

ДЕНИС КОВАЛЕВ

Новые факторы, влияющие на рынок
ипотечного кредитования

**БУДУЩЕЕ—
ЭТО ВЫ**  **РОСБАНК**

SOCIETE GENERALE GROUP

РЫНОК ИПОТЕКИ В РОССИИ

2020 г.:

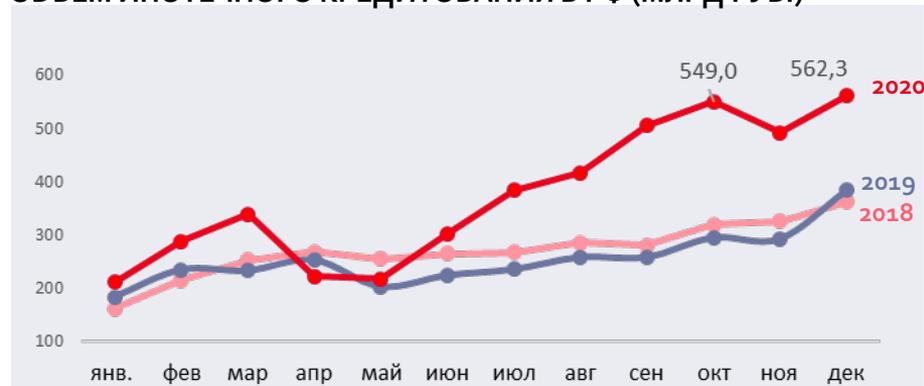
- Выдачи ипотечных кредитов **+47,2%** к 2019*
- На **ипотеку** приходится **48,5%** портфеля розничных кредитов в РФ (45,7% в 2019)*
- Доля портфеля ипотечных кредитов к ВВП – **9,5%**
- Доля банков с госучастием: в портфеле – **85%**, в выдачах – **84%***
- Просрочка 90+ **1,4%****, на первичном рынке – **менее 1,1%****
- Рост цен на жилье: **+18,3%** г/г на первичном и **+7,8%** г/г на вторичном рынке. ***

Прогноз 2021: коррекция объемов выдач в диапазоне **0%/-10%**

ДИНАМИКА ИНФЛЯЦИИ И ПРОЦЕНТНЫХ СТАВОК



ОБЪЕМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ (МЛРД РУБ.)



РЫНОК ИПОТЕКИ (МЛРД РУБ.)



КОНКУРЕНТНАЯ СРЕДА

ИПОТЕЧНЫЙ ПОРТФЕЛЬ И ВЫДАЧИ

	ПОРТФЕЛЬ		ВЫДАЧИ	
	ДОЛЯ 2020	ПРИРОСТ Г/Г	ДОЛЯ 2020	ПРИРОСТ Г/Г
БАНКИ С ГОСУДАРСТВЕННЫМ УЧАСТИЕМ	85% (8 542 млрд руб.)	+22%	84% (3 766 млрд руб.)	+53%
ЧАСТНЫЕ БАНКИ	10% (1 031 млрд руб.)	+16%	11% (521 млрд руб.)	+26%
БАНКИ С ИНОСТРАННЫМ КАПИТАЛОМ	5% (496 млрд руб.)	+11%	5% (203 млрд руб.)	+16%

ТОП-10 БАНКОВ ПО ВЕЛИЧИНЕ ПОРТФЕЛЯ, % Г/Г

1	Сбербанк	4 919,2	+21,3%
2	ВТБ	1 998,7	+18,6%
3	Газпромбанк	404,5	+3,9%
4	Россельхозбанк	358,2	+32,7%
5	Росбанк	267,8	+15,5%
6	ФК Открытие	242,9	+50,8%
7	Альфа-Банк	227,7	+103,8%
8	Промсвязьбанк	214,3	+33,1%
9	Банк ДОМ.РФ	177,9	+51,4%
10	Райффайзенбанк	152,3	+8,2%
	ИТОГО	10 069	+20,7%

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕКИ В 2020



Социально-экономические условия

- Пандемия и ее влияние на экономические показатели
- Стагнация доходов населения, реальные располагаемые доходы россиян в 2020 г. снизились на 3,5% vs 2019 г.
- Снижение численности населения, в 2020 г. vs 2019г. численность населения снизилась на 510,5 тыс. человек (Росстат) – рекорд падения за последние 15 лет.



Господдержка заемщиков

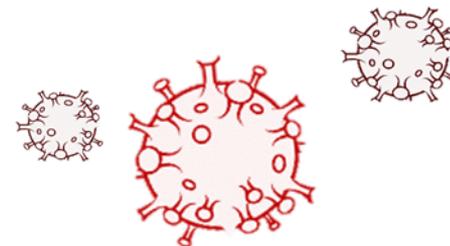
- Запуск «Льготной ипотеки 6,5%», 345,6 тыс. кредитов на сумму свыше 1 трлн рублей, это 25,3% всей выдачи ипотеки и 87,5% ипотеки на первичном рынке.
- Развитие программы материнского капитала, продлена до 31.12.2026 г.: за 1-го ребенка – 466 тыс. руб. а при рождении 2-го 616 тыс. руб.
- Кредитные каникулы, за период с марта по ноябрь 2021 г. ипотечные каникулы предоставлены по 13,9 тыс. заявлений.

Законодательное регулирование

- Снижение надбавок к коэффициенту риска при низком ПВ как дополнительные регуляторные меры поддержки ипотеки.
- Реформа долевого строительства, на 30.12.2020 объем строительства с эскроу впервые превысил 50%.
- Развитие онлайн сервисов, стимулированное возможностью дистанционного открытие банковских счетов.

Инструменты фондирования

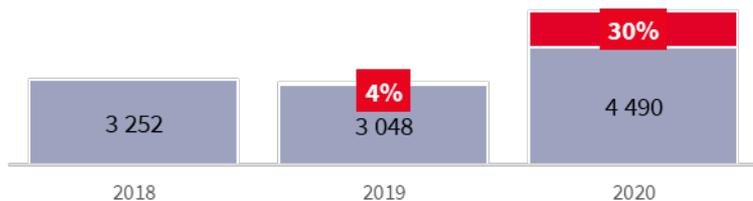
- Рекордный объем секьюритизации ипотечных активов, рекордный выпуск ипотечных облигаций на 191,5 млрд руб.



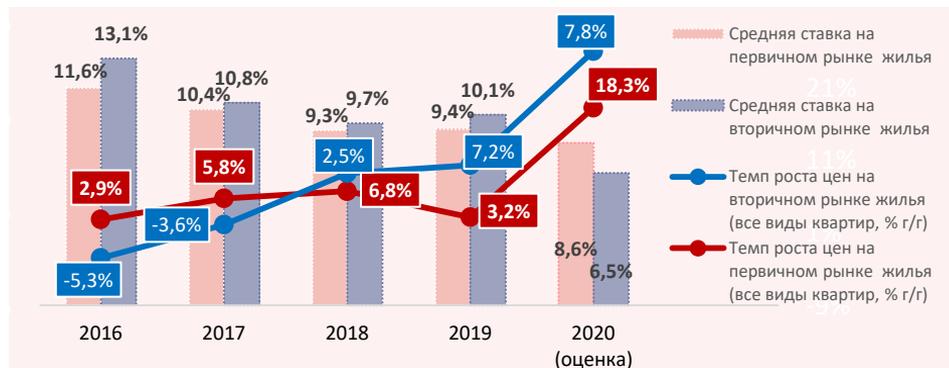
НОВЫЕ ФАКТОРЫ

ГОСПРОГРАММЫ

- Выдача ипотечных кредитов по программам с господдержкой, млрд руб.
- Общий объем выдач ипотечных кредитов, млрд руб.



РЕКОРДНО НИЗКИЕ СТАВКИ И РОСТ ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ



СНИЖЕНИЕ НАГРУЗКИ

Отношение среднего платежа по ипотечному кредиту к доходу основного заемщика «Росбанк Дом»



УВЕЛИЧЕНИЕ СРОКА ИПОТЕКИ

СРОК КРЕДИТА, МЕСЯЦЕВ	КОЛИЧЕСТВО РЕГИОНОВ				
	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
158	1	0	0	0	0
164	3	1	0	0	0
170	5	2	0	0	0
176	14	8	3	0	0
182	18	19	10	0	0
188	18	24	16	1	0
194	16	17	13	3	0
200	7	10	21	7	2
206	2	4	18	10	6
212	0	0	3	16	14
218	0	0	1	21	19
224	0	0	0	20	29
230	0	0	0	4	8
свыше 230	0	0	0	3	7
Средний срок кредита	180,7	185,3	196,2	215,3	220,4

РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

ЦЕЛЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ ДО 2030 ГОДА, МЛН. КВ. М В ГОД



Источник: анализ «Росбанк Дом», данные Минстроя

- Жилищный фонд России за последние 20 лет вырос на треть, до 3,6 млрд кв. м. Около 86% жилья находится в собственности граждан, что является одним из самых высоких показателей в мире, и в то же время заметным остается отставание от развитых стран по количеству квадратных метров жилья на человека: в России в среднем на человека приходится 26 кв. м жилой площади – это в 1,7 раза меньше средневропейского уровня.
- В рамках «Стратегии развития строительной отрасли РФ» была поставлена задача повысить обеспеченность населения жильем к 2024 г. до 28-30 кв. м на человека, а к 2030 г. превысить этот уровень за счет увеличения объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м в год.

ПОРТРЕТ ЗАЕМЩИКА ИПОТЕКИ 2020

ИЗМЕНЕНИЕ В ПОРТРЕТЕ ИПОТЕЧНОГО ЗАЕМЩИКА РОСБАНК ДОМ (ПО ОТНОШЕНИЮ К 2019)

Сумма кредита



+15% ↑ 3,4 млн. руб.

Доля мужчин



+3% ↑ 55%

Срок кредита



= 210 мес.

Доля семей с детьми



-4% ↓ 34%

Возраст



36,8 лет
(2019 – 37,1 год)

Средний совокупный доход семьи



127 714,15 руб.
(+16% к 2019)

Профессия



ПРОГНОЗ РЫНКА ИПОТЕКИ В 2021 ГОДУ

