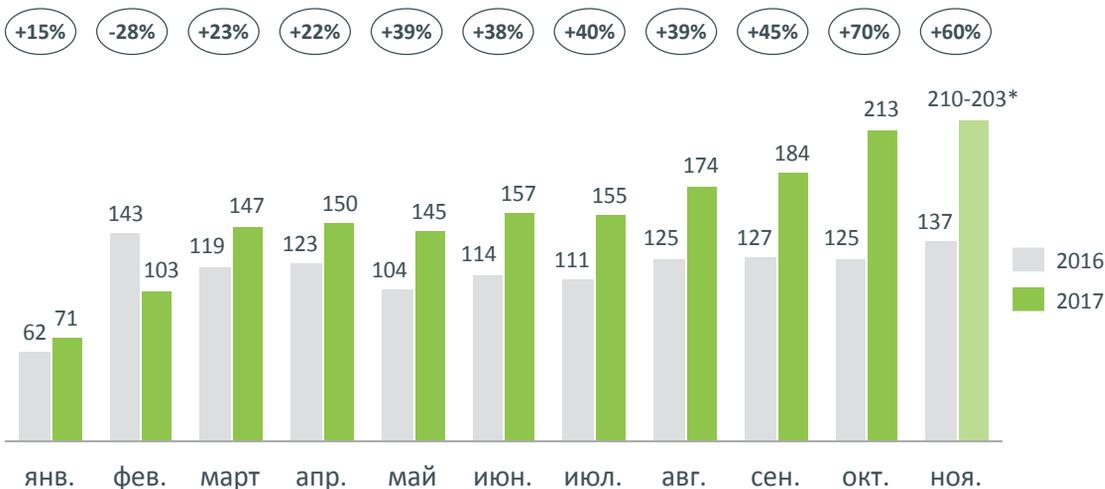
Аналитический центр АИЖК
+7 (495) 775-47-40
research@ahml.ru
ДОМ.РФ

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

Выдача ипотечных кредитов

- С мая 2017 г. рынок растет темпами, близкими к 40%. В октябре темпы роста ускорились: выдано 213 млрд руб. ипотечных кредитов. Это на 70% выше уровня октября 2016 года и на 29% больше уровня рекордного 2014 г.

Выдача ипотечных кредитов, млрд руб.



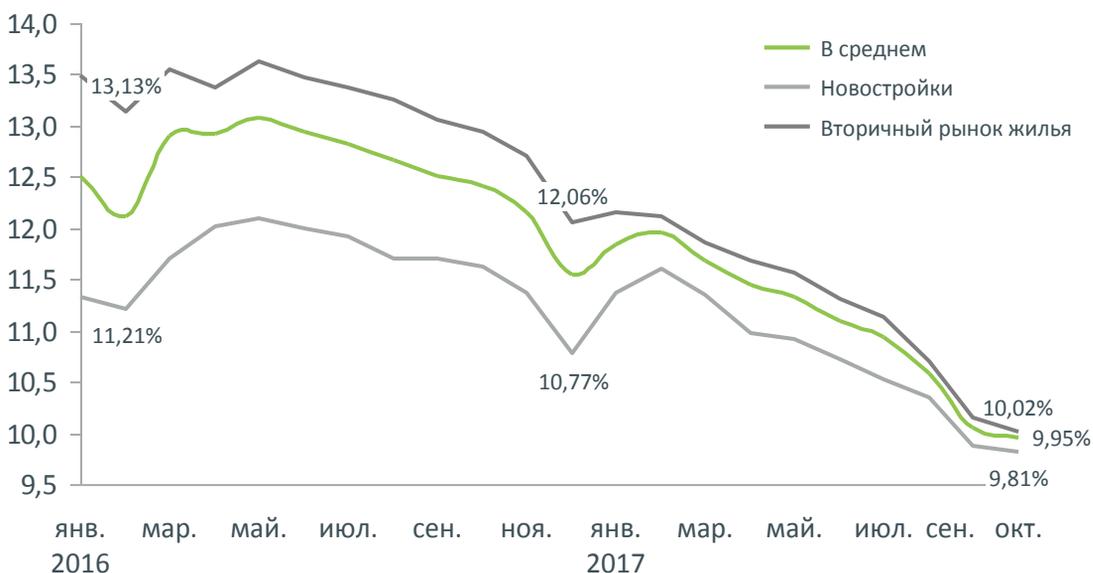
* Прогноз
Источник: АИЖК

- По нашим предварительным оценкам, тенденция роста рынка, поддерживаемая рекордно низкими ставками, продолжилась и в ноябре 2017 г.: выдано более 110 тыс. кредитов на 210-230 млрд руб. Это на 50-70% выше уровня 2016 г. и на 40-50% выше уровня 2014 г. Такой месячный объем выдачи ипотеки близок к абсолютному рекорду: в декабре 2014 г. выдано 227 млрд ипотечных кредитов.
- За 10 месяцев 2017 года выдано 813,4 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1,5 трлн руб. Это на 21% больше, чем за аналогичный период прошлого года в количественном выражении и на 30% - в денежном.
- Ключевой тенденцией второй половины 2017 года является рост объемов рефинансирования (перекредитования). Об этом косвенно свидетельствует замедление роста общего ипотечного портфеля, который за сентябрь увеличился всего на 51 млрд рублей до 5,1 трлн руб. (в августе прирост составил 82,2 млрд, а в июле – 99 млрд руб.).
- 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 10 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%.

Ставки по ипотеке

- Объемы выдачи, практически достигшие максимального уровня за всю историю российского рынка ипотеки (в декабре 2014 г. выдано 227 млрд руб. ипотечных кредитов), являются результатом активного снижения ставок.
- По кредитам на новостройки ставка выдачи в октябре составила 9,81% (-1,81 п.п. к октябрю 2016 г.), а на приобретение готового жилья на вторичном рынке – 10,02% (-2,92 п.п.). Средняя ставка по всем выданным кредитам в октябре – 9,95%.
- В рыночном сегменте падение ставки с января 2016 года составило более 3 п.п. Такого темпа снижения не наблюдалось за всю историю ипотечного кредитования с 2004 года.
- Средняя ставка по выданным за 10 месяцев 2017 года кредитам составила 10,94%. Это на 1,73 п.п. ниже уровня 10 месяцев 2016 года.
- В декабре 2017 года получить ипотеку в ведущих банках можно по ставкам от 9,25%, в АИЖК – от 9%.

Средневзвешенные ставки по выданным ипотечным кредитам, % годовых



Источник: АИЖК

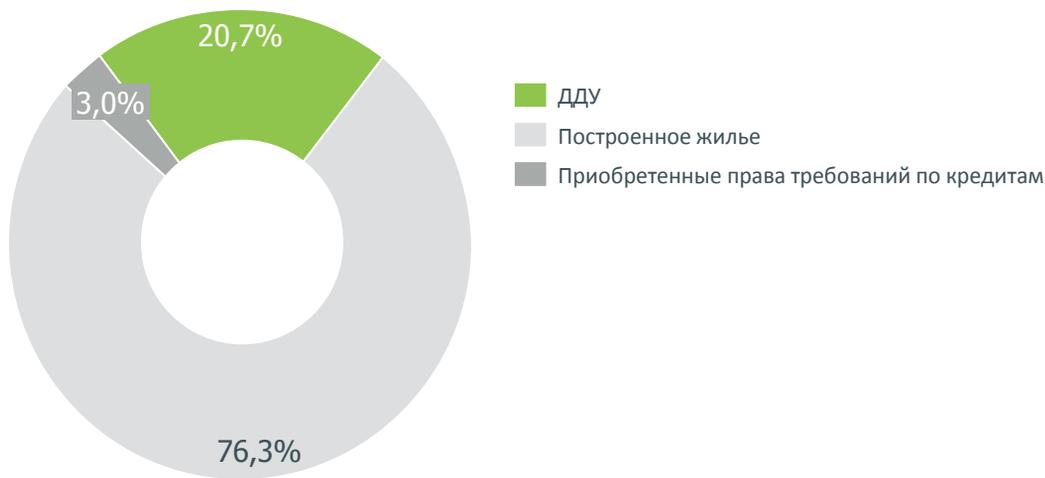
- Снижение ставки ниже 10% - знаковое явление для ипотечного рынка. Оно вызвано переходом экономики в эпоху низких ставок.
- В рамках текущей кредитно-денежной политики по поддержанию положительных реальных процентных ставок ставка по ипотеке к концу следующего года может снизиться до уровня в 8%.

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.)

Ипотечный портфель

- По состоянию на 01.11.2017 объем ипотечного портфеля¹ составил 5,1 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 485 млрд рублей (+10,5%)

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 ноября 2017 г. снизилась до 2,34% (годом ранее – 2,88%). По не ипотечным кредитам населению этот показатель составляет 12,4%
- Планируемые меры Банка России по ограничению высоко рискованного кредитования (с первоначальным взносом менее 20%) будут способствовать дальнейшему росту качества ипотечного портфеля.
- Кредитование в иностранной валюте, ранее являвшееся основным источником кредитных рисков в ипотечном кредитовании практически прекратилось, выдача валютных кредитов носит единичный характер
- За 10 месяцев 2017 г. выдано 10 ипотечных кредитов в иностранной валюте на 515 млн рублей. Средняя сумма кредита – 51,5 млн рублей, что в 28 раз больше средней суммы рублевого кредита (1,8 млн рублей).

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

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 октябре составила 210-230 млрд рублей, официальные данные Банка России – 213 млрд руб.)

Выдача ипотечных жилищных кредитов

| | 10 мес. 2017 | 10 мес. 2016 | 10 мес. 2015 |
|---|-----------------------|-----------------------|--------------|
| Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. | 813,4 (+21%) | 674,8 (+28%) | 526,8 |
| ▪ Доля кредитов на первичном рынке, % | 29,6 (-6 п.п.) | 35,6 | н.д. |
| Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб. | 1 498,8 (+30%) | 1 152,4 (+32%) | 873,3 |
| ▪ Доля кредитов на первичном рынке, % | 33,7 (-4,9 п.п.) | 38,6 | н.д. |
| Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях (с начала года), % годовых | 10,94 (-1,73 п.п.) | 12,67 (-0,91 п.п.) | 13,58 |
| ▪ На первичном рынке, % годовых | 10,63 (-1,07 п.п.) | 11,70 | н.д. |
| ▪ На вторичном рынке, % годовых | 11,10 (-2,21 п.п.) | 13,31 | н.д. |
| Ставка по ипотечным кредитам (за месяц), % годовых | 9,95 (-2,46 п.п.) | 12,41 (-0,48 п.п.) | 12,89 |
| ▪ На первичном рынке, % годовых | 9,81 (-1,81 п.п.) | 11,62 | н.д. |
| ▪ На вторичном рынке, % годовых | 10,02 (-2,92 п.п.) | 12,94 | н.д. |
| Средний размер кредита в рублях, млн руб. | 1,84 (+7,9%) | 1,71 (+3,3%) | 1,65 |

Ипотечный портфель

| | На 01.11.2017 | На 01.11.2016 | На 01.11.2015 |
|---|----------------------|----------------------|---------------|
| Задолженность по выданным ипотечным кредитам ¹ , трлн руб. | 5,10 (+13,8%) | 4,48 (+15,1%) | 3,89 |
| ▪ В т.ч. на балансе банков, трлн руб. | 4,95 (+13,3%) | 4,37 (+15,2%) | 3,79 |
| – В т.ч. с просрочкой 90+, млрд руб. | 115,8 (-7,9%) | 125,7 (+13,3%) | 111,0 |
| ▪ % всей задолженности на балансе банков | 2,34 (-0,54 п.п.) | 2,88 (-0,05 п.п.) | 2,93 |

Строительство жилья

| | 10 мес. 2017 | 10 мес. 2016 | 10 мес. 2015 |
|--|------------------|------------------|--------------|
| Объем ежемесячного ввода жилья, млн кв. м (на конец периода) | 6,9 (+13,4%) | 6,1 (-12,8%) | 6,9 |
| Объем ввода жилья, млн кв. м (накопленным итогом) | 53,3 (-4,3%) | 55,6 (-6,4%) | 59,4 |
| ▪ В т.ч. в многоквартирных домах, млн кв. м | 30,5 (-4,3%) | 31,8 (-0,3%) | 31,9 |
| Количество построенных квартир, тыс. (накопленным итогом) | 769,4 (-2,6%) | 789,7 (-0,3%) | 792,2 |

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
