



ВЫСШАЯ ШКОЛА ЭКОНОМИКИ
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

МИНСТРОЙ
РОССИИ



2017, I полугодие

**Итоги развития рынков
жилья, жилищного
строительства и ипотеки**

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

+1,5%

СОСТАВИЛ РОСТ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ

в первом полугодии 2017 года к первому полугодью 2016 года. Восстановление экономики и снижение инфляции способствовало росту потребительской уверенности населения

БОЛЕЕ

1,8 ^Р ТРЛН

ПРОГНОЗ ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ПО ИТОГАМ 2017 ГОДА (1 МЛН КРЕДИТОВ).

На рынке ипотечного кредитования будет поставлен новый исторический рекорд

НИЖЕ

10%

ОПУСТИЛИСЬ СТАВКИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИПОТЕКЕ ОСНОВНЫХ УЧАСТНИКОВ.

Это – исторический минимум. Сохраняющаяся тенденция к снижению процентных ставок в экономике создает предпосылки для устойчивого роста ипотечного кредитования

41%

СОСТАВЛЯЮТ ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ В ОБЩЕМ ПОРТФЕЛЕ БАНКОВСКИХ КРЕДИТОВ НАСЕЛЕНИЮ.

Ипотека становится флагманским продуктом для все большего количества кредитных организаций, в том числе благодаря высокому качеству по сравнению с другими активами

+16%

СОСТАВИЛ ПРИРОСТ ОБЪЕМОВ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ

в первом полугодии 2016 года. Объем рынка вернулся на уровень рекордного 2014 года: за первое полугодие выдано 423 тыс. кредитов на 773 млрд руб., а по итогам 2017 года ожидается новый рекорд – более 1 млн кредитов на 1,8 трлн руб.

-11%

СОСТАВИЛО СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМОВ ВВОДА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ

по итогам первого полугодия 2017 года. Основная причина – замедление инвестиционной активности в 2014–2016 годах. Растущий спрос населения на жилье в новостройках, в том числе за счет формирования новой системы гарантирования завершения строительства домов, позволит в короткие сроки (1–2 года) преодолеть эту негативную тенденцию

2,5

ГODOVЫХ ВВОДА ЖИЛЬЯ НАХОДИТСЯ СЕЙЧАС В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА.

Это более 115 млн м². Почти половина из них уже приобретена населением по договорам долевого участия в строительстве (3,5 трлн руб.)

РЕЗЮМЕ

В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2017 ГОДА РОССИЙСКАЯ ЭКОНОМИКА УВЕРЕННО ВОССТАНАВЛИВАЛАСЬ: РОСТ ВВП ПО ОТНОШЕНИЮ К ПЕРВОМУ ПОЛУГОДИЮ 2016 ГОДА СОСТАВИЛ 1,5 %

Повышение цен на нефть на 20% способствовало стабилизации курса рубля. Под влиянием этого фактора, а также благодаря последовательной политике Банка России, инфляция вплотную приблизилась к целевому уровню в 4%. Средняя зарплата в реальном выражении выросла на 2,7%, население в целом адаптировалось к новому уровню доходов. Это привело к росту потребительской уверенности и увеличению

спроса на жилье и ипотечные кредиты. Понижение инфляции и общего уровня процентных ставок в экономике создало условия для снижения ставки по ипотечным кредитам до исторического минимума 11,1% в июне 2017 года. Уже в августе 2017 года крупнейшие ипотечные кредиторы установили ставку на уровне ниже 10%, доступную для широкого круга заемщиков. Это создает предпосылки для устойчивого роста ипотечного кредитования.

СОВОКУПНЫЙ ОБЪЕМ ПОРТФЕЛЯ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЙМОВ¹, РУБ.

4 800 000 000 000 000

(4,8 трлн)

ПРИ ЭТОМ ОБЪЕМ ВЫДАЧИ НОВЫХ КРЕДИТОВ К ТОМУ ЖЕ ПЕРИОДУ 2016 ГОДА ЗА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ ВЫРОС НА

16 %

А ДОЛЯ ИПОТЕКИ В ПОРТФЕЛЕ РОЗНИЧНЫХ КРЕДИТОВ ДОСТИГЛА ИСТОРИЧЕСКОГО МАКСИМУМА, ПРЕВЫСИВ

41 %

Ипотечные продукты являются весьма привлекательными для банков благодаря своему высокому качеству по сравнению с другими активами. Однако для дальнейшего развития рынка ипотеки

необходимо обеспечить надежный и доступный инструмент фондирования. Созданный механизм выпуска однотраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством АО «АИЖК» («Фабрика ИЦБ»)

является инструментом, который позволит создать рынок квазисуверенного долга и предоставить кредитным организациям надежный и доступный инструмент долгосрочного фондирования.

¹ По состоянию на 1 июля 2017 года.

ВТОРОЕ ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА ЯВЛЯЕТСЯ КРАЙНЕ УДАЧНЫМ ВРЕМЕНЕМ ДЛЯ ПОКУПКИ ЖИЛЬЯ — СТАВКИ ПО ИПОТЕКЕ НАХОДЯТСЯ НА МИНИМАЛЬНЫХ УРОВНЯХ ЗА ВСЮ ИСТОРИЮ РЫНКА ИПОТЕКИ В 2004 ГОДА, А ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ ПОКА НЕ ПЕРЕШЛИ К РОСТУ

В реальном выражении (с учетом инфляции)
они снизились за год на 4,1% на первичном

рынке и на 6,2% на вторичном рынке жилья
(к соответствующему периоду 2016 года).

ЗА 7 МЕС. 2017 В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВВЕДЕНО ЖИЛЬЯ

33 400 000 ^{М²}
(33,4 млн)

(-10% к 2016), в том числе МКД – 19,4 млн м² (-7% к 2016) и ИЖС – 13,9 млн м² (-15% к 2016).

Падение ИЖС связано с замедлением
«дачной амнистии» (-47% зарегистрированных
прав к первому полугодю 2016 года),

а некоторое замедление ввода МКД –
со снижением темпов запуска новых проектов
в 2015 году.

ПО СОСТОЯНИЮ НА 1 ИЮЛЯ 2017 ГОДА ДЕЙСТВОВАЛО ДДУ

1 100 000
(1,1 млн)

(47% строящихся квартир) на общую сумму 3,5 трлн руб. Это 75% от запланированных затрат на строительство жилья (4,6 трлн руб.)

Создание Фонда страхования дольщиков,
предусмотренное принятым 29 июля 2017 года
Законом «О публично-правовой компании
по защите прав граждан-участников долевого
строительства при несостоятельности

(банкротстве) застройщиков и о внесении
изменений в отдельные законодательные акты
Российской Федерации» (218-ФЗ), позволит
добиться радикального снижения рисков
физических лиц – покупателей строящегося жилья.



МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОКРУЖЕНИЕ

01

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОКРУЖЕНИЕ

1,5%

СОСТАВИЛ РОСТ ВВП
В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ
2017 ГОДА

4,4%

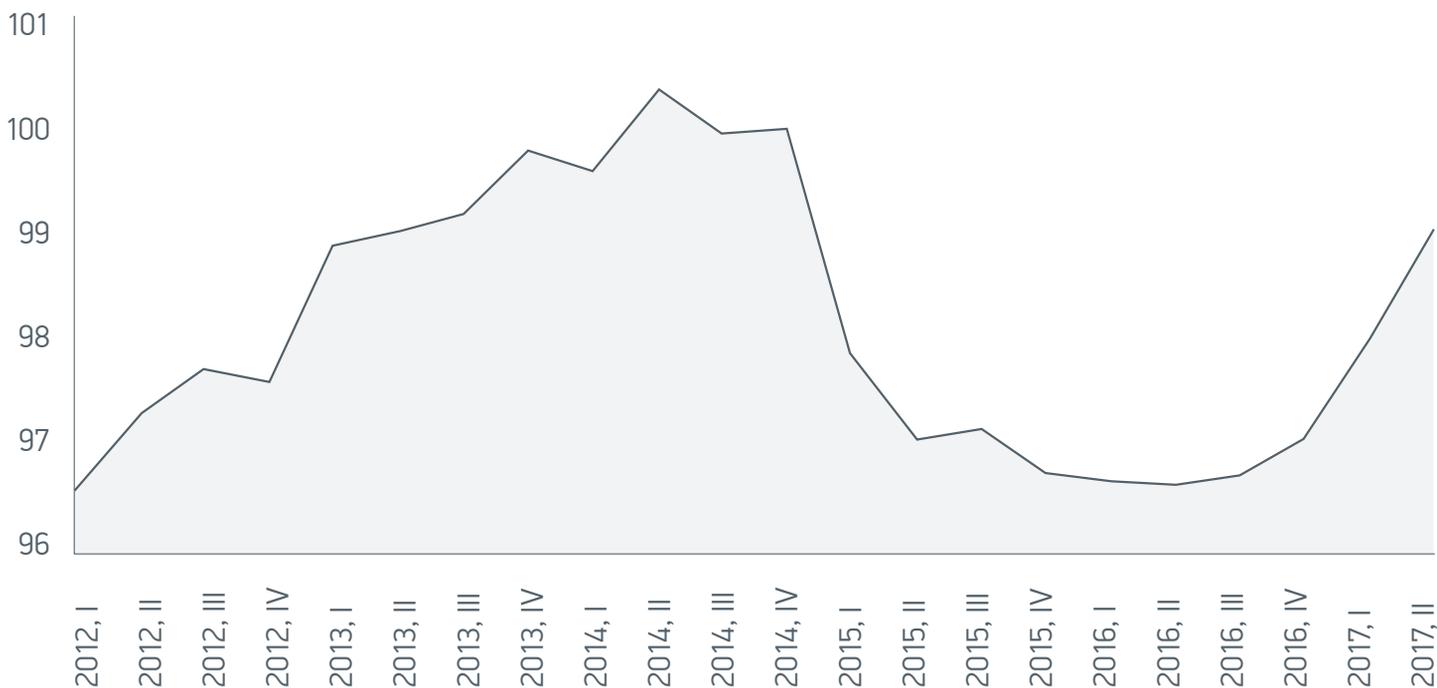
СОСТАВИЛА ГОДОВАЯ
ИНФЛЯЦИЯ В ИЮНЕ
2017 ГОДА

2,9%

СОСТАВИЛ РОСТ
ЗАРАБОТНЫХ ПЛАТ
В РЕАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ
В ИЮНЕ 2017 ГОДА

ПРОИЗОШЛА АДАПТАЦИЯ НАСЕЛЕНИЯ
К ТЕКУЩЕМУ УРОВНЮ ДОХОДОВ. ЭТО СПО-
СОБСТВУЕТ РОСТУ СПРОСА НА КРЕДИТЫ

**КВАРТАЛЬНАЯ ДИНАМИКА ВВП В РЕАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ (2014 ГОД = 100, ПОСЛЕ
КОРРЕКТИРОВКИ НА СЕЗОННЫЙ И КАЛЕНДАРНЫЙ ФАКТОРЫ)**



ВВП

СТАТИСТИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2017 ГОДА ГОВОРЯТ ОБ УСПЕШНОМ ВЫХОДЕ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ ИЗ РЕЦЕССИИ, НАБЛЮДАВШЕЙСЯ НА ФОНЕ БОЛЕЕ ЧЕМ ДВУКРАТНОГО ПАДЕНИЯ МИРОВЫХ ЦЕН НА НЕФТЬ В ПЕРИОД НАЧАЛА 2015 ПО СЕРЕДИНУ 2016 ГОДА

В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ ВВП В РЕАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ ВЫРОС НА 1,5% К СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ ПЕРИОДУ ПРОШЛОГО ГОДА. БОЛЕЕ ТОГО, ЕСЛИ СДЕЛАТЬ ПОПРАВКУ НА ФАКТОР ВИСОКОСНОГО ГОДА, ТО ГОДОВОЙ ПРИРОСТ ВВП В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2017 ГОДА ОЦЕНИВАЕТСЯ ПРИМЕРНО В

2,0%

ЧТО ГОВОРИТ О ЕГО УВЕРЕННОМ РОСТЕ.

Говоря об основных факторах такого роста, стоит отметить, прежде всего, изменение динамики мировых нефтяных цен. Так, если в 2016 году среднегодовая цена нефти Urals опускалась с 52 до 42 \$/барр., то в первом полугодии 2017 года нефть, напротив, подорожала до 50 \$/барр.

СРЕДНЕГОДОВАЯ ЦЕНА НЕФТИ URALS, \$/БАРР.



Источник: Росстат

ВАЛЮТНЫЙ КУРС

ВСЕ ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ДИНАМИКА КУРСА НАЦИОНАЛЬНОЙ ВАЛЮТЫ ВО МНОГОМ ЯВЛЯЛАСЬ ПРОИЗВОДНОЙ ОТ ДВУХ ФАКТОРОВ: НЕФТЯНЫХ ЦЕН И ПОТОКОВ КАПИТАЛА

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ЦЕНА НЕФТИ ПО-ПРЕЖНЕМУ ОКАЗЫВАЕТ КЛЮЧЕВОЕ ВЛИЯНИЕ НА ВАЛЮТНЫЙ РЫНОК. В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ РУБЛЬ ПОДРОЖАЛ В СРЕДНЕМ С

67 → 58 ₪

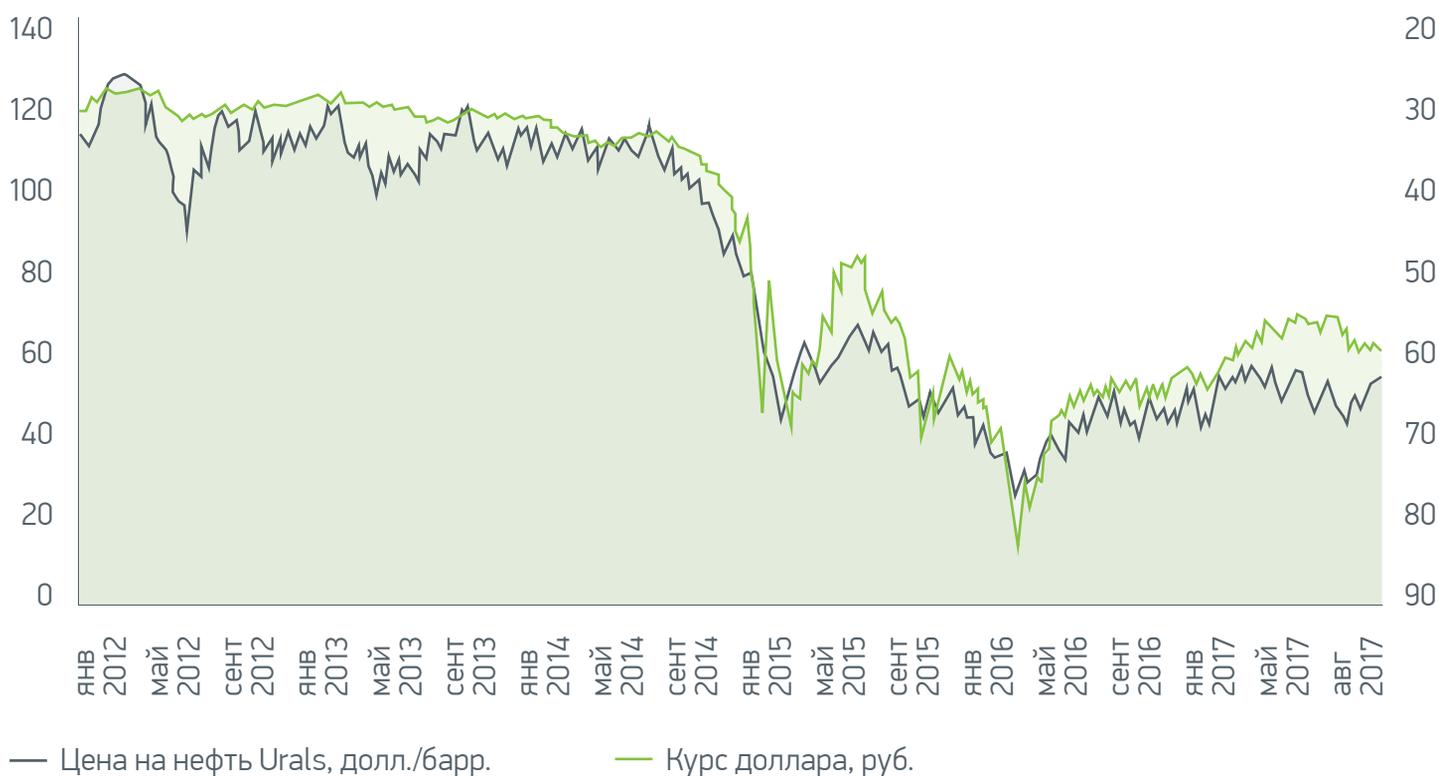
до за \$

В 2016 ГОДУ (ТО ЕСТЬ НА 14%) НА ФОНЕ РОСТА ЦЕН НА НЕФТЬ НА 20%.

Это, в свою очередь, способствовало восстановлению ценовой стабильности в экономике после инфляционного всплеска, вызванного ослаблением рубля во время кризиса.

Что касается оттока капитала, то после резкого роста во время острой фазы кризиса, он уже почти два года не превышает даже докризисных значений.

ДИНАМИКА ЦЕН НА НЕФТЬ (ЛЕВАЯ ШКАЛА) И КУРСА ДОЛЛАРА, РУБ. (ПРАВАЯ ШКАЛА)



Источник: Банк России, Reuters

ИНФЛЯЦИЯ

Первое полугодие 2017 года принесло **существенное замедление роста потребительских цен в российской экономике**. Столь быстрое достижение рекордно низкой для России инфляции, ниже 5% годовых, явилось следствием значительного укрепления рубля с первого квартала 2016 года, а также проводимой ЦБ политики инфляционного таргетирования, заключающейся, прежде всего, в поддержании ключевой ставки на высоком уровне в реальном выражении: в первом полугодии 2017 года она на 5–6 процентных пунктов превышала текущую инфляцию.

В РЕЗУЛЬТАТЕ, В СРЕДНЕМ, В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ ТЕКУЩЕГО ГОДА, ГОДОВАЯ ИНФЛЯЦИЯ СОСТАВИЛА 4,4%, ПРИЧЕМ В АПРЕЛЕ И МАЕ ОНА ДОСТИГАЛА 4,1%, ТО ЕСТЬ

ВПЛОТНУЮ ПРИБЛИЖАЛАСЬ К ЦЕЛЕВОМУ УРОВНЮ ЦБ НА 2017 ГОД (4,0%)

Если же обратиться к показателю **базовой инфляции**, где исключается волатильность цен на товары и услуги, регулируемые государством, или сильно зависящие от погодных условий, то окажется, что **ее темп в среднем в месяц в первом полугодии 2017 года составил всего лишь 0,2%, или 2,2% в годовом выражении**. Это является беспрецедентно низким темпом и говорит о том, что **фундаментальная инфляция уже ниже цели ЦБ**.

Снижение инфляции означает **снижение инфляционных ожиданий предприятий** – именно они определяют цены в экономике. Однако **инфляционные ожидания населения**, принимающего решения относительно нормы сбережения и берущего кредиты в банках, хоть и снижаются, но по итогам второго квартала **все еще составляют 10%**. В этой связи, можно ожидать продолжения проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики (ДКП).

ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНАЯ ПОЛИТИКА БАНКА РОССИИ

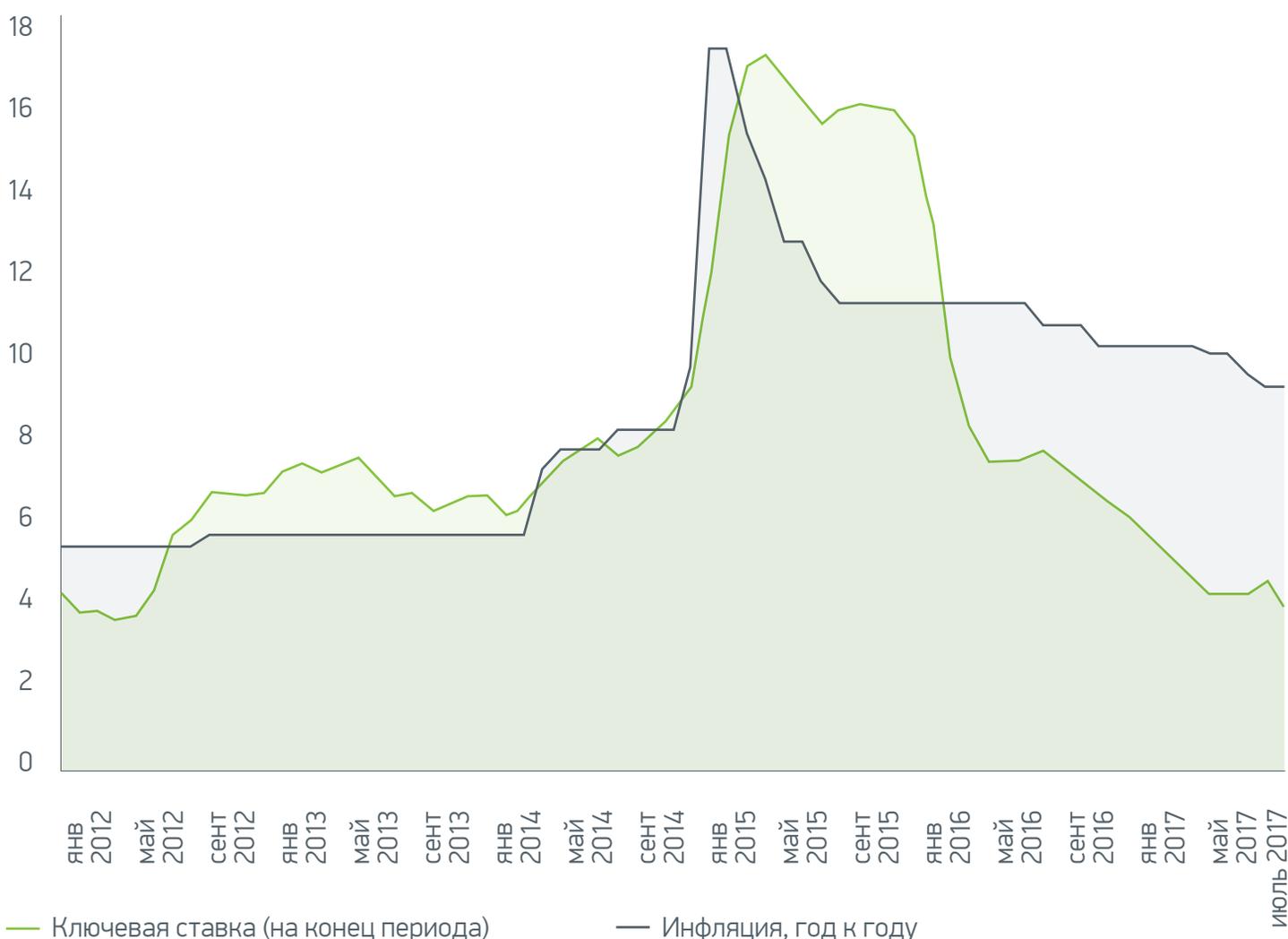
В РАМКАХ ПРОВОДИМОЙ ПОЛИТИКИ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК ПОДДЕРЖИВАЕТ РЕАЛЬНУЮ КЛЮЧЕВУЮ СТАВКУ НА ВЫСОКОМ УРОВНЕ

Поддержание высоких реальных процентных ставок в экономике (то есть, ставок, превышающих уровень прогнозируемой на год вперед инфляции) заставляет экономических агентов

отказаться от активного привлечения банковских кредитов и потребления. Это, с одной стороны, временно понижает темпы роста ВВП, но, с другой – способствует замедлению роста цен и предотвращает возникновение ситуации «перегрева» экономики.

Оценивая текущую ситуацию в экономике, Банк России демонстрирует осторожность. В своих комментариях относительно решений по ключевой ставке он регулярно подчеркивает, что для закрепления инфляции вблизи целевого уровня 4% необходимо их дальнейшее устойчивое снижение инфляционных ожиданий. Кроме того, значимым инфляционным риском признается изменение модели поведения домашних хозяйств, связанное с существенным уменьшением склонности к сбережению.

ДИНАМИКА ИНФЛЯЦИИ И КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ БАНКА РОССИИ, %



НАСЕЛЕНИЕ

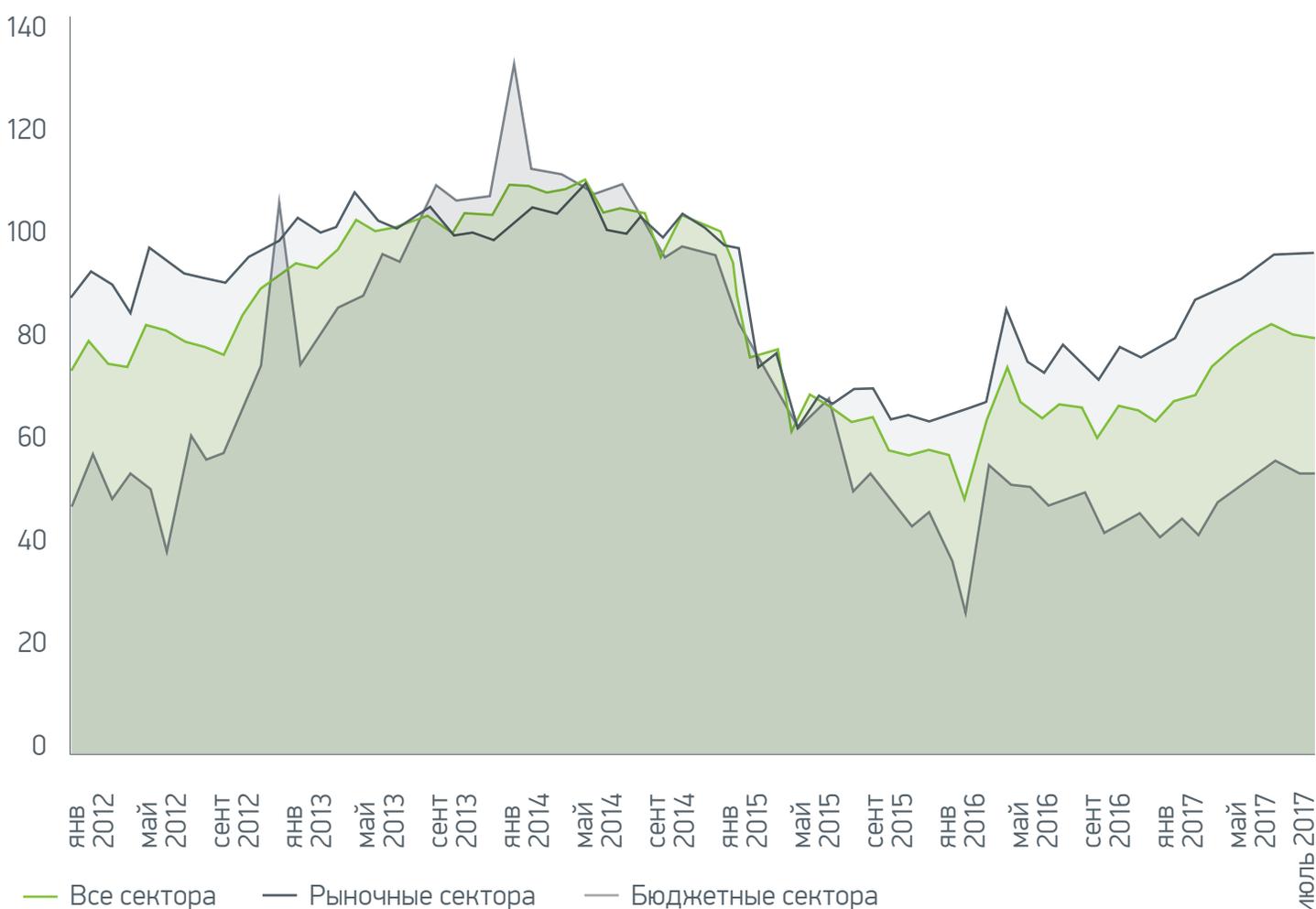
С КОНЦА 2015 ГОДА НАБЛЮДАЕТСЯ РОСТ ОФИЦИАЛЬНОЙ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ, А В НЕБЮДЖЕТНЫХ СЕКТОРАХ ВИДНА УСТОЙЧИВАЯ ТЕНДЕНЦИЯ ЕЕ УСКОРЯЮЩЕГО РОСТА (ПОСТКРИЗИСНОЕ ВОССТАНОВЛЕНИЕ ПОЧТИ ЗАВЕРШЕНО)

На завершение этапа адаптации населения к текущему уровню доходов косвенным образом указывает **динамика розничного товарооборота, который в первом полугодии 2016 года вырос на 1,8% относительно второго полугодия 2016 года**. Кроме того, показателем готовности домохозяйств отойти от сберегательной модели поведения является динамика доли

расходов на продовольствие в структуре розничного товарооборота, которая продолжает снижаться как в текущих, так и в постоянных ценах.

В первом полугодии 2017 года продолжил снижаться интерес населения к банковским депозитам.

ДИНАМИКА ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ В БЮДЖЕТНЫХ И НЕБЮДЖЕТНЫХ СЕКТОРАХ (СЕЗОННОСТЬ УСТРАНЕНА, 2014 ГОД = 100), %



СКЛОННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ К ПОЛУЧЕНИЮ КРЕДИТОВ, ПОКА НЕ ДОСТИГЛА УРОВНЯ, ОПТИМАЛЬНОГО В СРЕДНЕ- И ДОЛГОСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ

Если в 2015 году, когда ставки по депозитам резко выросли, население откладывало на депозит **5,9% дохода**, в 2016 году – **3,2%**, то в первом полугодии 2017 года – **лишь 2,3% дохода**.

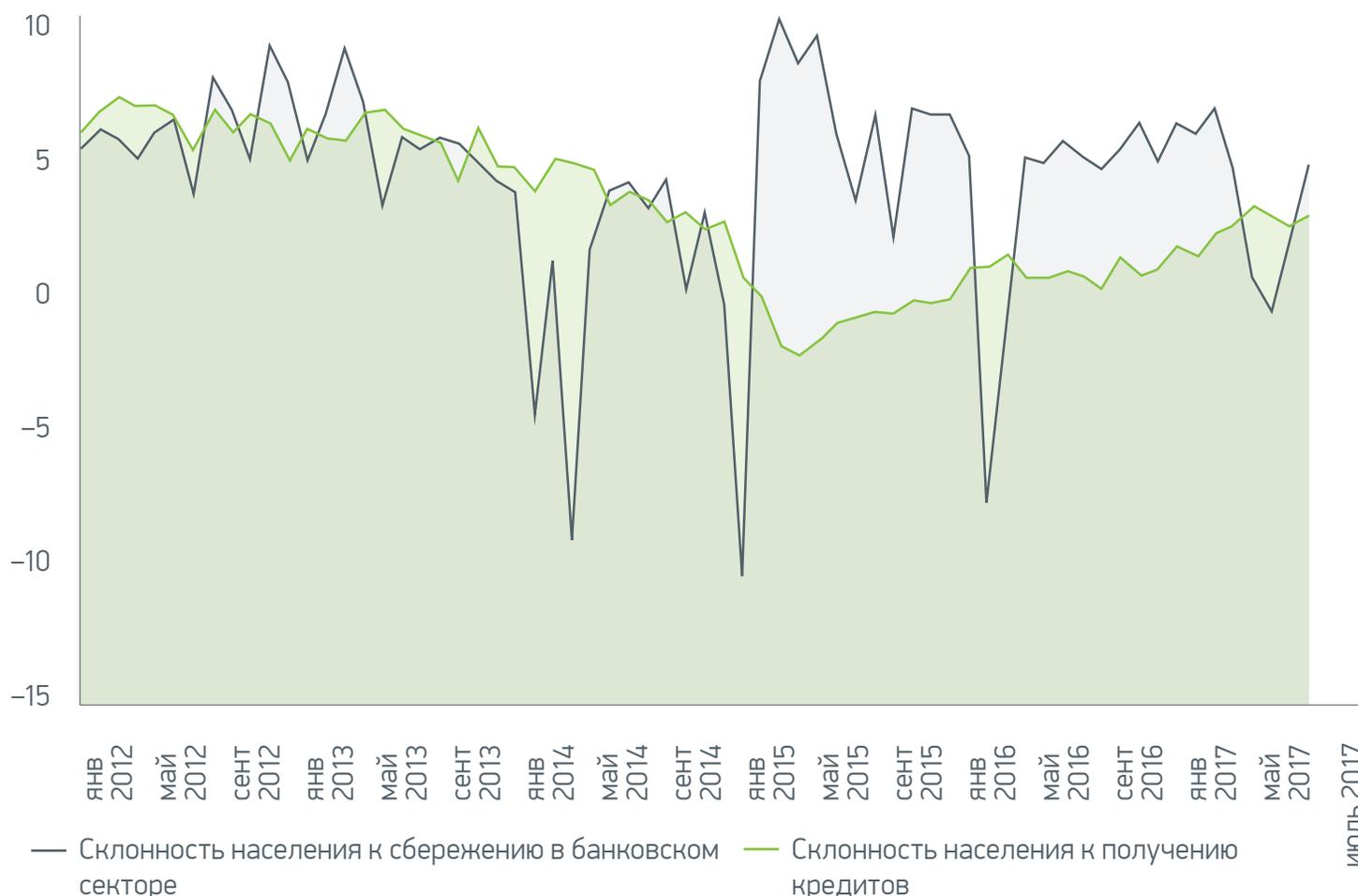
В периоды 2006–2007 и 2011–2013 годов, прирост задолженности населения по кредитам составлял **4–6%** от совокупных доходов населения, то в кризисном 2015 году он опустился до **-1,5%**.

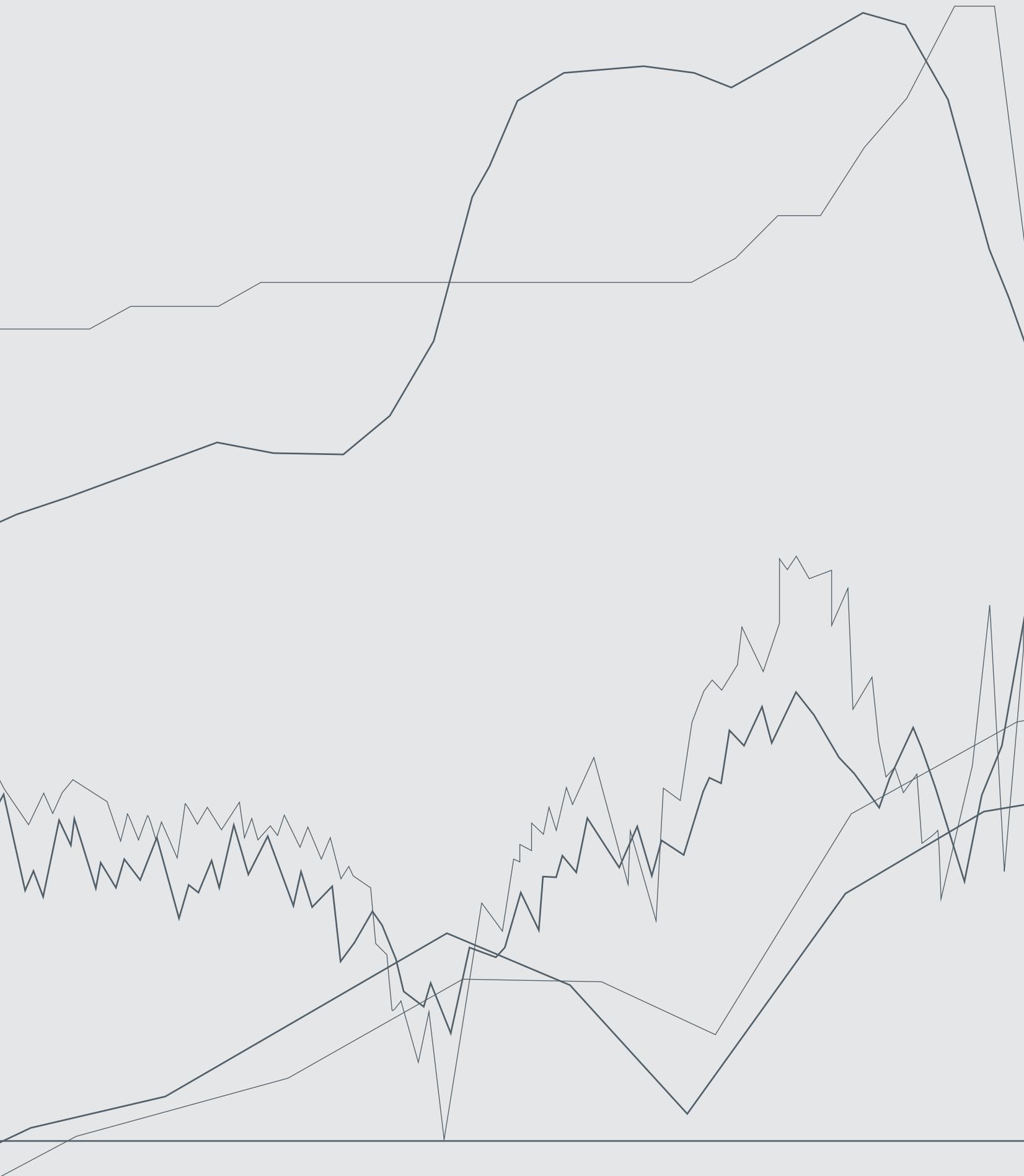
2015 **2016** **2017, I полугодие**

5,9 / 3,2 / 2,3%

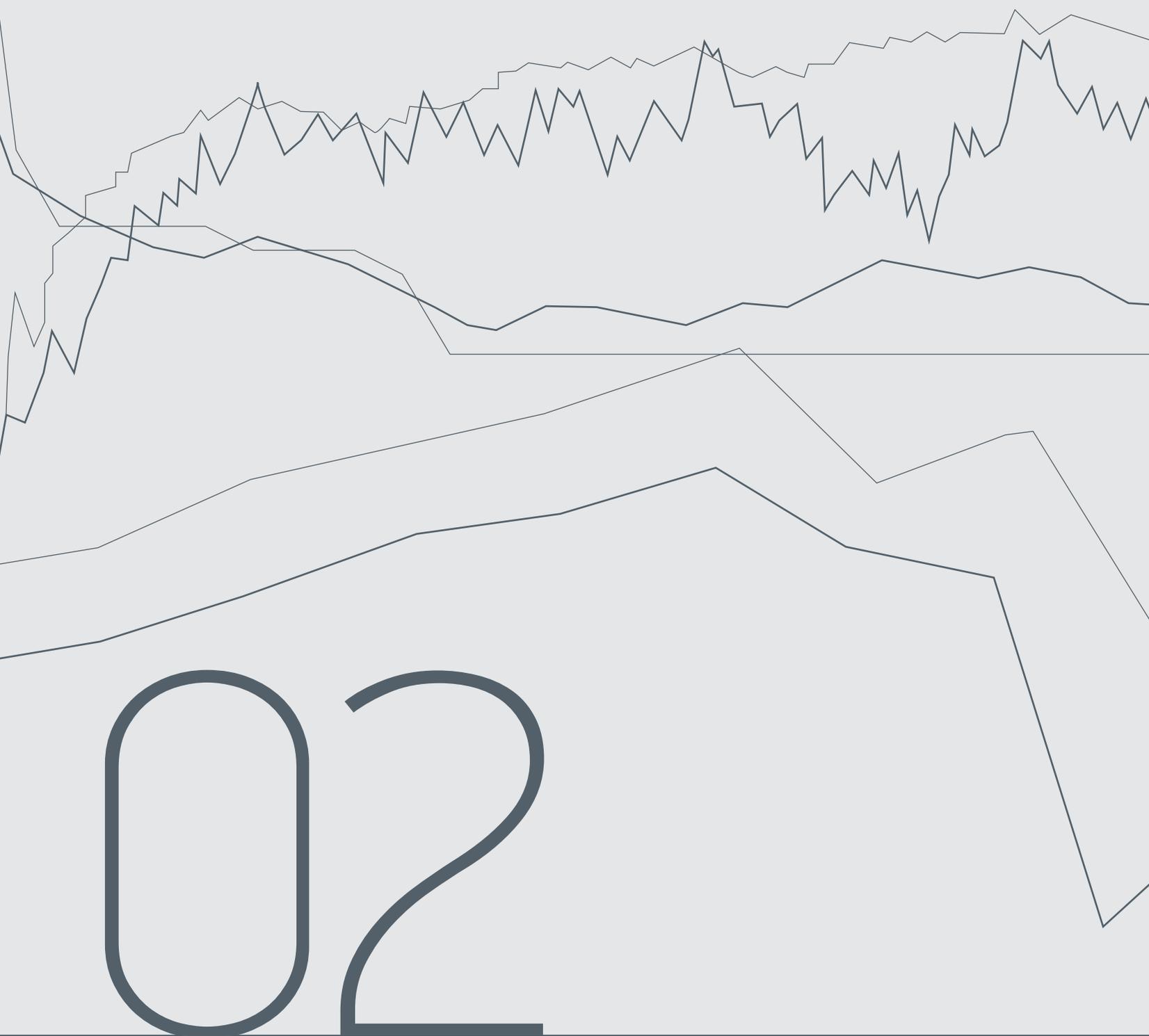
В первом полугодии 2017 года склонность населения к получению кредитов повысилась до **2,0%**, то есть имеет существенный потенциал роста.

СКЛОННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ К СБЕРЕЖЕНИЮ В БАНКОВСКОМ СЕКТОРЕ И К ПОЛУЧЕНИЮ КРЕДИТОВ (ВЛИЯНИЕ КУРСОВЫХ КОЛЕБАНИЙ ИСКЛЮЧЕНО, СЕЗОННОСТЬ УСТРАНЕНА), % ДОХОДА





РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

41 % ДОСТИГЛА ДОЛЯ ИПОТЕКИ В ОБЩЕМ ПОРТФЕЛЕ КРЕДИТОВ НАСЕЛЕНИЮ ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2017 ГОДА. ИПОТЕКА ВЫСТУПИЛА ДРАЙВЕРОМ РОСТА РОЗНИЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

ДО 11,1 % СНИЗИЛИСЬ СТАВКИ ПО ВЫДАННЫМ ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ К КОНЦУ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2017 ГОДА. ПРЕДЫДУЩИЙ РЕКОРД (11,4 %) БЫЛ УСТАНОВЛЕН В НОЯБРЕ 2011 ГОДА

НА 16 % ВЫРОСЛИ ОБЪЕМЫ ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2017 ГОДА ПО СРАВНЕНИЮ С ПЕРВЫМ ПОЛУГОДИЕМ 2016 ГОДА ВЫДАНО 423 ТЫС. КРЕДИТОВ НА 773 МЛРД РУБ., ЧТО СООТВЕТСТВУЕТ УРОВНЮ РЕКОРДНОГО 2014 ГОДА

БОЛЕЕ 1 МЛН КРЕДИТОВ НА 1,8 ТРЛН РУБ. БУДЕТ ВЫДАНО ПО ИТОГАМ 2017 ГОДА. КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ, СПОСОБСТВУЮЩИЕ УСТАНОВЛЕНИЮ НОВОГО РЕКОРДА – СНИЖЕНИЕ СТАВОК ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ

12,5–13,5 % СОСТАВЛЯЮТ СРЕДНИЕ СТАВКИ, ПО КОТОРЫМ ФОРМИРОВАЛСЯ ТЕКУЩИЙ ИПОТЕЧНЫЙ ПОРТФЕЛЬ. СНИЖЕНИЕ СТАВОК ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ ФОРМИРУЕТ СПРОС НА РЕФИНАНСИРОВАНИЕ, КОТОРОЕ МОЖЕТ СОСТАВИТЬ ЗНАЧИМУЮ ДОЛЮ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ УЖЕ В БЛИЖАЙШИЕ ВРЕМЯ

2,5 % СОСТАВЛЯЕТ ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ С ПЛАТЕЖАМИ, ПРОСРОЧЕННЫМИ НА 90 И БОЛЕЕ ДНЕЙ. ЭТО БОЛЕЕ ЧЕМ В 5 РАЗ НИЖЕ, ЧЕМ УРОВЕНЬ ПРОСРОЧКИ ПО ДРУГИМ, НЕ ИПОТЕЧНЫМ, КРЕДИТАМ НАСЕЛЕНИЮ И СОПОСТАВИМО С УРОВНЕМ СТРАН С РАЗВИТЫМ РЫНКОМ ИПОТЕКИ

72 % ВСЕХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2017 ГОДА ВЫДАНО КРУПНЕЙШИМИ УЧАСТНИКАМИ – СБЕРБАНКОМ И ГРУППОЙ ВТБ

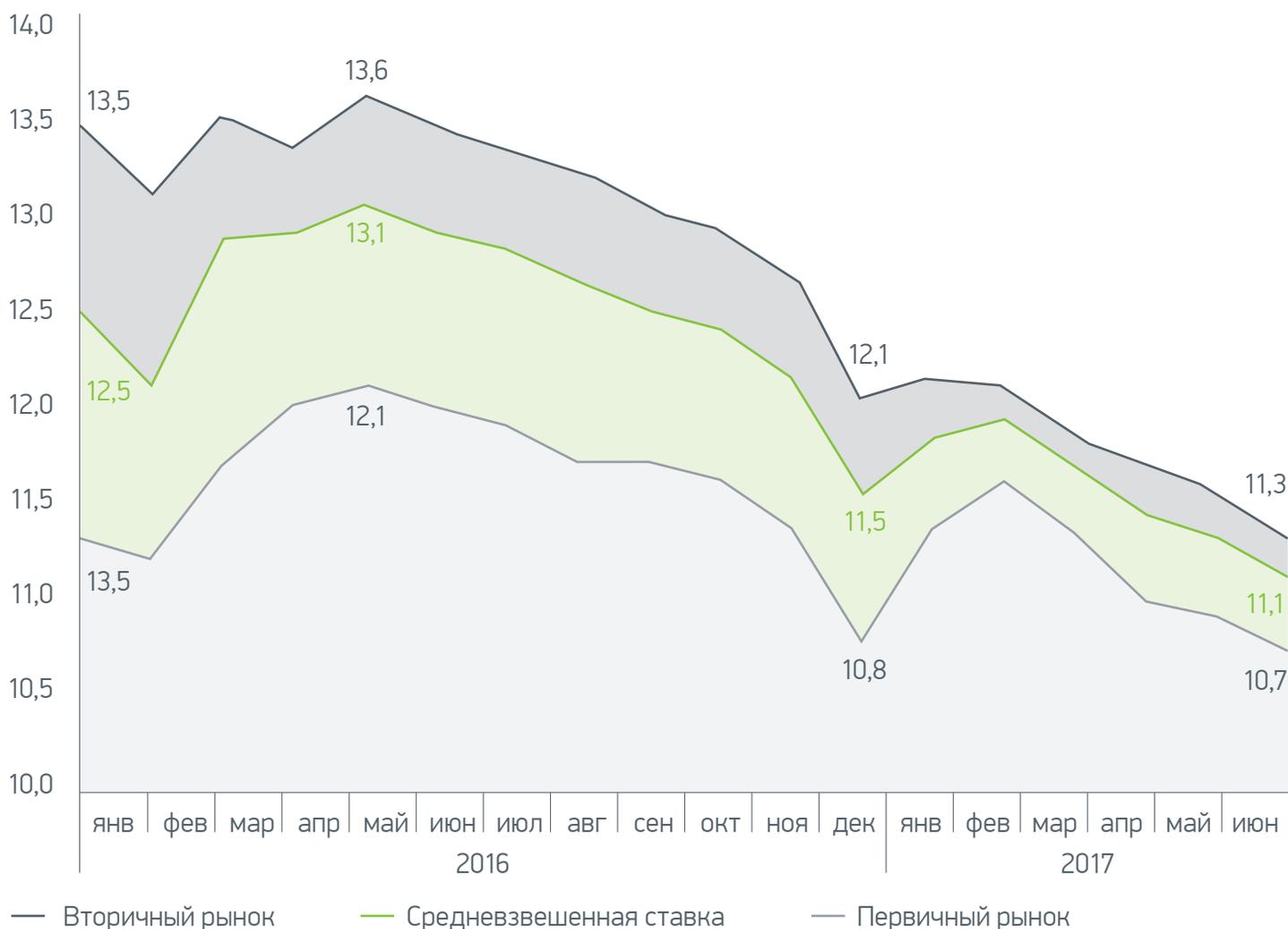
РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

На протяжении последних лет именно ипотечное кредитование выступало основным драйвером роста объема банковских кредитов населению. Только с начала 2017 года его вклад

в увеличение розничного кредитования примерно сравнялся со вкладом всех остальных видов кредитов: потребительских, кредитных карт, автокредитов.

В РЕЗУЛЬТАТЕ, ДОЛЯ ИПОТЕКИ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ СОВОКУПНОГО РОЗНИЧНОГО КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ БАНКОВ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2017 ГОДА ЗАКРЕПИЛАСЬ НА ИСТОРИЧЕСКОМ МАКСИМУМЕ, ПРЕВЫСИВ УРОВЕНЬ 41 %

СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ СТАВКИ НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ



Сильный спрос на ипотечные кредиты, который наблюдался в последнее время, во многом связан со снижением процентных ставок.

СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ СТАВКИ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ В ИЮНЕ 2017 ГОДА ДОСТИГЛИ МИНИМАЛЬНЫХ ЗА ВСЮ ИСТОРИЮ ЗНАЧЕНИЙ И СОСТАВИЛИ

11,1%

Сопоставимые цифры в последний раз наблюдались в ноябре 2011 года (11,4%); в целом снижение наблюдается с февраля-марта 2015 года, когда их значение достигало 14,7%.

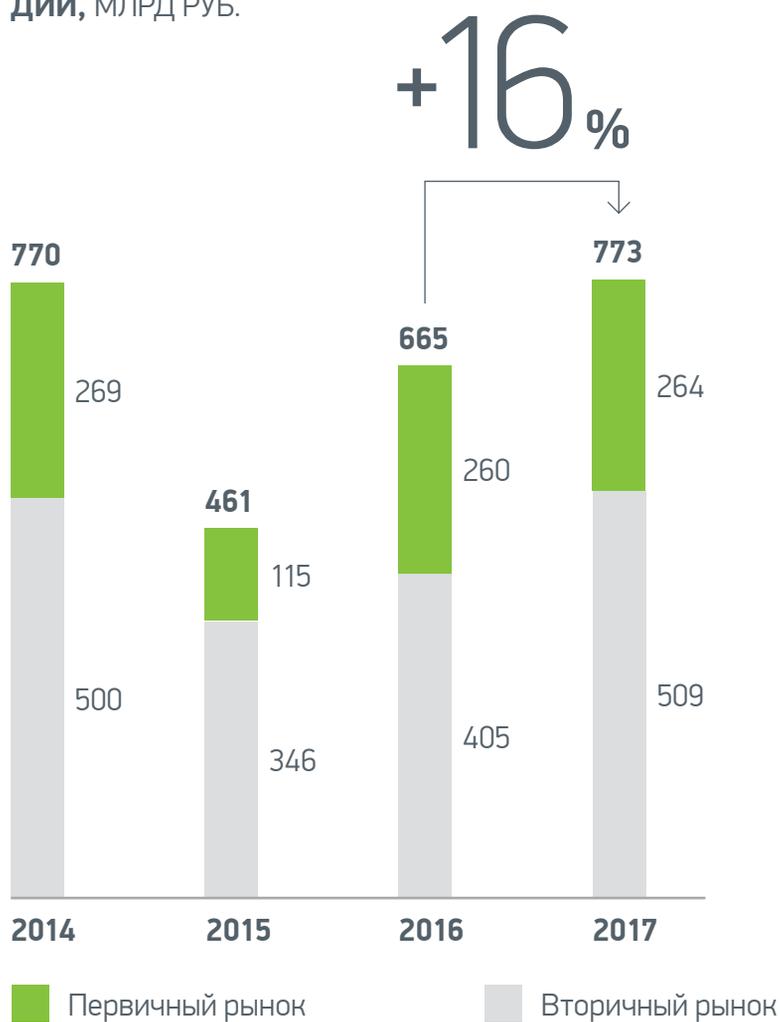
В ИЮНЕ 2017 ГОДА СТАВКИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ СОСТАВИЛИ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ: НА ВТОРИЧНОМ:

10,7% 11,3%

Оба показателя стабильно снижались с мая прошлого года (когда они достигли уровня 12,1% и 13,6% соответственно); небольшой рост ставок на первичном рынке в январе-феврале 2017 года связан с завершением программы государственного субсидирования ипотечных кредитов на первичном рынке.

В ИТОГЕ, СНИЖЕНИЕ ПРОЦЕНТНЫХ СТАВОК, ДОСТИГШИХ ИСТОРИЧЕСКОГО МИНИМУМА, А ТАКЖЕ УЛУЧШЕНИЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ В ЦЕЛОМ, ПОВЛЕКЛО ЗА СОБОЙ ЗНАЧИТЕЛЬНЫЙ РОСТ ВЫДАЧИ НОВЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

ВЫДАЧА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В I ПОЛУГОДИИ, МЛРД РУБ.



Источник: Банк России, оценки АИЖК

В марте-июне 2017 года их объемы значительно превзошли соответствующие показатели 2016 года; по сравнению с 2016 годом рост за первое полугодие составил **16%**. **Всего выдано более 423 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 772,9 млрд руб.** При этом если исключить эффект высокой базы февраля 2016 года, когда наблюдалась рекордная выдача ипотечных займов (связанная с неопределенностью продления программы субсидирования), положительный тренд наблюдается уже с конца 2016 года. Несмотря на опасения, отмена государственного субсидирования процентной ставки не повлекла за собой падения объемов ипотечного кредитования; спрос на ипотеку остался сильным. В результате, по состоянию на 1 июля **совокупный объем портфеля ипотечных займов составил 4,8 трлн руб.** (включая приобретенные кредитными организациями права требования).

Учитывая то, что на фоне снижения инфляции процесс снижения ставок по ипотечным займам будет продолжаться, в ближайшее время

мы ожидаем продолжение тенденции роста объемов выдачи ипотеки. По итогам полугодия

> 1 000 000 СЕМЕЙ

УЛУЧШАТ СВОИ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ, ОБЪЕМ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ ПРЕВЫСИТ 1,8 ТРЛН РУБ.

КОНЦЕНТРАЦИЯ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА ОСТАЕТСЯ НА ВЫСОКОМ УРОВНЕ. ЛИДЕРАМИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ОСТАЮТСЯ СБЕРБАНК И ВТБ24, ЗА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА ПРЕДОСТАВИВШИЕ ЗАЙМЫ НА ОБЩУЮ СУММУ

400,3 и 155,2 ^Р МЛРД

соответственно, или 49,7% и 19,3% от общероссийских значений.

Среди прочих банков, занимающих существенную долю рынка, можно назвать Райффайзенбанк, Россельхозбанк, Газпромбанк, ВТБ и Дельтакредит – объемы ипотечного кредитования в каждом из этих банков за первое полугодие составили по 20–30 млрд руб., или 3–4% от рынка. На пятнадцать крупнейших игроков рынка ипотечного кредитования пришлось 92,3% выданных кредитов.

ОБЪЕМ ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2017, МЛРД РУБ.

Позиция	Банк	2017	2016	Прирост, %	Доля рынка, %
1	Сбербанк	400,3	333,8	19,9	49,7
2	ВТБ24	155,2	132,3	17,3	19,3
3 +4	Райффайзенбанк	31,3	11,1	182	3,9
4 -1	Россельхозбанк	24,2	30,0	-19,3	3,0
5	Газпромбанк	23,8	20,3	17,3	3,0
6	ВТБ	23,5	18,0	30,6	2,9
7 -3	Дельтакредит	22,3	21,7	2,7	2,8
8 +3	Возрождение	11,0	8,6	27,4	1,4
9 0	Абсолют банк	10,0	9,4	7,4	1,2
10 -2	Банк Санкт-Петербург	9,3	10,0	-7,2	1,2
11 +2	АИЖК	7,5	6,5	15,8	0,9
12 +14	Уралсиб	7,1	1,0	580	0,9
13 +6	Промсвязьбанк	7,1	3,2	120	0,9
14 +13	Совкомбанк	5,5	0,9	499	0,7
15 +7	Российский капитал	5,3	2,1	158	0,7

ДОЛЯ ИПОТЕКИ, ВЫДАВАЕМОЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ПО ИТОГАМ ПОЛУГОДИЯ СОСТАВИЛА

33%

Начиная с мая 2016 года доля выдачи ипотечных кредитов на покупку жилья на первичном рынке недвижимости начала расти, увеличившись с 32,1% от общего объема ипотечных займов в апреле до уровня свыше 39% в сентябре 2016 – январе 2017 году. После временного роста ставок на первичном рынке, связанного с прекращением программы государственного субсидирования (тогда как ставки на вторичном рынке оставались практически без изменений), в феврале доля выдачи первичных займов резко снизилась

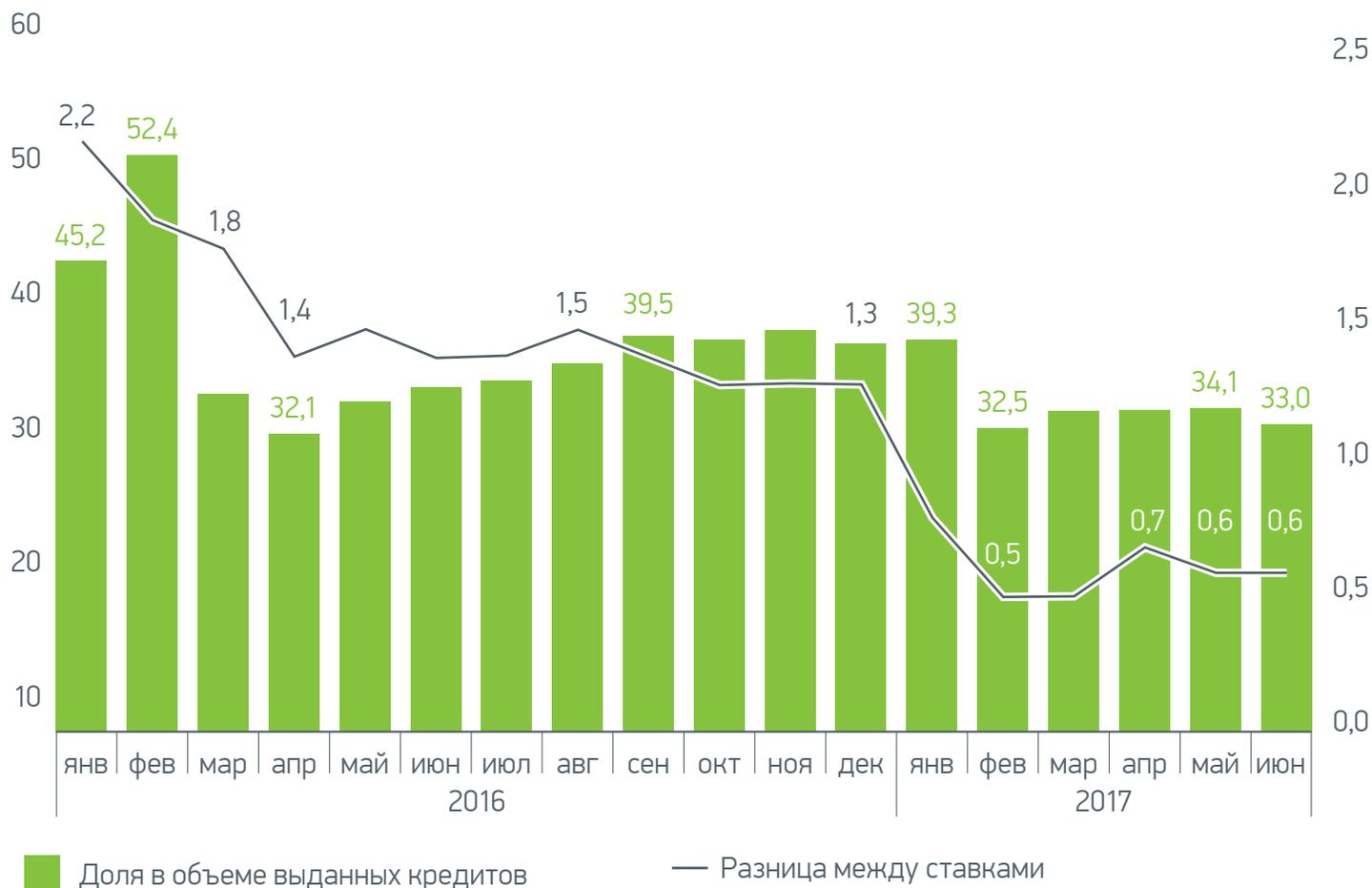
до 32%; после чего произошла стабилизация на уровне 32–34%.

К ЧИСЛУ ЗАМЕТНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ СТОИТ ОТНЕСТИ ПРАКТИЧЕСКИ ПОЛНУЮ ОСТАНОВКУ ВЫДАЧИ БАНКАМИ КРЕДИТОВ В ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЕ.

С 2015 года данный сегмент рынка, по большому счету, перестал существовать. Так, **за первое полугодие 2017 года было выдано всего 4 кредита в иностранной валюте на общую сумму в 286 млн руб.**, по сравнению с 772,7 млрд руб. кредитов в рублях.

Несмотря на снижение ставок по ипотечным кредитам, разница между стоимостью привлечения ресурсов для банков и ставкам остается на среднем уровне. Спред с доходностью 5-летних ОФЗ,

ДОЛЯ ПЕРВИЧНЫХ КРЕДИТОВ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ВЫДАННЫХ КРЕДИТОВ, МЛРД РУБ. И СПРЕД МЕЖДУ СТАВКАМИ ПО ВТОРИЧНЫМ И ПЕРВИЧНЫМ КРЕДИТАМ В РУБЛЯХ, %



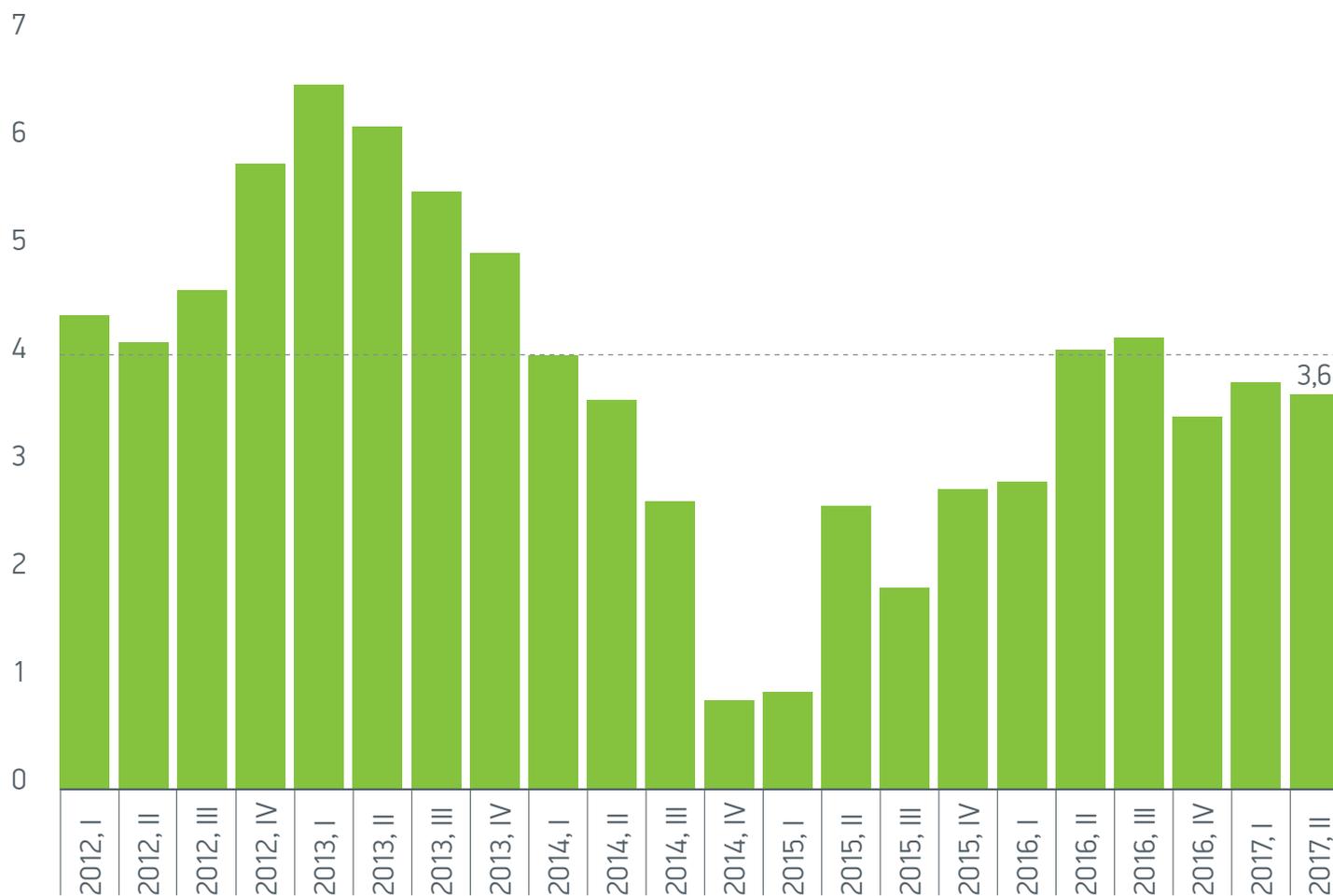
являющейся ориентиром для ипотеки, к концу первого полугодия 2017 года составил 3,6 п. п., что ненамного ниже многолетнего среднего значения этого показателя. Также необходимо отметить, что происходящие изменения в технологии ипотечного кредитования, связанные с переводом документооборота в электронный вид, ведут к снижению накладных расходов банков, что позволяет им зарабатывать тот же объем прибыли при меньшей процентной марже.

БЫСТРОЕ СНИЖЕНИЕ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ ВЕДЕТ К ВОЗНИКНОВЕНИЮ НОВОГО МАСШТАБНОГО РЫНКА – РЫНКА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ КРЕДИТОВ ЗАЕМЩИКАМИ.

Подобная операция является взаимовыгодной как для банков, так и для их клиентов-физлиц.

Выгода для банков состоит в наращивании объема высококачественных активов. Это особенно важно на фоне низкого спроса на корпоративные кредиты. Другим стимулом для внедрения банками в продуктовую линейку программ рефинансирования будет **возможность быстрой и относительно дешевой секьюритизации своего ипотечного портфеля благодаря работе Фабрики ИЦБ.** То есть, кредитные организации смогут реализовать своего рода агентскую модель ведения бизнеса на ипотечном рынке. Важным преимуществом такой бизнес-модели является наличие минимального риска. В этой связи, банкам становится выгодно формировать пулы ипотечных кредитов для их дальнейшей секьюритизации. При этом важным источником роста портфеля банка становятся уже существующие заемщики других кредитных организаций.

СПРЕД МЕЖДУ СТАВКОЙ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ И ДОХОДНОСТЬЮ 5-ЛЕТНИХ ОФЗ, П. П.



Что касается самих заемщиков, то рефинансирование обслуживаемого кредита выгодно прежде всего по причинам **снижения платежной нагрузки**. В настоящее время, значительная часть существующих ипотечных кредитов была выдана по ставкам, заметно превышающим текущую. В этих условиях заемщик, рефинансируя свой кредит под более низкую ставку, получает возможность ощутимо снизить размер ежемесячного платежа.

В СООТВЕТСТВИИ С ДАННЫМИ БАНКА РОССИИ, СРЕДНЕСТАТИСТИЧЕСКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ ХАРАКТЕРИЗУЕТСЯ СЛЕДУЮЩИМИ ПАРАМЕТРАМИ:

- сумма кредита – 1,8 млн руб.;
- срок кредита – 15 лет.

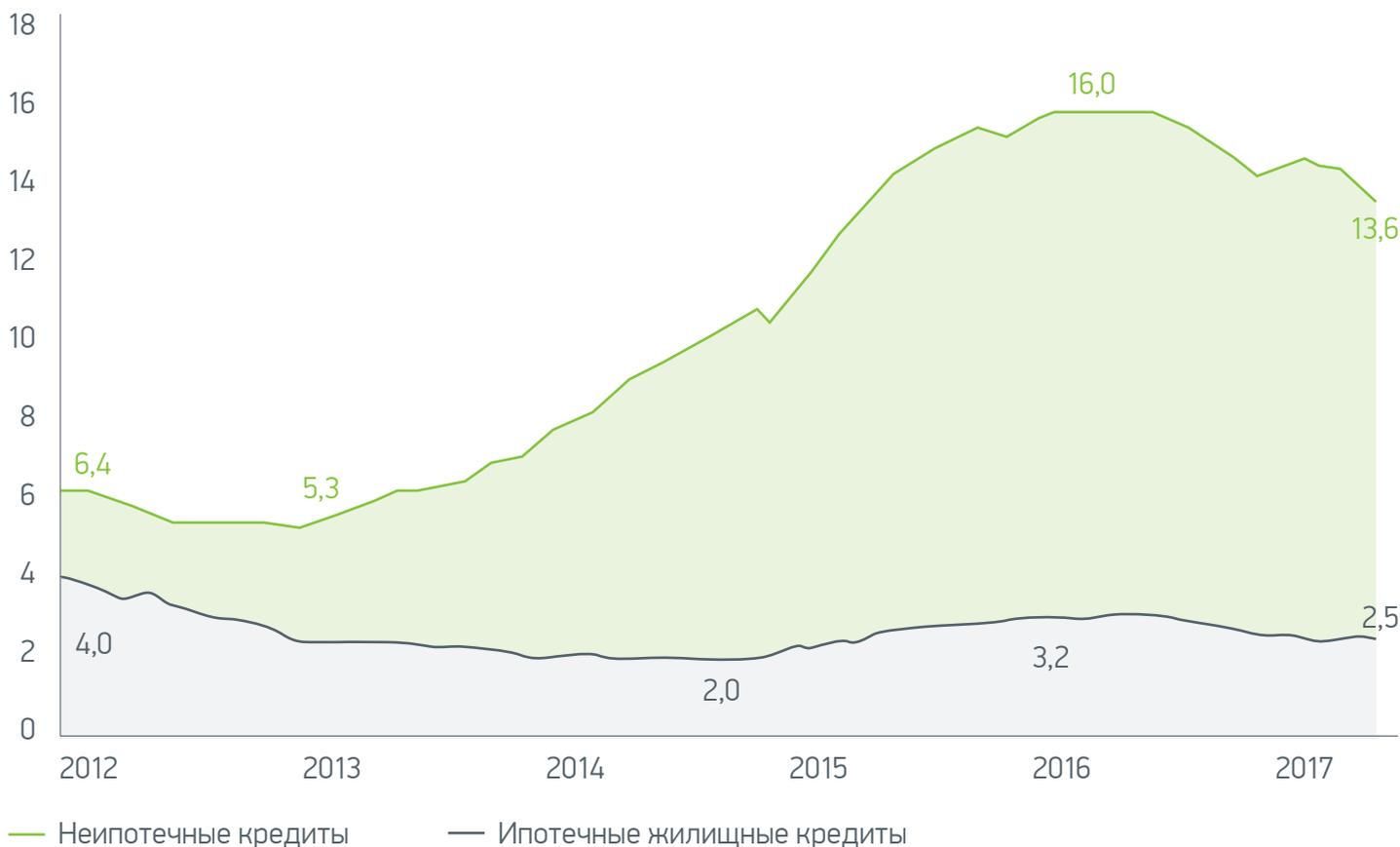
Тогда, если **заемщик** брал такой **кредит по ставке 13% годовых**, то его **ежемесячный платеж составляет 22 774 руб.**, а **общие процентные выплаты за весь срок кредита – 2,3 млн руб.**

При снижении ставки **до 10%**, происходит **снижение ежемесячного платежа до 19 343 руб.**, а **общих процентных выплат – до 1,68 млн руб.**

Учитывая подобную заинтересованность в рефинансировании кредитов и банков, и заемщиков, можно ожидать, что уже в ближайшем будущем станет одним из самых востребованных ипотечных продуктов.

В заключение стоит отметить, что **потенциал снижения ставок по ипотечным кредитам в среднесрочной перспективе** ограничен на уровне примерно **7–8% годовых**. Эта ограниченность вытекает из особенностей денежно-кредитной политики Банка России. Как уже указывалось выше, для подавления инфляции и «заякорения» ожиданий населения на уровне целевых значений по инфляции, Центробанк будет вынужден проводить политику положительных процентных ставок, то есть ключевая ставка будет превышать текущий уровень инфляции. При этом Банк России

ДОЛЯ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ (СВЫШЕ 90 ДНЕЙ) В ПОРТФЕЛЕ, %



также исходит из того, что такая политика помогает снизить амплитуду колебания курса рубля, что позитивно сказывается на ценовой стабильности. В связи с этим, **в обозримом будущем ключевая ставка ЦБ будет находиться не ниже уровня, превышающего цель по инфляции на 2,5 п.п.** Это значит, что, учитывая премию за риск и минимальную маржу банков, **ставка по ипотечным кредитам не сможет опуститься ниже 7% годовых**, если рассматривать чисто рыночные займы, не связанные с маркетинговыми акциями, когда более низкая ставка дотируется продавцом недвижимости.

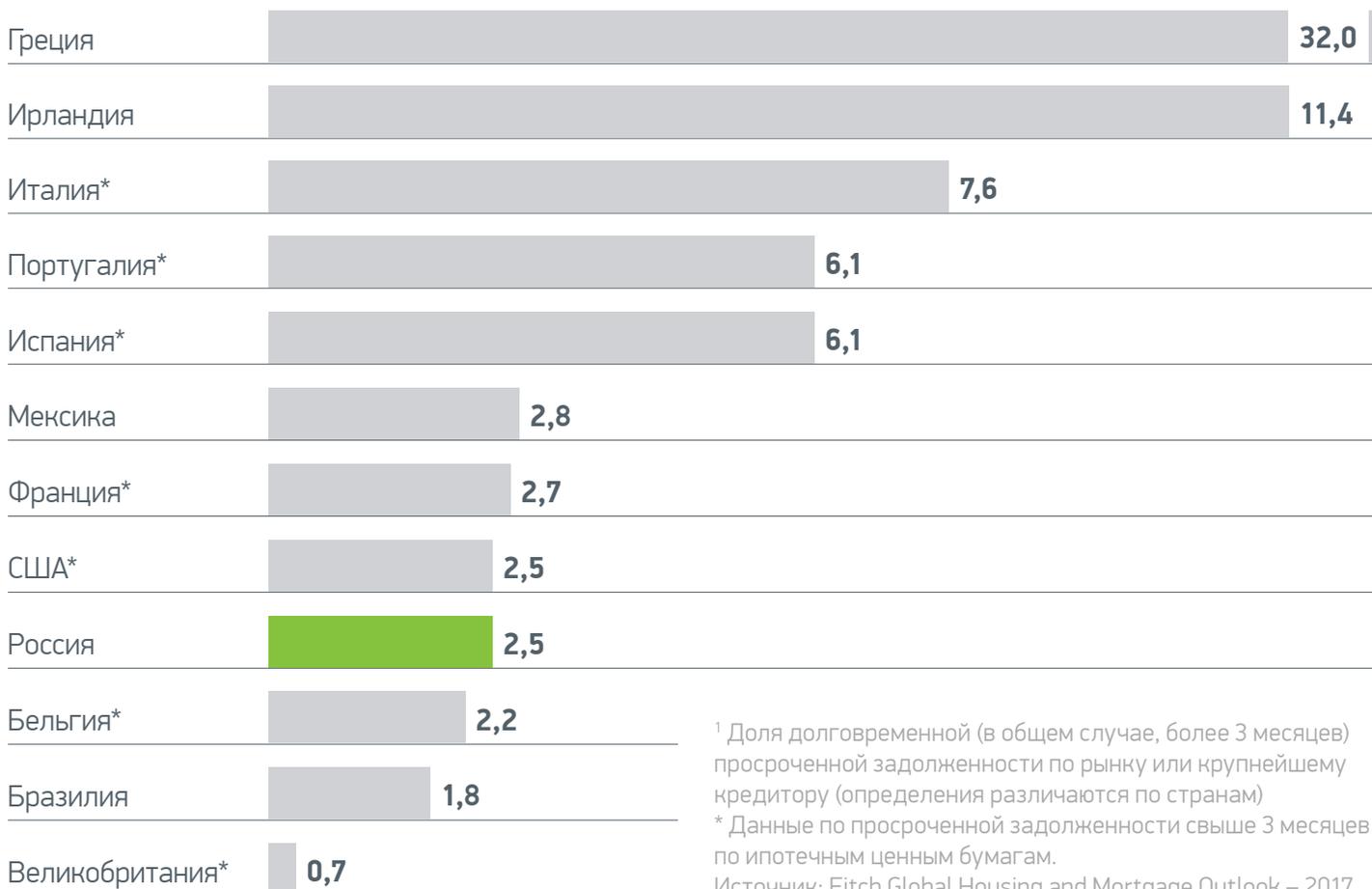
Помимо ценового фактора, на привлекательности ипотеки для кредитных организаций сказывается также то, что она **остаётся низкорисковым инструментом**. Так, **доля просроченной свыше 90 дней задолженности по портфелю ипотечных займов** в целом находится на низком уровне и на начало июля 2017 года составляет, согласно данным ЦБ, **118,6 млрд руб., или 2,5%**

от совокупного портфеля ипотечных займов. Год назад эта доля составляла 3,05%.

При этом доля просроченной задолженности (с платежами, просроченными на 90 дней и более) по совокупному портфелю кредитов физическим лицам в июне составила 8,8%. **Таким образом, просроченная задолженность по неипотечным займам оказалась на уровне 13,6% – почти в 5,5 раз выше, чем по ипотечным.**

Доля просроченной задолженности по ипотечным займам в России характеризуется относительно низкими значениями также и на фоне других стран. Сопоставимые значения (на уровне 1,8–2,8%) наблюдаются в Бразилии, Бельгии, США, Франции и Мексике. Более высокие уровни просроченной задолженности при этом отмечаются в странах Европы, после кризиса оказавшихся в сложной финансовой ситуации (это Испания, Португалия, Италия, Ирландия и Греция – в последней доля просроченной задолженности оценивается на уровне 32%).

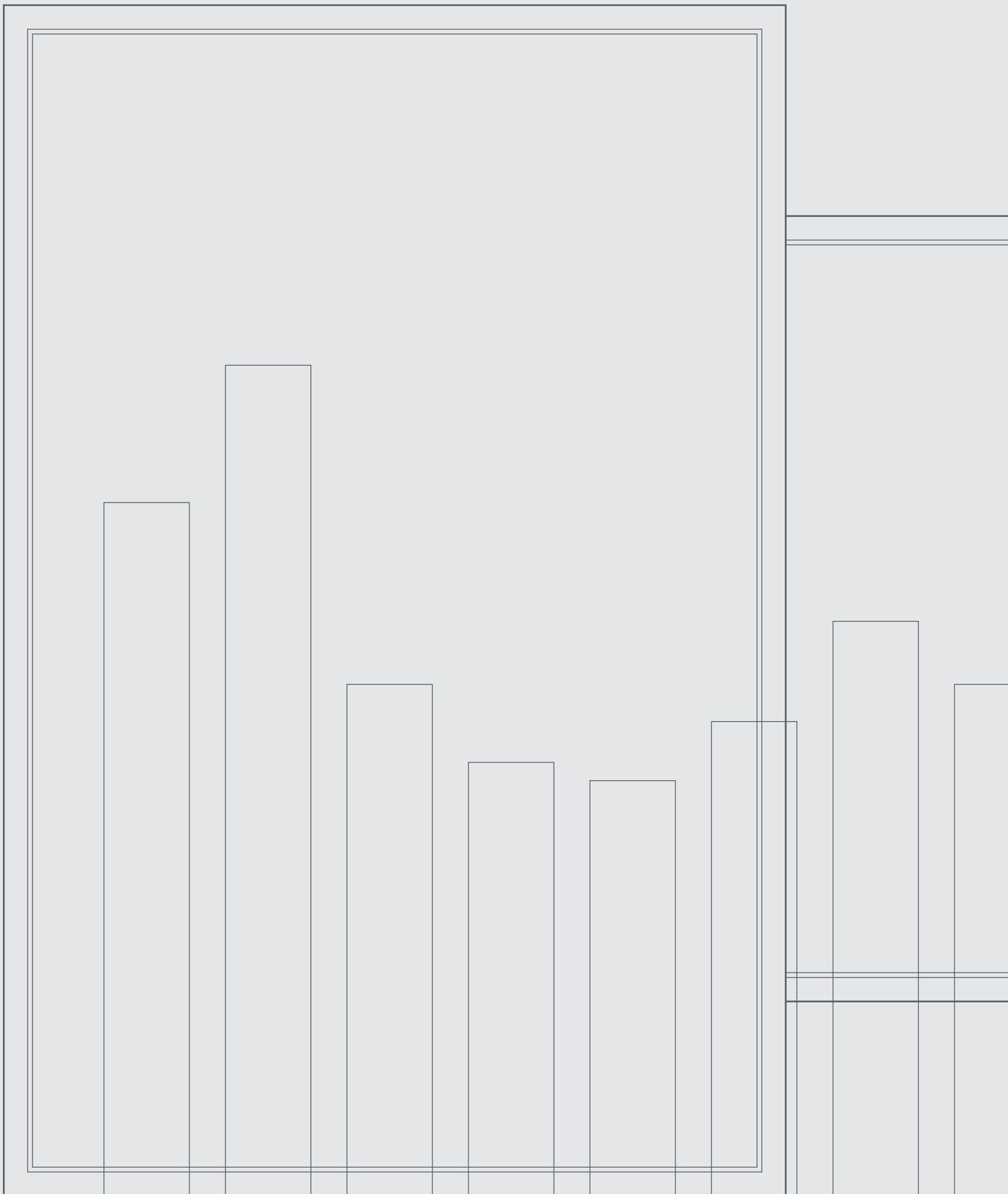
ДОЛЯ ДОЛГОВРЕМЕННОЙ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ¹ В РАЗНЫХ СТРАНАХ В 2016 ГОДУ



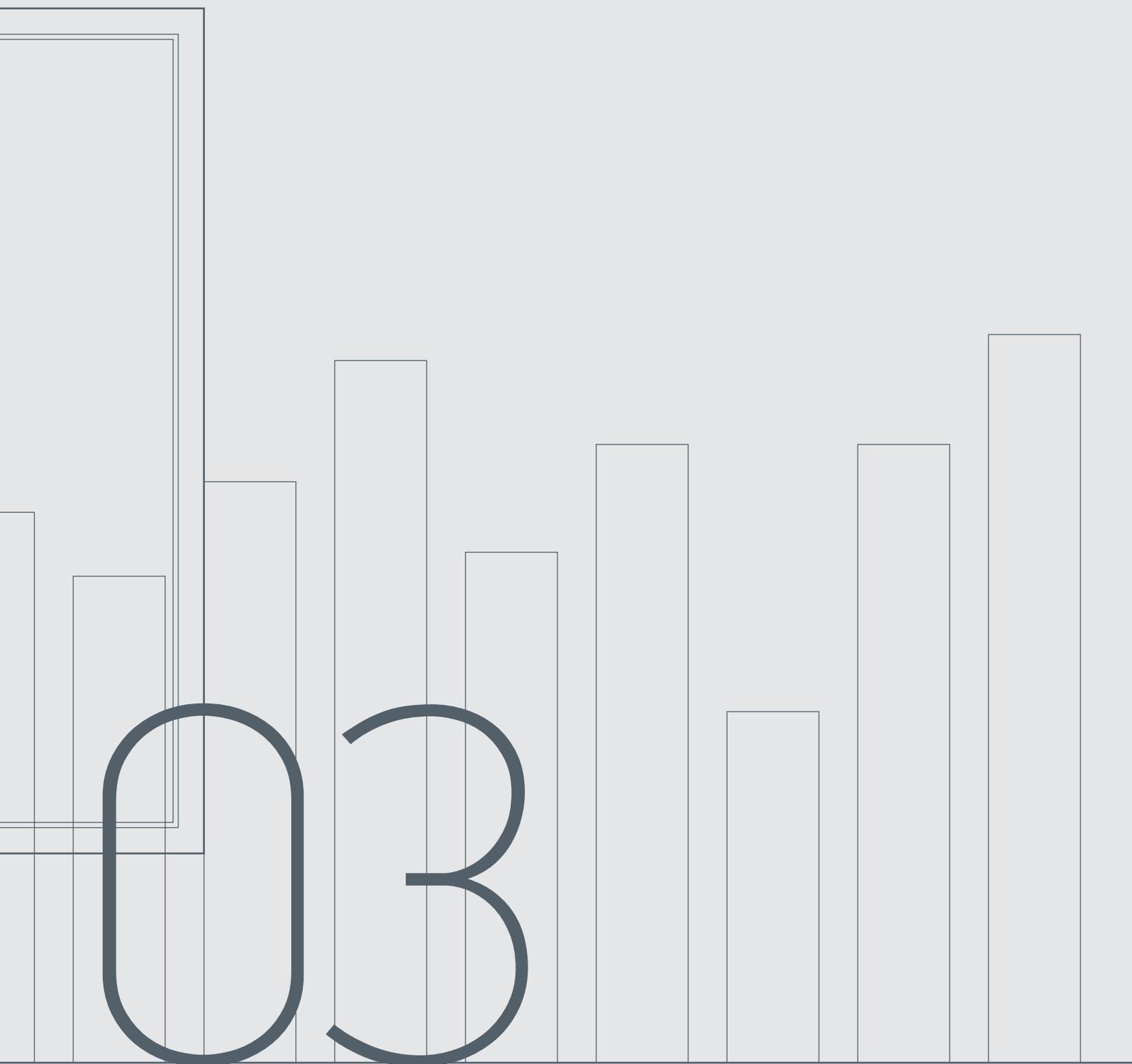
¹ Доля долговременной (в общем случае, более 3 месяцев) просроченной задолженности по рынку или крупнейшему кредитору (определения различаются по странам)

* Данные по просроченной задолженности свыше 3 месяцев по ипотечным ценным бумагам.

Источник: Fitch Global Housing and Mortgage Outlook – 2017.



РАЗВИТИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

59,6 МЛРД РУБ. СОСТАВИЛ ОБЪЕМ 4 ВЫПУСКОВ ИЦБ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫХ В I ПОЛУГОДИИ 2017 (–0,3 % К УРОВНЮ 2016 ГОДА). 86 % ВСЕХ ВЫПУСКОВ ИЦБ БЫЛО РАЗМЕШЕНО В РАМКАХ «ФАБРИКИ ИЦБ»

50 МЛРД РУБ. СОСТАВИЛ ОБЪЕМ КРУПНЕЙШЕЙ В РОССИЙСКОЙ ИСТОРИИ СДЕЛКИ ПО СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ. ЭТА СДЕЛКА БЫЛА ОСУЩЕСТВЛЕНА СБЕРБАНКОМ В МАЕ 2017 В РАМКАХ «ФАБРИКИ ИЦБ»

373 МЛРД РУБ. — ОБЪЕМ ЖИЛИЩНЫХ ИЦБ В ОБРАЩЕНИИ НА 30 ИЮНЯ 2017. ЭТО СОСТАВЛЯЕТ ОКОЛО 8 % ОТ СОВОКУПОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ

В I ПОЛУГОДИИ 2017 ГОДА БЫЛО ОСУЩЕСТВЛЕНО 4 ВЫПУСКА ЖИЛИЩНЫХ ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ НА СУММУ В

59,6 **Р**
млрд

(без учета размещения дополнительных младших траншей ИЦБ для ранее размещенных выпусков на сумму 92,4 млн руб.), что на 0,3 % ниже объемов

выпуска ИЦБ в первом полугодии 2016 года (без учета повторного размещения младшего транша ООО «ИА Эклипс-1» на 875 млн руб. в 2016 году).

86 **%**

ВСЕХ ВЫПУСКОВ ИЦБ ПО ОБЪЕМУ (НА СУММУ 52 МЛРД РУБ.) БЫЛО РАЗМЕШЕНО В 2017 ГОДУ В РАМКАХ «ФАБРИКИ ИЦБ».

РАЗВИТИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ (ИЦБ)

РАЗМЕЩЕННЫЕ ВЫПУСКИ ЖИЛИЩНЫХ ИЦБ В 2017

ИЦБ	Оригинатор	Дата выпуска	Тип ИЦБ	Объем выпуска, млрд руб.	Роль АИЖК в выпуске		
					Фабрика ИЦБ	Поручительство	Иная
Возрождение 5	Возрождение	11.05.2017	однотраншевая	4,1			✓
Фабрика ИЦБ 2	Сбербанк	26.05.2017	однотраншевая	50,0	✓	✓	
Фабрика ИЦБ 3	Банк жилищного финансирования	31.05.2017	однотраншевая	1,4	✓	✓	
ТКБ-3	Транскапиталбанк	23.06.2017	однотраншевая	4,1			
Всего в январе-июне				59,6			

По состоянию на 30 июня 2017 года
В ОБРАЩЕНИИ (НЕ ПОГАШЕНЫ)
НАХОДИЛОСЬ 189 ВЫПУСКОВ
ЖИЛИЩНЫХ ИЦБ НА ОБЩУЮ СУММУ

372,7 [₽]
 млрд

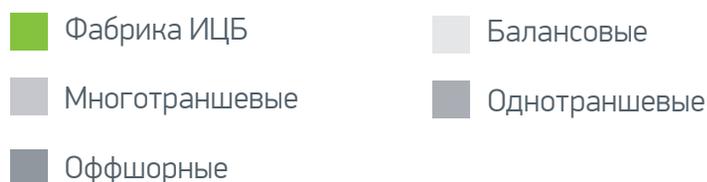
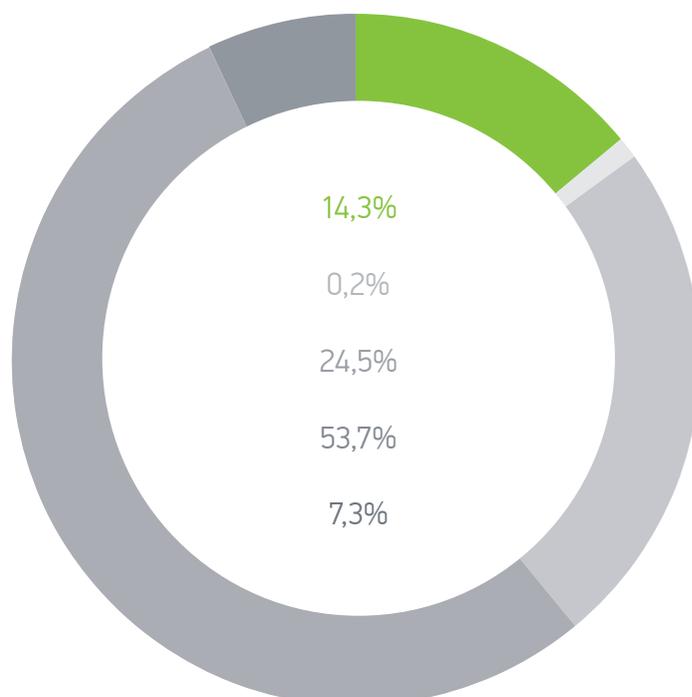
ИЗ КОТОРЫХ К МЛАДШИМ ТРАНШАМ
ОТНОСЯТСЯ 63 ВЫПУСКА НА СУММУ

44,5 [₽]
 млрд

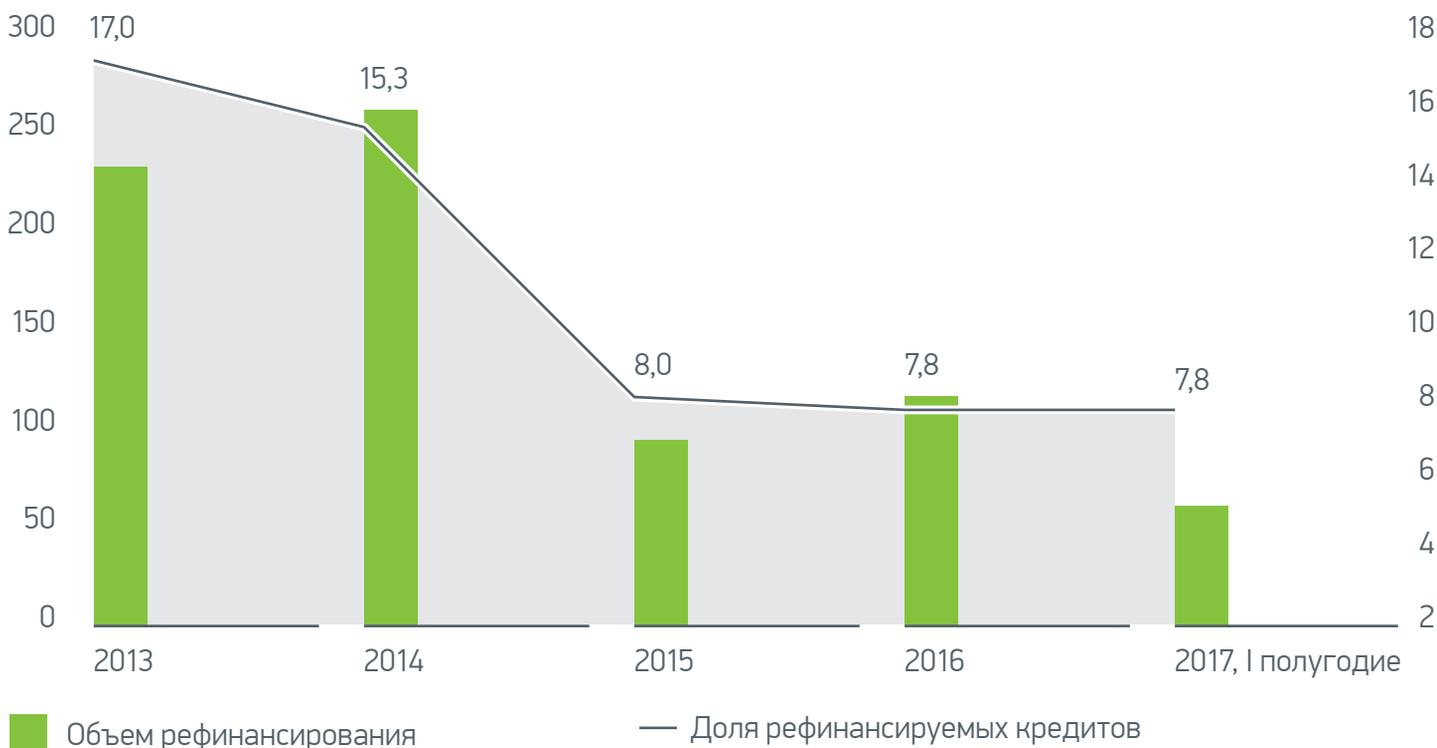
(12% от суммы всех жилищных ИЦБ в обращении).

БАЛАНСОВЫЕ ИЦБ СОСТАВЛЯЮТ 25%
ВСЕГО ОБЪЕМА ИЦБ В ОБРАЩЕНИИ,
А ДОЛЯ «ФАБРИЧНЫХ» БУМАГ МЕНЕЕ
ЧЕМ ЗА ГОД ВЫРОСЛА ДО 14%,
А В ПЕРСПЕКТИВЕ МОЖЕТ СОСТАВИТЬ
БОЛЕЕ ПОЛОВИНЫ ВСЕХ ИЦБ
В ОБРАЩЕНИИ.

СТРУКТУРА ИЦБ В ОБРАЩЕНИИ, НА 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА



ДИНАМИКА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ (ПРОДАЖИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ) ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ БАНКАМИ, МЛРД РУБ. (ЛЕВАЯ ШКАЛА) И ДОЛИ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ, % (ПРАВАЯ ШКАЛА)



Источник: Банк России, расчеты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ

В ЛОМБАРДНЫЙ СПИСОК БАНКА РОССИИ ВКЛЮЧЕНЫ

63

ВЫПУСКА НА ОБЩУЮ СУММУ

191

Р
МЛРД

(58% от суммы всех старших и средних траншей жилищных ИЦБ в обращении).

Следует отметить, что с 2013 года наблюдалась тенденция к снижению доли рефинансирования ипотечных жилищных кредитов путем продажи их другим организациям. Причинами такого положения были связаны как со сложностью и затратностью механизма выпуска ипотечных ценных бумаг (ИЦБ), так и с регуляторными особенностями.

ВМЕСТЕ С ТЕМ, НАЛИЧИЕ РАЗВИТОГО РЫНКА ИЦБ ЯВЛЯЕТСЯ НЕОБХОДИМЫМ УСЛОВИЕМ УСПЕШНОГО РОСТА РЫНКА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ И ИХ ДОСТУПНОСТИ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ.

Как уже отмечалось, одной из главных особенностей рынка ипотеки в настоящее время является **высокая концентрация рынка ипотечного кредитования**. Так, **пять крупнейших банков**, контролируемых государством, выдают **более чем 75%** всех ипотечных кредитов. Для сравнения, **в США на топ-5 банков приходится только 30%** рынка. Основным препятствием для развития этого направления бизнеса для других, прежде всего, региональных частных банков, является высокая стоимость фондирования. Это приводит к ситуации, при которой ставки по предлагаемым ипотечным кредитам оказываются неконкурентоспособными в сравнении со ставками, предлагаемыми госбанками. Кроме того, при выдаче долгосрочных кредитов, банки принимают на себя процентный риск, поскольку основным источником

фондирования выступают депозиты физических лиц, фактический средний срок которых не превышает одного года. Кроме того, не стоит забывать, что в соответствии с российским законодательством, даже срочные депозиты населения де-факто являются депозитами до востребования, что выливается в увеличение неустойчивости пассивов кредитных организаций.

ВЫХОДОМ ИЗ ТАКОЙ СИТУАЦИИ ЯВЛЯЕТСЯ РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ПУЛА ВЫДАННЫХ КРЕДИТОВ ЧЕРЕЗ ПРОЦЕДУРУ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ.

В рамках данной схемы происходит продажа банком-оригинатором пула закладных. Взамен на его балансе возникает пакет ипотечных ценных бумаг, которыми банк может распоряжаться по своему усмотрению. Для того, чтобы такая схема была жизнеспособной, в настоящее время АИЖК внедряет инновационный для нашей страны механизм выпуска ипотечных ценных бумаг — «Фабрика ИЦБ». Уже на начальном этапе запуска Фабрики были получены хорошие результаты. Так, в первом полугодии 2017 года доля рефинансирования банками ипотечных жилищных кредитов в общем объеме выдачи ИЖК впервые за несколько последних лет не продемонстрировала снижения, а **осталась на уровне 7,8%**.

ПОДОБНЫЙ РЕЗУЛЬТАТ БЫЛ ДОСТИГНУТ БЛАГОДАРЯ ТОМУ, ЧТО В РАМКАХ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФАБРИКИ, В МАЕ 2017 ГОДА БЫЛА ОСУЩЕСТВЛЕНА СДЕЛКА ПО СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ ИПОТЕЧНЫХ АКТИВОВ СБЕРБАНКА НА СУММУ

50 **₽**
млрд

что стало крупнейшей сделкой по выпуску ИЦБ за всю историю. Кроме того, 5 июля 2017 года Сбербанк России и АИЖК подписали меморандум о секьюритизации ипотечных кредитов в рамках Фабрики ИЦБ в течение 3 лет в объеме до

300 **₽**
млрд

ВАЖНЫМ РЕЗУЛЬТАТОМ РАСШИРЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФАБРИКИ ИЦБ БУДЕТ СОЗДАНИЕ НОВОГО РЫНКА КВАЗИСУВЕРЕННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ.

Помимо роста количества выданных ипотечных кредитов и расширения числа участников этого рынка, возникновение нового сегмента торговли ценными бумагами сможет улучшить бизнес среду для деятельности целого ряда экономических агентов. Поскольку ценные бумаги, выпускаемые ипотечным агентом «Фабрика ИЦБ» характеризуются высокой степенью надежности то возникновение их ликвидного рынка будет выгодно следующим группам инвесторов:



1. Для пенсионных фондов и страховых компаний возникает новый долгосрочный инструмент вложений активов.



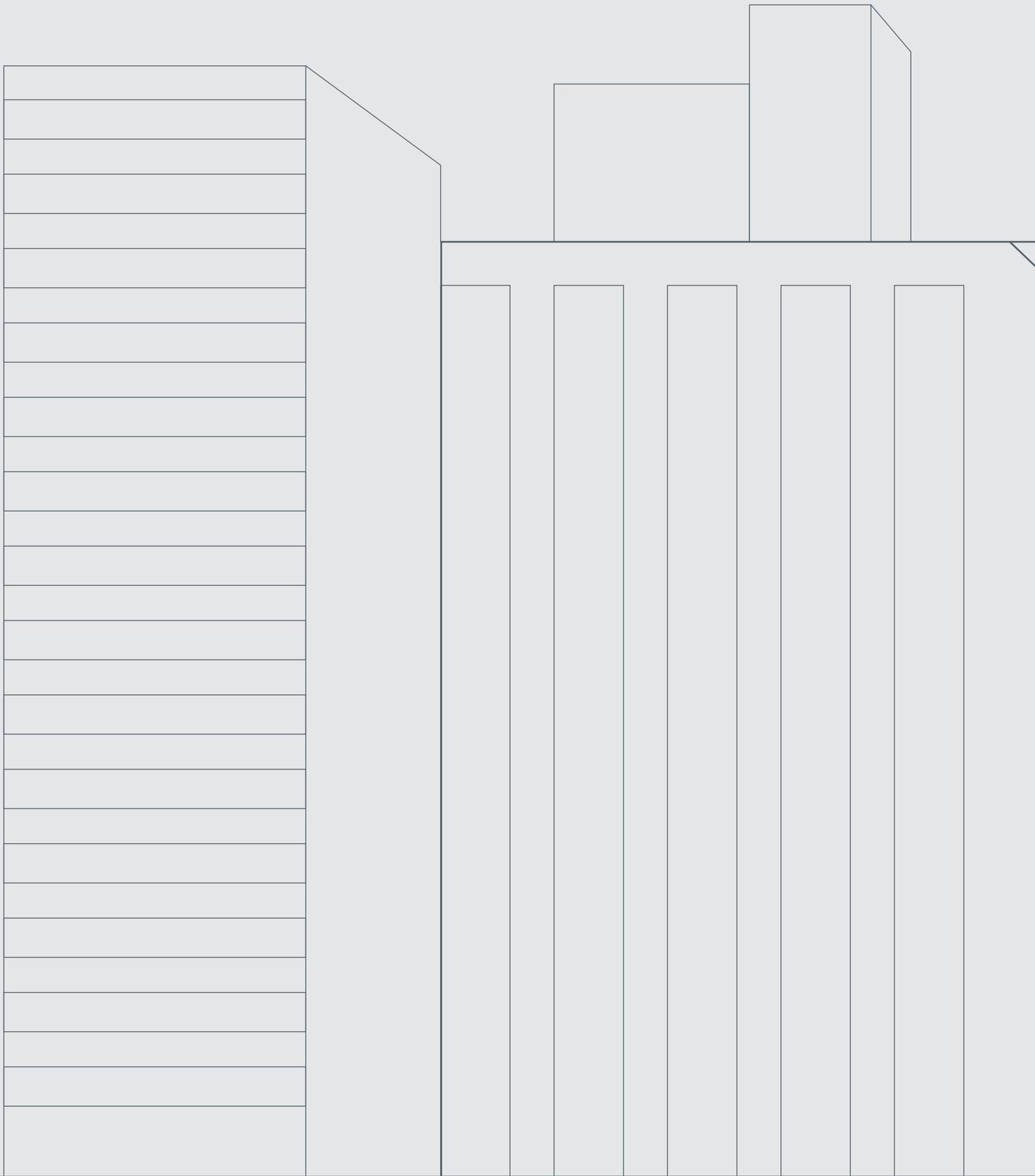
2. Банки смогут наращивать выдачу ипотечных кредитов с целью их дальнейшей секьюритизации. Это откроет для них возможность получения дохода при минимальной дополнительной нагрузке на капитал.



3. Население получает как возможность для инвестиций в новый инструмент фондового рынка, так и выгоду от снижения процентных ставок по ипотечным кредитам.

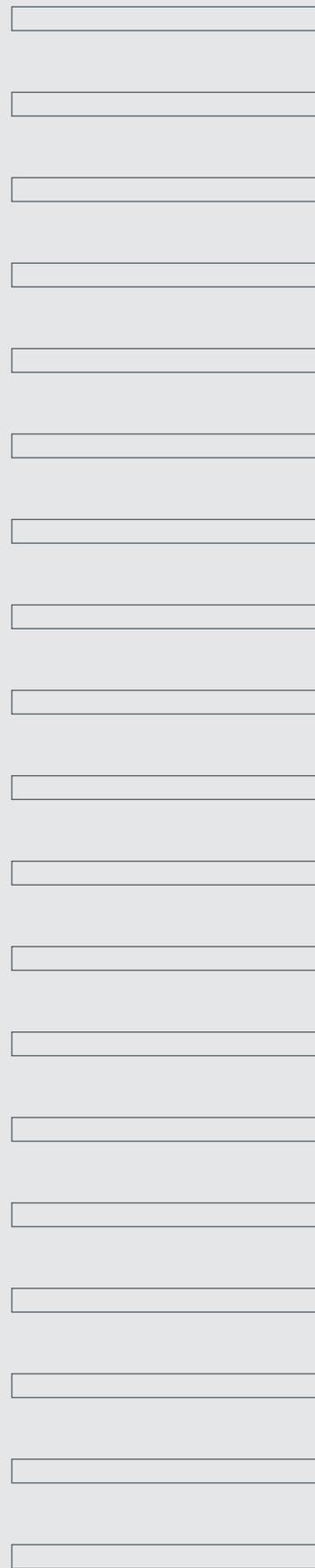


4. Развитие «Фабрики ИЦБ» будет способствовать росту конкуренции и снижению ставок на рынке ипотечного кредитования.



ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

04



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

28 МЛН М² ЖИЛЬЯ ВВЕДЕНО ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА
(–11,3 % К 2016 ГОДУ)

16,5 МЛН М² ЖИЛЬЯ ВВЕДЕНО В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ
(–7,3 % К 2016 ГОДУ), СНИЖЕНИЕ ВВОДА СВЯЗАНО С НИЗКИМ УРОВНЕМ ЗАПУСКА НОВЫХ ПРОЕКТОВ В 2015 ГОДУ

11,5 МЛН М² ЖИЛЬЯ ВВЕДЕНО НАСЕЛЕНИЕМ
(–16,5 % К 2016 ГОДУ), СНИЖЕНИЕ ВВОДА СВЯЗАНО С ЗАМЕДЛЕНИЕМ ПРОГРАММЫ «ДАЧНОЙ АМНИСТИИ» (–47 % ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВ К ПЕРВОМУ ПОЛУГОДИЮ 2016 ГОДА)

115,7 МЛН М² – ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИР В ЖИЛЫХ ДОМАХ,
НАХОДЯЩИХСЯ В НЕЗАВЕРШЕННОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ (2,5 ГОДОВЫХ ОБЪЕМОВ ВВОДА ЖИЛЬЯ)

24 % СОСТАВИЛО СНИЖЕНИЕ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ
В РЕАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ С КОНЦА 2012 ГОДА. НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЗА ТОТ ЖЕ ПЕРИОД ЦЕНЫ
СНИЗИЛИСЬ НА 30 % В РЕАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ

**ПРОИЗОШЕДШАЯ ЦЕНОВАЯ КОРРЕКЦИЯ
СДЕЛАЛА ЖИЛЬЕ БОЛЕЕ ДОСТУПНЫМ
ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ**

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ВВОД ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2017 ГОДА НА РЫНКЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОДОЛЖАЛИ ДЕЙСТВОВАТЬ ТЕ ЖЕ ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ, ЧТО ОПРЕДЕЛЯЛИ ЕГО ДИНАМИКУ В ПРЕДЫДУЩИЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ

Так, снижение вводов жилья на 11% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года во многом было «заложено» еще в 2014–2015 годах, и связано с сокращением числа новых проектов, начатых в период кризиса.

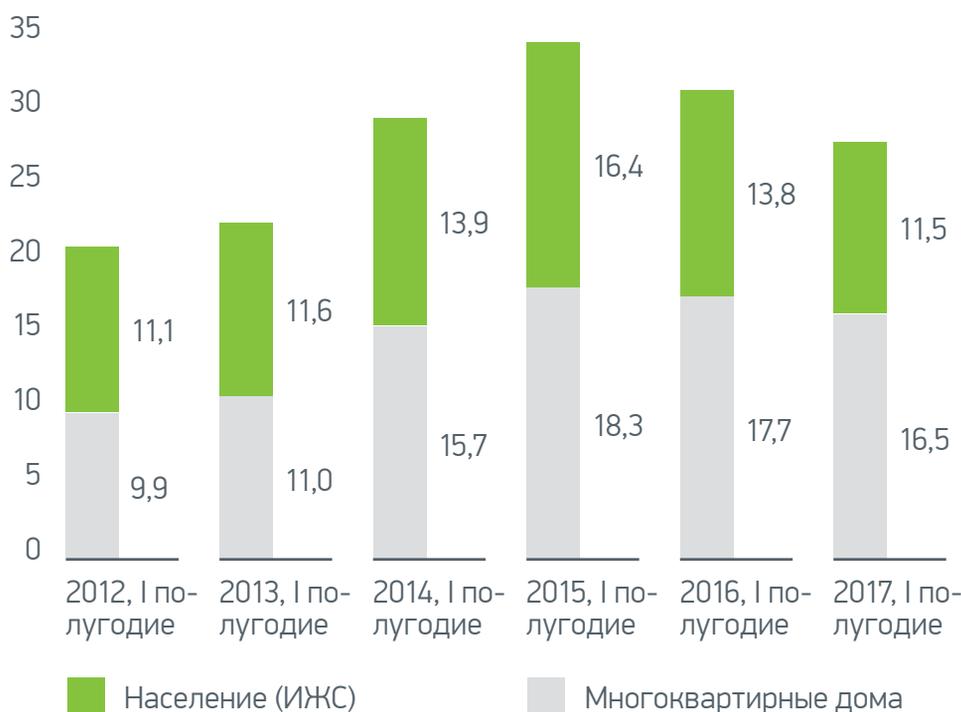
При этом снижение ввода в действие жилых домов не было однородным по секторам. Так, если **СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМА ВВОДА В СЕКТОРЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2017 ГОДА СОСТАВИЛО**

7,3%

К УРОВНЮ 2016 ГОДА, ТО
ВВОДЫ ЖИЛЬЯ В СЕКТОРЕ
ИЖС УПАЛИ НА

16,5%

ВВОД В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ В I ПОЛУГОДИИ 2005–2017, МЛН М²



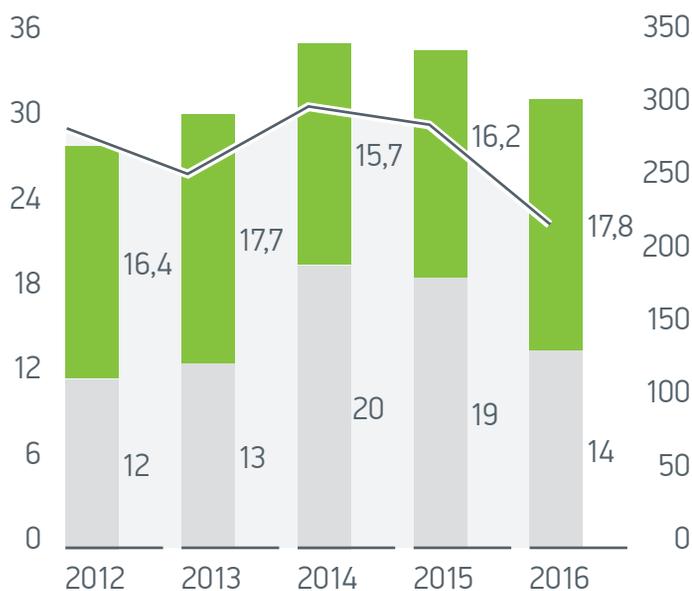
Источник: Росстат

Падение по каждому из сегментов также имеет под собой различное основание. Что касается **многоквартирных домов**, то, как уже было сказано, основной причиной подобной динамики стало снижение потенциала проектов, находящихся в высокой степени готовности вследствие естественного снижения числа новых проектов, запущенных в кризисный период.

Говоря же об **индивидуальном жилищном строительстве**, можно констатировать, что здесь спад в основном связан с действием следующих факторов:

1. Отрицательная динамика вводов за счет регистрации жилых домов в упрощенном порядке. Согласно данным Росреестра, за 6 месяцев 2017 года падение регистрации прав собственности составило 47 % к 2016 году. Продолжилась тенденция 2016 года, когда произошло резкое сокращение числа зарегистрированных в упрощенном порядке прав на жилые дома на находящихся в собственности граждан земельных участках (по данным Росреестра, на 26 % к среднегодовому уровню 2014–2015 годов). Это, по оценке АИЖК, обусловило **снижение вводов жилья в данном сегменте с 19–20 млн м² в 2014–2015 годах до 14 млн м² в 2016 году.** По нашей оценке, тенденция сохранится и в 2017 году, так как до завершения программы по упрощенному порядку оформления прав на объекты недвижимости, стартовавшей в 2006 году, осталось всего полгода.

ВВОД В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ НАСЕЛЕНИЕМ ЗА СЧЕТ НОВОГО ИЖС И РЕГИСТРАЦИИ В УПРОЩЕННОМ ПОРЯДКЕ (МЛН М²), ЧИСЛО ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ В УПРОЩЕННОМ ПОРЯДКЕ ПРАВ, ТЫС. ШТ.



■ Упрощенный порядок

■ Новое ИЖС

— Регистрация прав

2. Эффект высокой базы в сегменте нового ИЖС, где в 2016 году был зафиксирован рост на 10 % к показателю 2015 года.

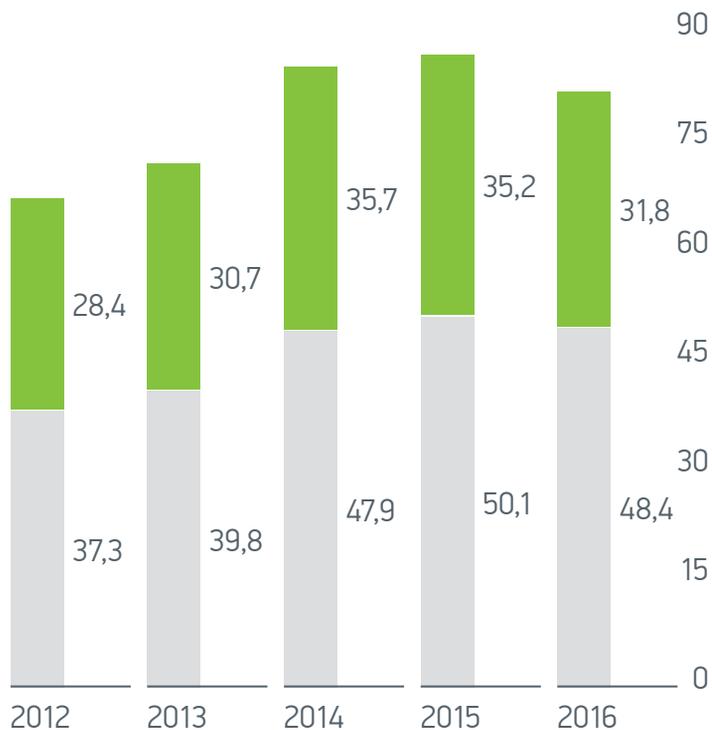
НЕСМОТЯ НА ОБЩЕЕ ПАДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА НА 11,3 %, ВВОД ЖИЛЬЯ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2017 ГОДА ОКАЗАЛСЯ БОЛЕЕ ЧЕМ НА

30%

ВЫШЕ СРЕДНЕГО ПОЛУГОДОВОГО ПОКАЗАТЕЛЯ В 2011–2013 ГОДАХ.

Рынок развивается, и помесечная динамика вводов жилья в первом полугодии 2017 года свидетельствует о замедлении темпов их падения к середине года, что, на фоне обозначившейся макроэкономической стабилизации, вселяет определенный оптимизм относительно завершения текущего года с показателями ввода жилья близкими к прошлогоднему уровню.

ВВОД В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ В 2012–2016, МЛН М²



■ Многоквартирные дома

■ Население (ИЖС)

Что касается ближайшего будущего, то можно ожидать восстановление динамики вводов нового жилья в 2018–2019 годах. Не в последнюю очередь этому будет способствовать рост спроса на жилье со стороны населения, вызванный ростом доступности жилья в результате снижения процентных ставок по ипотечным кредитам и увеличения реальных располагаемых доходов.

ПО ДАННЫМ НА КОНЕЦ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2017 ГОДА, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ СТРОЯЩИХСЯ МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМОВ ПО РОССИИ В ЦЕЛОМ СОСТАВИЛА

115,7 М²

млн

(122 млн м² – с учетом 6,1 млн м² в многоквартирных жилых домах, строительство которых приостановлено)

и в 2,5 раза превысила объем ввода жилья в многоквартирных домах в 2016 году.

Структурные изменения на рынке жилья происходили не только с точки зрения разных темпов строительства многоквартирных домов и индивидуального жилищного строительства, но и с точки зрения изменения ввода квартир с различным количеством комнат. Изменение этой структуры являлось прямым отражением изменения спроса населения, который смещался в сторону более дешевого жилья.

Так, в 2016 году в общем количестве новых квартир преобладали однокомнатные квартиры, их доля составила 46 % от суммарного ввода. При этом отметим, что их удельный вес постоянно увеличивался с 2005 года, но особенно быстро этот процесс пошел, начиная с 2014 года.

Подобная динамика стала результатом начавшегося в середине 2014 года кризиса, следствием которого стало падение реальных доходов населения, что, на фоне роста процентной ставки по жилищным кредитам, способствовало решению определенной

ОБЩЕЕ ЧИСЛО ПОСТРОЕННЫХ КВАРТИР (ТЫС. ШТ.) И ИХ СТРУКТУРА ПО КОЛИЧЕСТВУ КОМНАТ (В % ОТ ОБЩЕГО ВВОДА)¹

Годы	Число квартир, тыс.	Общая площадь квартир, млн м ²	Распределение построенных квартир по количеству комнат, в % от общего ввода			
			1-комнатные	2-х комнатные	3-х комнатные	4-х комнатные и более
2005	515	43,6	28	32	27	13
2006	609	50,6	29	32	25	14
2007	722	61,2	31	32	24	13
2008	768	64,1	33	32	23	12
2009	702	59,9	33	31	23	13
2010	717	58,4	34	32	23	12
2011	786	62,3	36	31	21	12
2012	838	65,7	38	32	20	10
2013	929	70,5	39	31	20	10
2014	1 118	84,2	41	31	19	9
2015	1 195	85,3	43	30	18	9
2016	1 167	80,2	46	29	17	8

Источник: Росстат

¹ Доля 1-комнатных квартир может быть в некоторой мере завышена в силу того, что часть 1-комнатных квартир – это квартиры со свободной планировкой, которые сдаются без внутренних перегородок и по разрешительным документам зачастую проходят как 1-комнатные.

части граждан отказаться от приобретения многокомнатной квартиры в пользу однокомнатного жилья.

Многокомнатное жилье (из трех и более комнат) в новостройках утрачивало свои позиции – его доля в 2016 году упала до 25 % от общего ввода против 40 % в середине 2000-х. Тенденция к снижению доли (хотя и не столь ярко выраженная) наблюдалась и по двухкомнатным квартирам. В результате, согласно расчетам, средняя площадь новой квартиры в сегменте многоквартирных домов снизилась с 67 м² в 2005 году до 53 м² в 2016 году. Рычагом для разворота подобной тенденции может выступить рост доступности жилья как в плане удешевления ипотечного кредитования за счет снижения ставок, так и результате произошедшей в последние годы ценовой коррекции.

ЦЕНЫ НА ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЦЕНОВОЙ ДИНАМИКИ, ОСНОВНЫМ РЕЗУЛЬТАТОМ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2017 ГОДА ЯВИЛСЯ ВЫХОД ИНДЕКСА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В ПОЛОЖИТЕЛЬНУЮ ЗОНУ

Этот индекс отражает отношение средней цены жилья, фиксируемой Росстатом, к средней цене аналогичного периода предыдущего года.

ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА ТЕКУЩЕГО ГОДА ЗНАЧЕНИЕ ТАКОГО ИНДЕКСА ДЛЯ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА СОСТАВИЛО

+0,5%

В реальном выражении цены на первичном рынке жилья во втором квартале 2017 года все еще продолжают снижаться, однако это снижение замедлилось до **-4,1% год к году**.

В ТО ЖЕ САМОЕ ВРЕМЯ, ИНДЕКС ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ПРОДОЛЖАЕТ ОСТАВАТЬСЯ В ОТРИЦАТЕЛЬНОЙ ЗОНЕ, ТО ЕСТЬ СНИЖЕНИЕ ЦЕН НА ЭТОМ СЕГМЕНТЕ ЖИЛИЩНОГО РЫНКА ПРОДОЛЖАЕТСЯ.

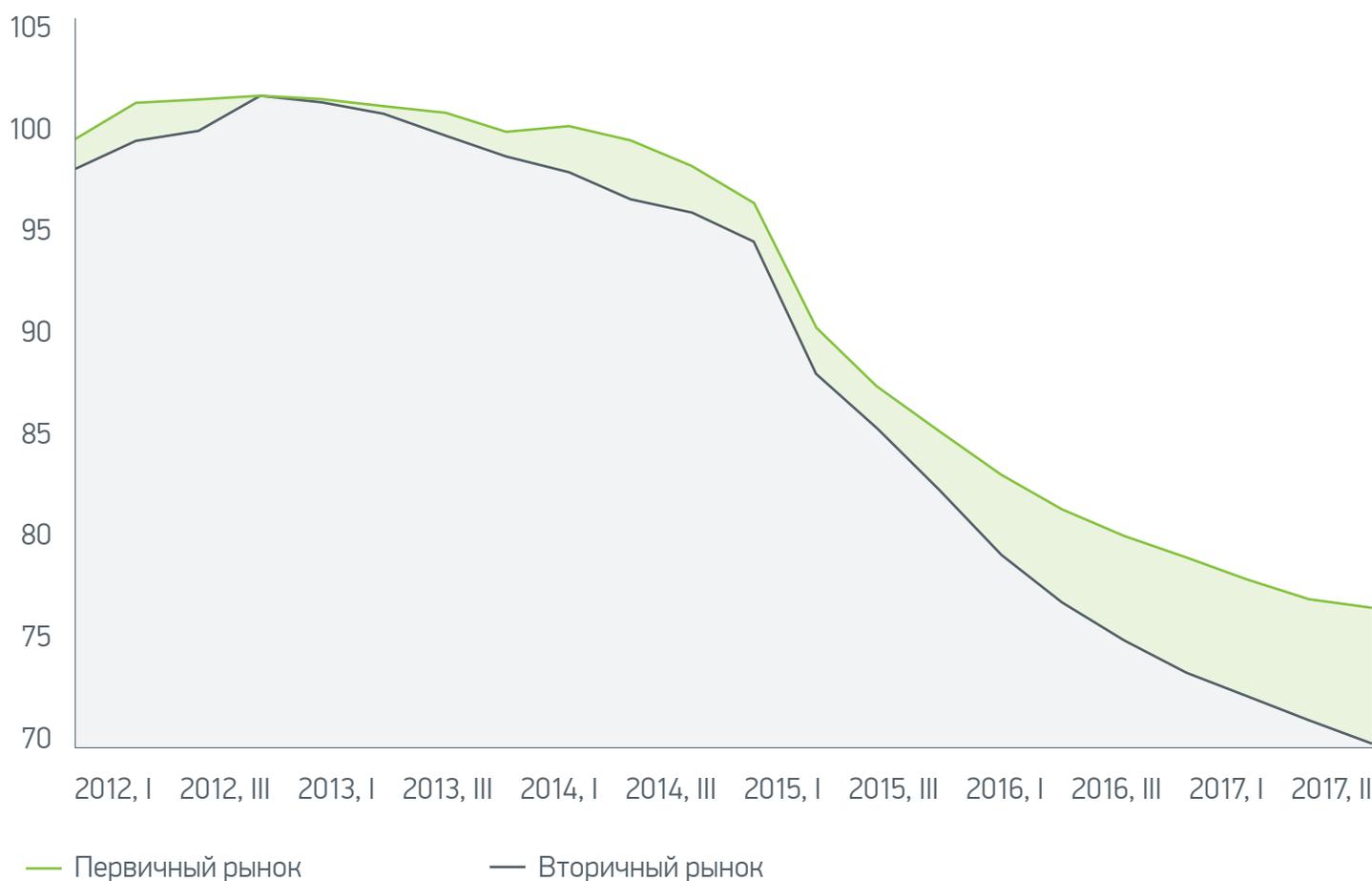
Снижение реальных цен здесь во втором квартале 2017 года составило **-6,2% год к году**. Также отметим, что, если учитывать инфляцию, то можно сказать, что ценовая доступность жилья для населения в последнее время выросла – как уже указывалось выше, динамика реальных зарплат имеет явный восстановительный характер, а стоимость жилья с конца 2012 года в реальном выражении понизилась на 24% на первичном рынке и на 30% на вторичном.

Подобная взаимная динамика индексов цен на разных сегментах жилищного рынка является отражением изменением структуры спроса населения, которое в последнее время стало отдавать большее предпочтение жилью в новостройках. Соответственно, в таких условиях, застройщики получили возможность удерживать их от заметного падения. И, напротив, продавцы вторичного жилья вынуждены были прибегать к более масштабному снижению цен на выставленные на продажу квартиры.

СТРУКТУРА РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В ТО ЖЕ ВРЕМЯ, НЕСМОТРЯ НА ПОЗИТИВНЫЙ ПРОГНОЗ ОТНОСИТЕЛЬНО РОСТА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НЕЛЬЗЯ НЕ УПОМЯНУТЬ ПРО ОСНОВНЫЕ «УЗКИЕ МЕСТА», СДЕРЖИВАЮЩИЕ ЭТО РОСТ.

ИНДЕКСЫ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ (В РЕАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ), % ОТНОСИТЕЛЬНО УРОВНЯ IV КВАРТАЛА 2012 (100%)



Источник: Росстат

ПРЕЖДЕ ВСЕГО, СТОИТ
 СКАЗАТЬ О НЕПРОЗРАЧНОСТИ
 СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ
 И ФАКТИЧЕСКОМ НАЛИЧИИ
 БАРЬЕРОВ ВХОДА НА РЕГИО-
 НАЛЬНЫХ РЫНКАХ

Несмотря на экономическую и социальную важность индустрии жилищного строительства, этот сектор экономики остается достаточно информационно закрытым – застройщики не имеют обязательств по публикации финансовой отчетности, регулятор отрасли отсутствует, оценка рисков затруднена.

ПО СОСТОЯНИЮ НА 1 ИЮЛЯ 2017 ГОДА¹,

**В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 СТРОИТЕЛЬСТВОМ ЖИЛЬЯ ЗАНИМАЮТСЯ**

3 755

**ГРУПП КОМПАНИЙ И ИНДИВИДУАЛЬНЫХ
 ЗАСТРОЙЩИКОВ,**

при этом, на крупных застройщиков

(более 250 тыс. м² в стадии строительства)

приходится около трети (31,9% от 115,7 млн м²)

строящегося жилья. Несмотря на низкую степень концентрации рынка в федеральном масштабе на региональных рынках жилищного строительства преобладают местные компании, не осуществляющие строительство в других регионах..

¹ Данные Института развития строительной отрасли (ИРСО).

Это связано с низкой прозрачностью рынка, высокими административными, в том числе – неформальными, барьерами для выхода новых компаний на региональные рынки.

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ В РОССИИ ДЕЙСТВУЮТ ТОЛЬКО 6 ЗАСТРОЙЩИКОВ ЖИЛЬЯ, РЕГУЛЯРНО ПУБЛИКУЮЩИХ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ В СООТВЕТСТВИИ С МСФО, ИЗ КОТОРЫХ 3 КОМПАНИИ, СТРОЯЩИЕ 7 МЛН М² ЖИЛЬЯ, ВХОДЯТ В ТОП-10 ЗАСТРОЙЩИКОВ ПО РФ

Остальные застройщики не осуществляют публичного раскрытия информации в объеме, достаточном для оценки финансового состояния и устойчивости. Это существенно увеличивает

системные риски в отрасли, так как потребитель не может оценить риск вложений в строительство того или иного объекта как самостоятельно, так и с использованием отчетов независимых рыночных аналитиков.

НА ЭТОМ ФОНЕ ОСОБУЮ ВАЖНОСТЬ ПРИОБРЕЛА НЕОБХОДИМОСТЬ СОЗДАНИЯ ФОНДА СТРАХОВАНИЯ ДОЛЬЩИКОВ.

Так, при банкротстве СУ-155, одного из ведущих игроков строительной отрасли, пострадали десятки тысяч граждан, спасение которых было реализовано за счет бюджетных средств. Отсутствие механизма фонда страхования дольщиков (по аналогии с фондом страхования банковских вкладов) тормозило развитие отрасли жилищного строительства, а также являлось насущной социальной проблемой.

ВЫПРАВИТЬ СИТУАЦИЮ ПРИЗВАН ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 29 ИЮЛЯ 2017 ГОДА № 218-ФЗ «О ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН-УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ) ЗАСТРОЙЩИКОВ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ».

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, ОСУЩЕСТВЛЯЕМОЕ ЗАСТРОЙЩИКАМИ, КОТОРЫЕ РАБОТАЮТ ТОЛЬКО В ОДНОМ РЕГИОНЕ

Регионы	Площадь жилья, которые строят компании, работающие только на территории данного региона, тыс. м ²	Общая площадь строящегося в регионе жилья, тыс. м ²	Доля жилья, возводимого застройщиками без опыта работы в других регионах, %
Московская область	9 344,2	15 966,5	59
г. Санкт-Петербург	2 478,2	11 148,6	22
Ленинградская область	2 509,1	6 726,0	37
Краснодарский край	6 528,2	8 269,6	79
г. Москва	5 176,4	10 169,9	51
Республика Татарстан	1 916,5	2 159,5	89
Новосибирская область	3 058,9	3 663,3	83
Ростовская область	1 864,5	2 969,3	63
Свердловская область	1 708,8	2 457,3	70
Тюменская область	1 435,1	1 647,6	87

ЗАСТРОЙЩИКИ ЖИЛЬЯ, ПУБЛИКУЮЩИЕ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

Застройщик	Место по РФ	Объем строящегося жилья, млн м ²	Доля в общем объеме строительства МКД в РФ, %	Доля жилья эконом- и комфорт-класса, %
ГК ПИК	1	4,2	3,6	94,0
Группа ЛСР	2	3,4	3,0	83,0
ГК «ЭТАЛОН»	8	0,8	0,7	98,9
ГК «Пионер»	66	0,23	0,2	100
Галс-Девелопмент	314	0,08	0,1	0,0
Итого		8,7	7,5	89,5
Справочно: всего по РФ		115,7	–	91,2

Источник: Институт развития строительной отрасли

Законом предусмотрено формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве.

РАЗМЕР ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ОТЧИСЛЕНИЙ (ВЗНОСОВ) ЗАСТРОЙЩИКОВ В КОМПЕНСАЦИОННЫЙ ФОНД СОСТАВЛЯЕТ 1,2 % от согласованной сторонами цены каждого

договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

Выплата возмещения гражданам-участникам долевого строительства осуществляется в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство и застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по таким договорам.

Принятый закон 218-ФЗ создал механизм защиты дольщиков – фактически аналог применяющегося в банковской сфере механизма страхования вкладов. Также закон дал четкие требования к застройщикам и организации строительного процесса:



1. Обособление жилищного строительства от иных видов деятельности (проектная компания).



2. Финансовая устойчивость: наличие собственных средств в размере 10% от стоимости строительства, денежные средства 10% на дату получения разрешения привлекать средства дольщиков.



3. Обязательное банковское сопровождение уполномоченными банками и контроль целевого использования средств.

НОВЫЕ МЕХАНИЗМЫ ЗАЩИТЫ ПОВЫСЯТ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ НОВОСТРОЕК ДЛЯ ГРАЖДАН, А ТАКЖЕ СОЗДАДУТ УСЛОВИЯ ДЛЯ СНИЖЕНИЯ СТОИМОСТИ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЗА СЧЕТ ПРОЗРАЧНОСТИ ИХ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



РЕГИОНАЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ



05

РЕГИОНАЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ



47%

ВСЕГО ВВОДА ЖИЛЬЯ

построено в первом полугодии 2017 года в десяти ведущих регионах, а в столичном макрорегионе (включает города Москва, Санкт-Петербург, а также Московскую и Ленинградскую области) – 24,5%



48%

ВСЕХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

выдано в первом полугодии 2017 года в этих 10 регионах, в том числе в столичном макрорегионе – 30%



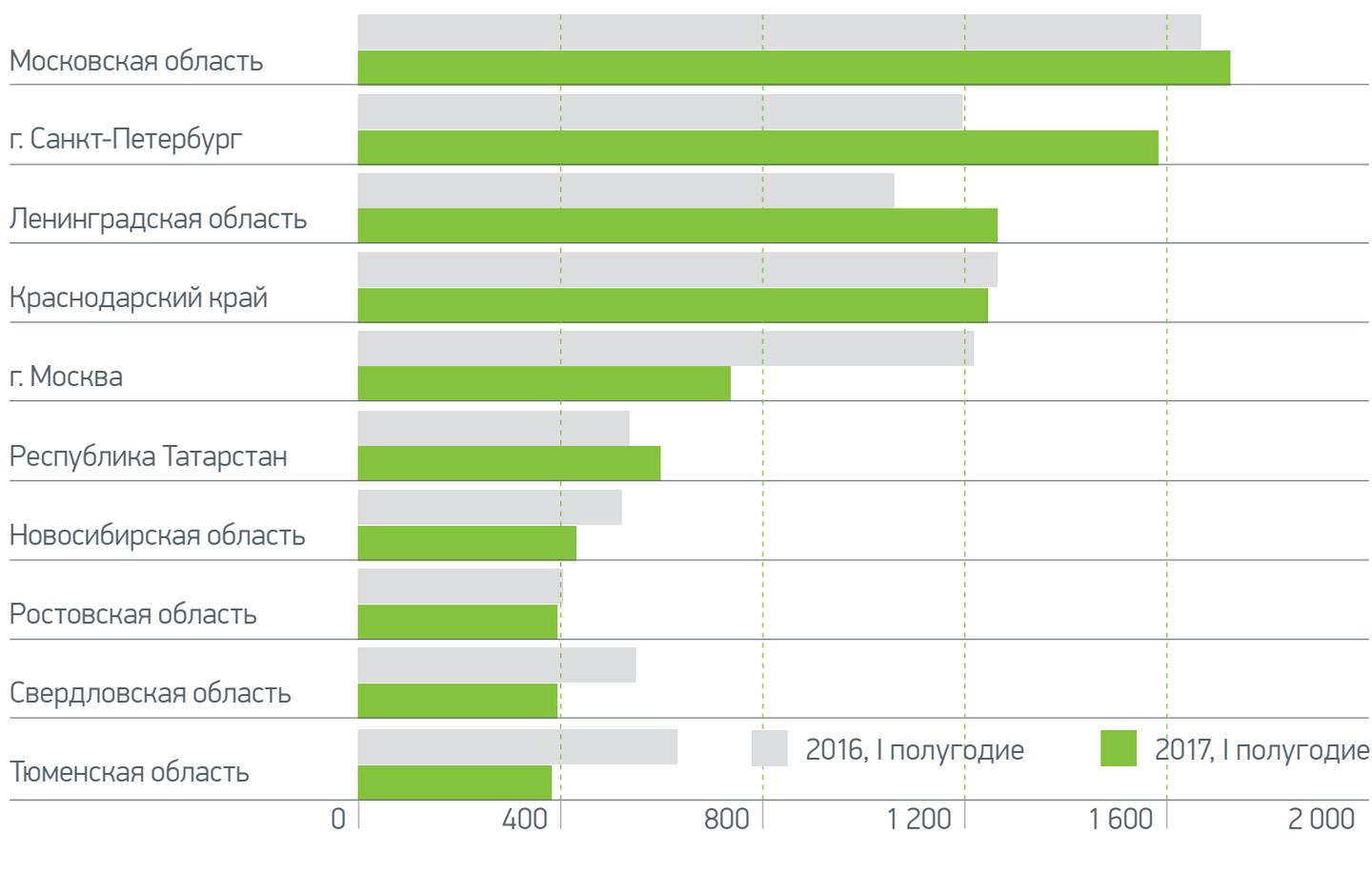
ДИНАМИКА ЗАРАБОТНЫХ ПЛАТ В РЕАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ ВО МНОГОМ КОРРЕЛИРУЕТ С ПОКАЗАТЕЛЯМИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

В столичном макрорегионе она лишь на 2,5% ниже докризисного уровня (против 5,8% в среднем по России)



АНАЛИЗ РЕГИОНАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ ДЕМОНСТРИРУЕТ СУЩЕСТВОВАНИЕ ВЫСОКОЙ КОНЦЕНТРАЦИИ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ В 10 КЛЮЧЕВЫХ РЕГИОНАХ. В ЭТИХ РЕГИОНАХ ВЫСОКИЕ ОБЪЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПОДДЕРЖИВАЮТСЯ БОЛЕЕ ВЫСОКИМ УРОВНЕМ ЗАРПЛАТ И АКТИВНЫМ РАЗВИТИЕМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

ВВОДЫ ЖИЛЬЯ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ ПО СУБЪЕКТАМ РФ В I ПОЛУГОДИИ 2016–2017, ТОП-10 РЕГИОНОВ, ТЫС. М²



Источник: Росстат

ВВОД ЖИЛЬЯ

В первом полугодии текущего года на десять ведущих регионов пришлось 47 % всего объема жилья, вводимого в целом по России.

Доля этих 10 регионах во вводе многоквартирного жилья еще выше – 54 % (+3 п. п. к уровню первого полугодия 2016 года). Наиболее высокие темпы роста ввода многоквартирного жилья – в Ленинградском регионе: Санкт-Петербург +33 % к первому полугодю 2016 года), Ленинградская область (+20 %).

В 10 крупнейших регионах сосредоточено 57 % строящихся многоквартирных домов в России, в том числе 39 % – в столичном макрорегионе.

Источник: Росстат

ВВОД ЖИЛЬЯ В ТОП-10 РЕГИОНОВ, МЛН М²

Регионы	2017*	2016*	2017*/2016*
Московская область	2,9%	3,0%	99%
Краснодарский край	2,0%	2,1%	95%
г. Санкт-Петербург	1,6%	1,3%	129%
Ленинградская область	1,5%	1,3%	110%
Республика Татарстан	1,1%	1,1%	101%
Ростовская область	1,1%	1,0%	104%
г. Москва	0,8%	1,4%	61%
Свердловская область	0,7%	0,9%	78%
Тюменская область	0,7%	0,9%	70%
Новосибирская область	0,6%	0,8%	79%

* 1 полугодие

ЗАРПЛАТЫ НАСЕЛЕНИЯ

Анализ региональной динамики зарплат показывает, что в 10 регионах – лидерах по жилищному строительству, темпы роста зарплат в среднем выше общероссийского уровня. В результате, в московском регионе зарплат в реальном выражении (за вычетом инфляции) практически вернулись на уровень 2014 года.

РОСТ ЗАРПЛАТ ЯВЛЯЕТСЯ ГЛАВНЫМ ИНДИКАТОРОМ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОГО СПРОСА НА ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ,

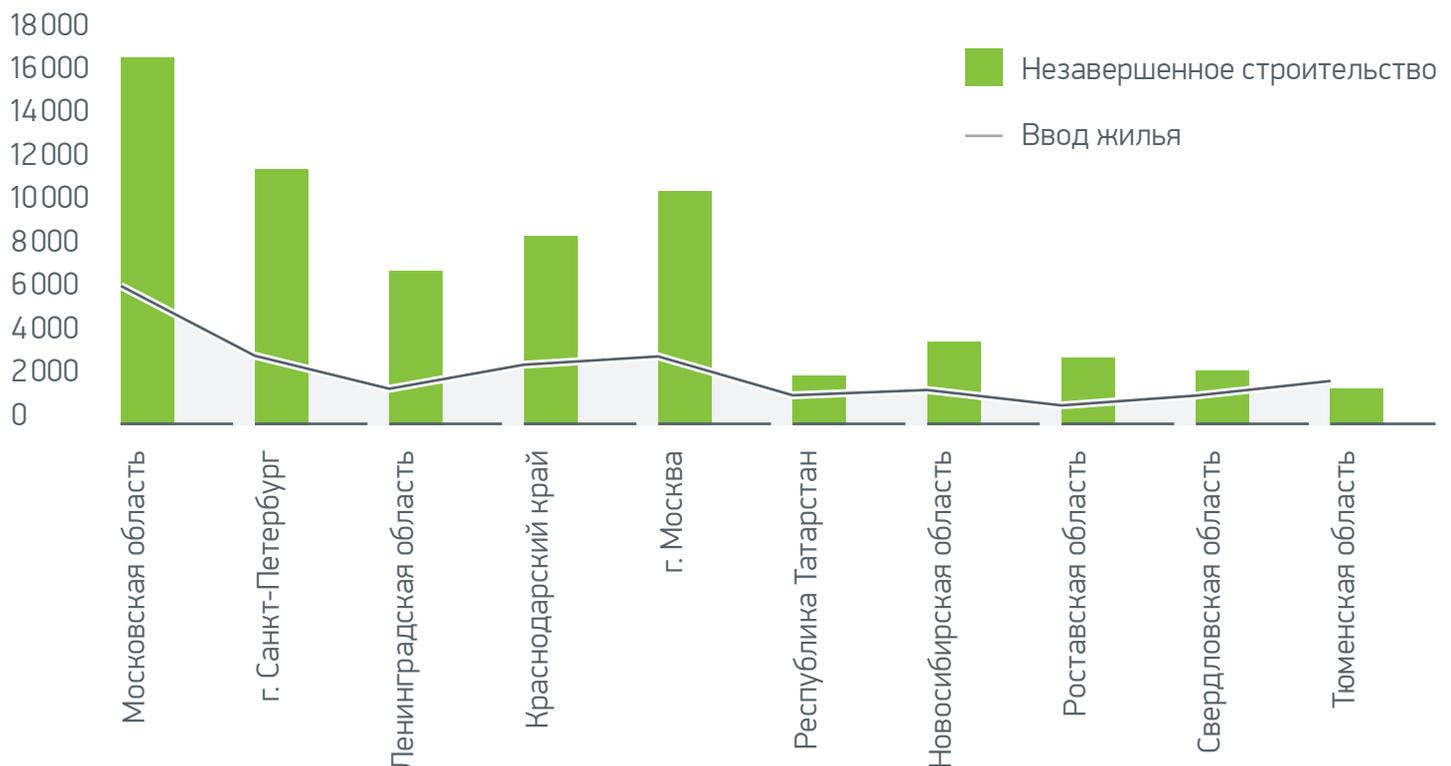
рынок которого также в наибольшей степени развивается в тех же самых регионах-лидерах.

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЗАРПЛАТЫ В РЕАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ ПО РЕГИОНАМ (НА ОСНОВЕ СЕЗОННО-СГЛАЖЕННЫХ ДАННЫХ)

	I полугодие 2017 в среднем к 2016, %	I полугодие 2017 в среднем к 2014, %
г. Москва	7,8	-0,6
Московская область	3,0	-9,0
г. Санкт-Петербург	5,0	0,2
Ленинградская область	2,6	-7,9
Столичный макрорегион	6,2	-2,5
Краснодарский край	2,4	-8,8
Республика Татарстан	2,8	-7,0
Новосибирская область	7,8	-2,8
Ростовская область	2,9	-4,9
Свердловская область	4,2	-7,9
Тюменская область	2,6	-6,9
По 10 регионам	5,0	-4,1
Россия	3,4	-5,8

Источник: Росстат, расчеты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ

ПЛОЩАДЬ КВАРТИР В СТРОЯЩИХСЯ МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМАХ ПО СУБЪЕКТАМ РФ НА 1 ИЮЛЯ 2017 И ВВОД ЖИЛЬЯ В МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМАХ В 2016, ТОП-10 РЕГИОНОВ, ТЫС. М²



РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

**ДОЛЯ ЗАЙМОВ НА ПОКУПКУ ЖИЛЬЯ
НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ В СТОЛИЧНОМ
МАКРОРЕГИОНЕ СУЩЕСТВЕННО ВЫШЕ
ПО РОССИИ В ЦЕЛОМ – ЗА I ПОЛУГОДИЕ
2017 ГОДА В СРЕДНЕМ ОНА СОСТАВИЛА**

45,9%

ОТ ВСЕХ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЙМОВ,

по сравнению с 34,2% по России (по кредитам, выданным резидентам).

Особенно высокие уровни кредитования под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве наблюдаются в Санкт-Петербурге: и Москве:

49,9% 46,3%

Именно в этих регионах ипотечное кредитование оказывает существенное положительное влияние на динамику ввода нового жилья.

На десять регионов, лидирующих по вводу жилья, в совокупности пришлось почти половина всего ипотечного рынка Российской Федерации (47,6% от выданных займов).

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В I ПОЛУГОДИИ 2017 ПО РЕГИОНАМ

	Ипотечные кредиты, выдано		Задолженность		Ставка (руб.)	Первичный рынок		Доля первичного рынка	
	млрд руб.	%	млрд руб.	%	%	млрд руб.	%	%	%
г. Москва	103,2	13,4	517,2	11,1	11,5	47,8	18,1	46,3	11,1
Московская область	61,2	7,9	371,0	7,9	11,4	25,7	9,7	42,0	11,1
г. Санкт-Петербург	52,1	6,7	258,5	5,5	11,4	26,0	9,8	49,9	11,2
Ленинградская область	12,3	1,6	68,1	1,5	11,4	5,6	2,1	45,3	11,2
Столичный макрорегион	228,8	29,6	1214,8	26,0	11,4	105,1	39,8	45,9	11,1
Краснодарский край	20,0	2,6	122,3	2,6	11,6	8,5	3,2	42,6	11,1
Республика Татарстан	24,6	3,2	119,8	2,6	11,5	6,4	2,4	26,2	10,9
Новосибирская область	17,9	2,3	112,8	2,4	11,5	6,1	2,3	34,0	11,2
Ростовская область	16,1	2,1	99,5	2,1	11,5	5,6	2,1	34,6	11,2
Свердловская область	23,8	3,1	154,5	3,3	11,6	6,5	2,5	27,4	11,2
Тюменская область	36,6	4,7	302,3	6,5	11,5	8,5	3,2	23,3	11,0
По 10 регионам	367,8	47,6	2126,0	45,5	11,5	146,8	55,6	39,9	11,1
Россия	773,0	100,0	4670,8	100,0	11,5	264,0	100,0	34,2	11,1

ПРИЛОЖЕНИЕ

ПОКАЗАТЕЛИ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО ОКРУЖЕНИЯ

Экономика России	2015	2016	2016, I полугодие	2017, I полугодие
Прирост ВВП в реальном выражении, %	-2,8	-0,2	-0,5	1,5
Инфляция, год к году, %	12,9	5,4	7,5	4,4
Базовая инфляция, год к году, %	13,5	5,9	7,4	3,5
Оцениваемый населением рост цен за последние 12 месяцев, на конец периода, %	23,3	14,8	19,2	12,4
Ожидаемый населением рост цен за ближайшие 12 месяцев, а конец периода, %	16,4	12,4	14,2	10,3
Прирост реальной начисленной заработной платы, %	-9,0	0,8	0,0	2,9
Прирост реальной начисленной заработной платы работников бюджетного сектора, %	-11,9	-2,0	-3,6	1,0
Прирост реальной начисленной заработной платы работников небюджетного сектора, %	-8,5	2,5	1,7	4,8
Прирост оборота розничной торговли в реальном выражении, %	-10,0	-4,6	-4,9	-0,5
Оборот розничной торговли пищевыми товарами, млрд руб.	13 412	13 752	6 500	6 718
Оборот розничной торговли непродовольственными товарами, млрд руб.	14 115	14 566	6 760	7 158
Прирост оборота розничной торговли пищевыми товарами в реальном выражении, %	-9,0	-5,0	-5,0	-1,8
Прирост оборота розничной торговли непродовольственными товарами в реальном выражении, %	-10,9	-4,2	-4,8	0,8
Прирост реальных располагаемых доходов населения, %	-3,2	-5,9	-4,8	-1,4
Прирост реального размера назначенных пенсий, %	-3,8	-3,4	-3,6	5,9
Индекс потребительской уверенности, в среднем за период	-26,3	-23,3	-28,0	-14,5
Индекс потребительской уверенности, ожидаемые изменения личного материального положения через год, в среднем за период	-14,0	-10,8	-13,5	-5,0
Товарные и финансовые рынки				
Средняя цена на нефть Urals, долл./барр.	51,4	42,0	38,0	50,3
Курс доллара, руб.	60,7	66,9	70,1	58,0
Ключевая ставка, %	11,0	10,0	10,5	9,0
Банковские сбережения и кредитование населения				
Склонность населения к сбережению в банковском секторе, доля в доходе, %	5,9	3,2	1,6	2,3
Склонность населения к получению кредитов, доля в доходе, %	-1,5	0,2	0,1	2,0

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Основные показатели рынка ипотечного кредитования	2017, I полугодие	2016, I полугодие	2017, I полугодие/ 2016, I полугодие, %	2016	2015	2016/2015, %
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс.						
всего	423,5	390,1	8,6	856,5	699,5	22,4
в рублях	423,5	390,1	8,6	856,4	699,4	22,4
в валюте	0,0	0,0	-83,3	0,0	0,1	-62,6
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.						
всего	773,0	664,9	16,3	1 473,3	1 161,7	26,8
в рублях	772,7	664,2	16,3	1 472,3	1 157,8	27,2
в валюте	0,3	0,7	-56,0	1,0	3,9	-72,1
Задолженность по выданным ипотечным кредитам, млрд руб. (на конец периода)						
всего	4 670,8	4 186,3	11,6	4 493,2	3 982,2	12,8
в рублях	4 616,3	4 092,1	12,8	4 421,9	3 851,2	14,8
в валюте	54,6	94,2	-42,0	71,2	131,1	-45,7
Средневзвешенная ставка, %						
в рублях	11,5	12,7	-1,2	12,5	13,4	-0,9
в валюте	6,8	8,2	-1,4	8,7	9,8	-1,2
Задолженность по ипотечным кредитам, просроченная свыше 90 дней						
млрд руб.	118,6	127,7	-7,1	119,1	120,7	-1,3
доля, %	2,5	3,1	-0,5	2,7	3,0	-0,4
Средний размер кредита, млн руб.						
всего	1,8	1,7	7,1	1,7	1,7	3,6
в рублях	1,8	1,7	7,2	1,7	1,7	3,9
в валюте	71,5	27,1	164,0	32,0	42,9	-25,5

ВВОД В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ В РФ В 2012–2017 (МЛН М²), В ТОМ ЧИСЛЕ ВВОД В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ НАСЕЛЕНИЕМ (МЛН М²) И РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ ИЖС В УПРОЩЕННОМ ПОРЯДКЕ (ТЫС. ШТ.)

	2017, I полугодие	2016, I полугодие	2017, I / 2016, I %	2016	2015	2016 / 2015, %
Ввод в действие жилых домов в РФ в 2005–2016, млн м²						
всего	28,0	31,5	88,9	80,2	85,3	94,0
население (ИЖС)	11,5	13,8	83,2	31,8	35,2	90,3
многоквартирные дома	16,5	17,7	93,5	48,4	50,1	96,6

Ввод в действие жилых домов населением (млн м²) и регистрация прав на объекты ИЖС в упрощенном порядке (тыс. шт.) в РФ в 2010–2016

	2017	2016	2017, I / 2016, I %	2016	2015	2016 / 2015, %
всего	11,5	13,8	83,3	31,8	35,2	90,3
новое ИЖС, млн м ²	8,8	9,5	92,6	17,8	16,2	109,9
упрощенный порядок, млн м ²	2,7	4,3	62,8	14,0	19,0	73,7
регистрация прав, тыс.шт.	57,3	108,1	53,0	219,0	290,0	75,5

ИНДЕКСЫ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ПО СУБЪЕКТАМ РФ В I ПОЛУГОДИИ 2016–2017 (НА КОНЕЦ ПЕРИОДА), ТОП-10 РЕГИОНОВ РФ, К СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ ПЕРИОДУ ПРЕДЫДУЩЕГО ГОДА, %

	Первичный рынок			Вторичный рынок		
	2017, I полугодие	2016, I полугодие	Изменение, п. п.	2017, I полугодие	2016, I полугодие	Изменение, п. п.
Российская Федерация	100,5	98,4	+2,1	97,5	95,2	+2,3
Московская область	104,6	99,5	+5,1	96,4	95,2	+1,2
г. Санкт-Петербург	102,4	103,2	-0,8	97,2	101,0	-3,8
Ленинградская область	101,8	95,9	+5,9	97,5	100,6	-3,0
Краснодарский край	102,2	98,0	+4,1	100,0	100,4	-0,5
г. Москва	103,0	101,1	+1,9	96,6	98,9	-2,4
Республика Татарстан	99,4	102,9	-3,5	99,0	97,2	+1,8
Новосибирская область	97,6	92,4	+5,2	97,3	92,0	+5,3
Ростовская область	101,3	99,3	+1,9	97,7	98,0	-0,3
Свердловская область	98,9	96,3	+2,6	98,0	90,2	+7,8
Тюменская область	93,3	94,6	-1,3	97,2	92,4	+4,7

ВВОДЫ ЖИЛЬЯ В ТОП-10 РЕГИОНОВ, ТЫС. М²

	2017*	2016*	2017* / 2016*, %
Московская область	2 950	2 973	99,2
г. Санкт-Петербург	1 636	1 272	128,6
Ленинградская область	1 466	1 332	110,0
Краснодарский край	2 042	2 145	95,2
г. Москва	828	1 360	60,8
Республика Татарстан	1 092	1 082	101,0
Новосибирская область	617	785	78,6
Ростовская область	1 061	1 022	103,8
Свердловская область	713	918	77,7
Тюменская область	658	940	70,0

* 1 полугодие

ВВОДЫ ЖИЛЬЯ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ, ТОП-10 РЕГИОНОВ РФ, ТЫС. М²

	2017*	2016*	2017* / 2016*, %
Московская область	1 730	1 669	103,7
г. Санкт-Петербург	1 586	1 196	132,6
Ленинградская область	1 270	1 063	119,5
Краснодарский край	1 250	1 271	98,3
г. Москва	746	1 221	61,1
Республика Татарстан	604	540	111,8
Новосибирская область	431	532	81,0
Ростовская область	399	409	97,5
Свердловская область	399	555	71,8
Тюменская область	388	641	60,6

* 1 полугодие

ВВОДЫ ЖИЛЬЯ, ПОСТРОЕННОГО НАСЕЛЕНИЕМ (ИЖС), ТОП-10 РЕГИОНОВ РФ, ТЫС. М²

	2017*	2016*	2017* / 2016*, %
Московская область	1 219	1 305	93,4
г. Санкт-Петербург	50	76	65,8
Ленинградская область	196	270	72,8
Краснодарский край	792	873	90,7
г. Москва	82	139	58,7
Республика Татарстан	489	542	90,2
Новосибирская область	186	253	73,5
Ростовская область	663	613	108,1
Свердловская область	315	362	86,8
Тюменская область	270	300	90,1

* 1 полугодие

ПЛОЩАДЬ КВАРТИР В СТРОЯЩИХСЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ ПО СУБЪЕКТАМ РФ НА 1 ИЮЛЯ 2017 И ВВОД ЖИЛЬЯ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ В 2016, ТОП-10 РЕГИОНОВ, ТЫС. М²

	Незавершенное строительство	Ввод жилья
Московская область	15966,5	6014,7
г. Санкт-Петербург	11148,6	2921,4
Ленинградская область	6726,0	1575,3
Краснодарский край	8269,6	2669,2
г. Москва	10169,9	3063,4
Республика Татарстан	2159,5	1368,7
Новосибирская область	3663,3	1605,5
Ростовская область	2969,3	927,3
Свердловская область	2457,3	1339,2
Тюменская область	1647,6	1929,5

