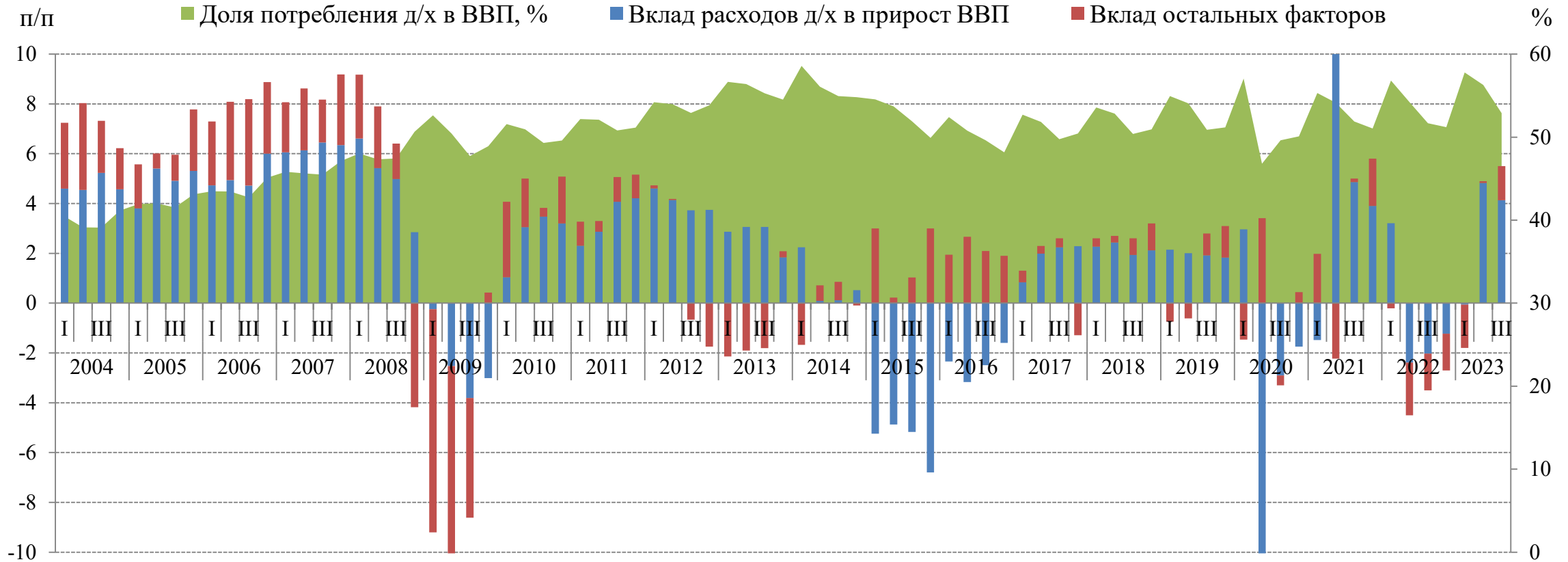




ЧТО ЖДЕТ ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК?

Спрос населения – ключ к росту в экономике страны

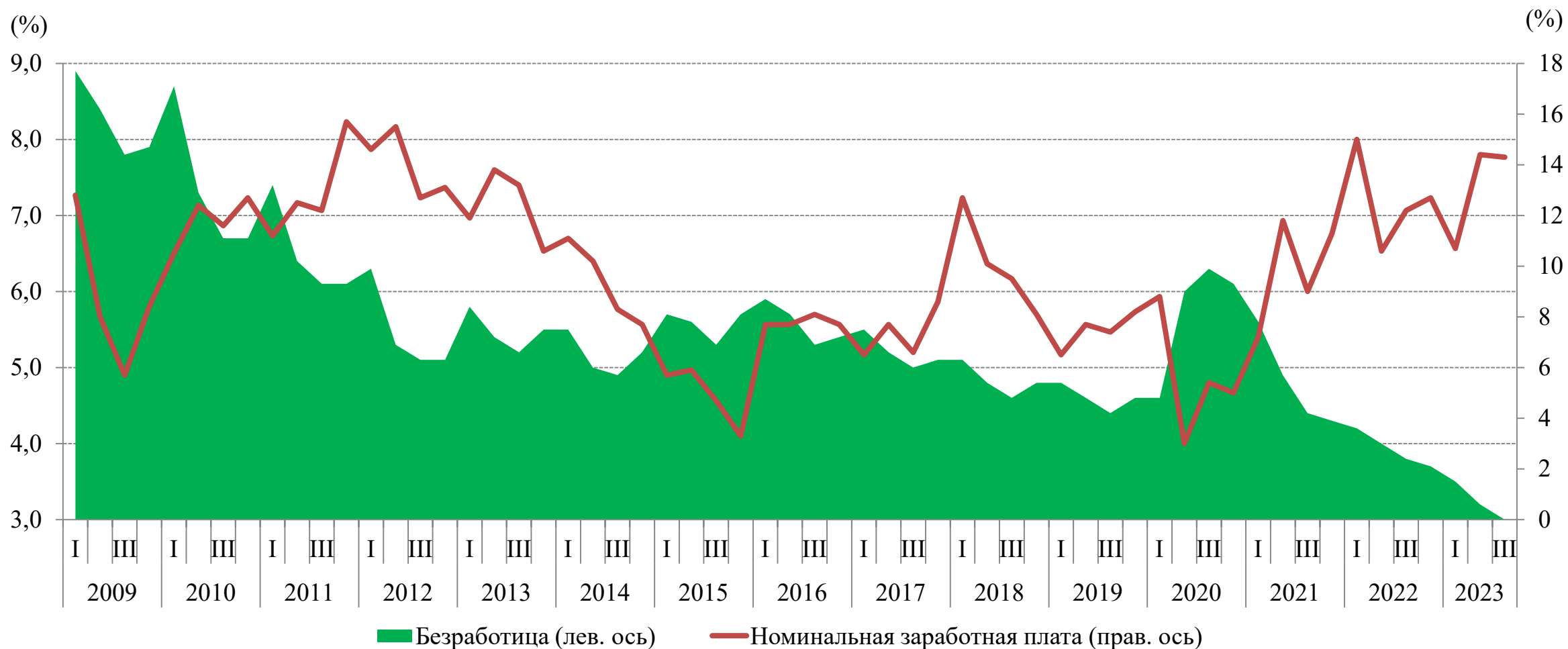


Основной драйвер роста экономики страны многие годы – потребление домохозяйств.

В прошлом году домохозяйства были основным драйвером экономического роста с большим отрывом от остальных.

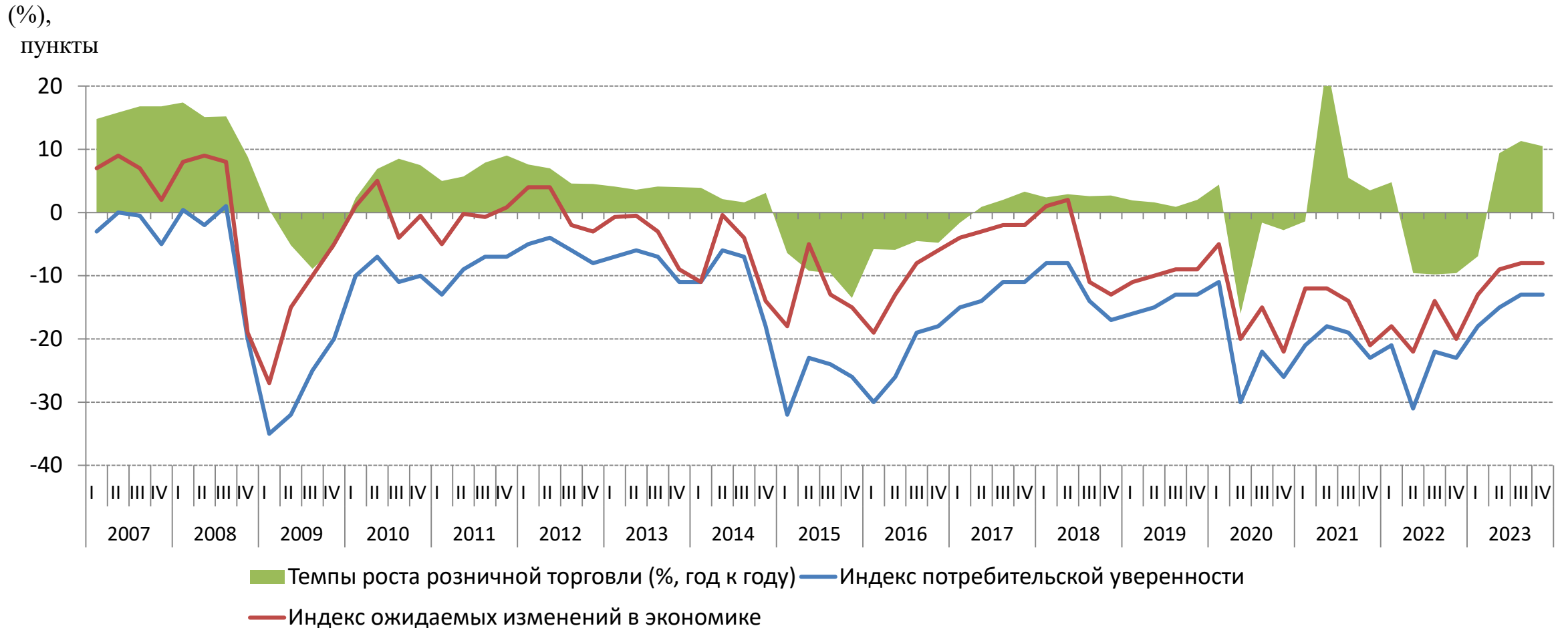
Вероятно, большая часть прироста потребления в прошлом году была обеспечена кредитами.

Рынок труда – основной фактор поддержки потребителей



Неестественно низкая безработица пока сносно поддерживала увеличение заработной платы. Вероятно, напряженный рынок труда сохранит условия для ее роста в ближайшее время (темпы упадут) что станет источником спроса и дополнительных клиентов в том числе и в ипотеке.

Настроения населения ниже зоны уверенного роста и перестали улучшаться



Улучшение настроений населения резко вывело розницу и ВВП в зону быстрого роста в 2023 году, но исторические данные не позволяют рассчитывать на сохранение этих темпов – хорошо если торговля удержит 2-3%, а ВВП 1%.

Возможно, одна из причин расстройств потребителей – подорожавшие кредиты. В декабре выдавали почти только ипотеку и ту почти исключительно льготную. Важный ресурс роста выбыл из игры, как минимум не время.

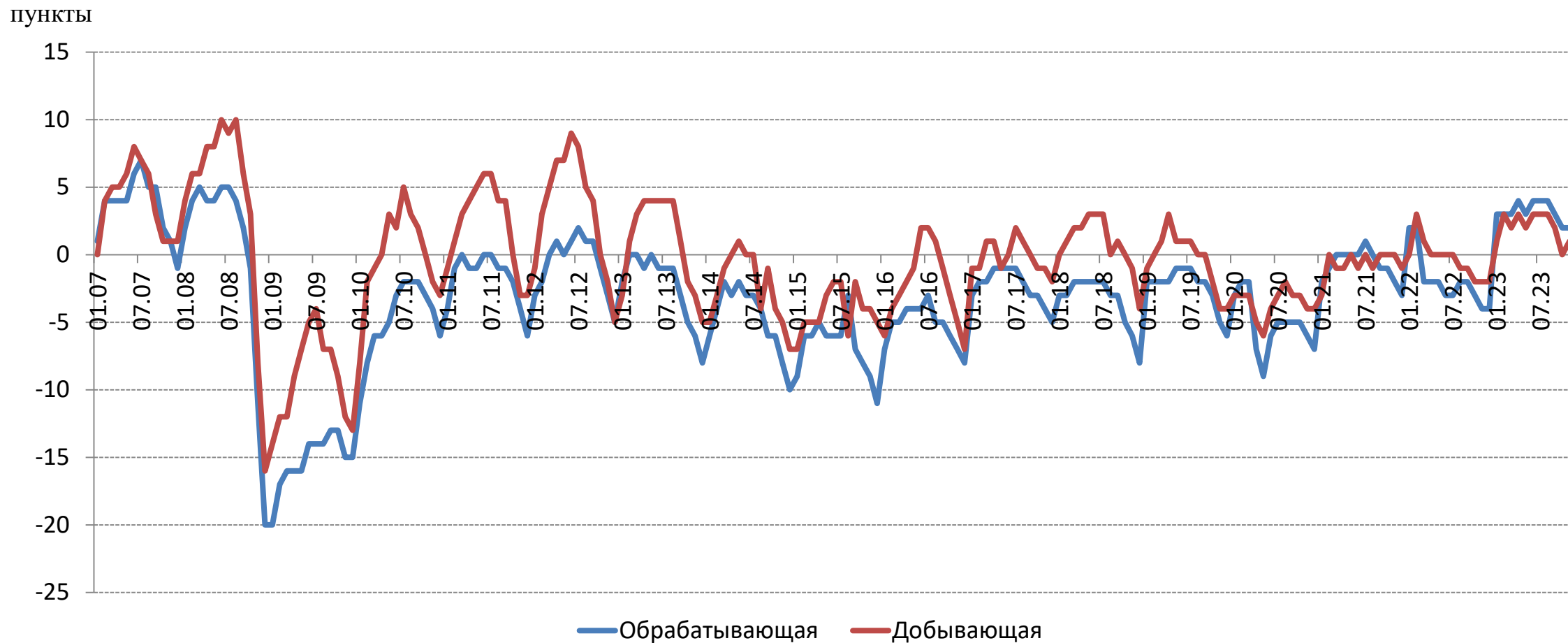
В сфере услуг – настроения в конце года отчего-то ухудшились

пункты



Причем устойчивое ухудшение наблюдается в строительстве, где видимо стоит ожидать снижение вводов жилья, что сильно уменьшит базу для выдачи даже льготной ипотеки, которая будет почти безальтернативным продуктом на рынке в ближайшие месяцы, как минимум.

Даже настроения в промышленности заметно испортились с лета



Основной локомотив в производстве ВВП, в считанные месяцы создавший невиданную ранее напряженность на рынке труда, обрабатывающая промышленность, похоже уже не в настроении на дальнейший динамичный рост. Разворот происходит также резко, как всплеск.

Исторические показатели и прогноз

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024Б	2024О	2025Б	2025О
Инвестиции, %	4,8	4,3	1,4	-1,4	8,6	4,6	6,0	-2,0	3,0	-2,0	0,0
Обрабатывающая промышленность, %	4,4	4,0	2,9	0,1	6,0	-2,5	7,5	3,0	3,5	2,0	2,5
Инфляция, %, еор	2,5	4,3	3,0	4,9	8,4	11,9	7,4	4	7	2	7
Розничная торговля, %	1,3	2,8	1,9	-4,1	8,0	-6,7	7,0	-2	2,0	-1	1,0
Строительство, %	-1,1	6,3	2,1	0,1	5,0	5,2	7,5	-5	2,0	-3	0,0
Средняя заработная плата, USD	897	697	736	695	750	950	850	850	850	850	850
Реальные располагаемые доходы, %	-0,5	0,4	1,0	-2,0	3,1	-1,0	5	-1	0	-2	1
Безработица, %	5,2	4,8	4,6	5,8	4,8	3,9	3,2	3,3	3,0	3,5	3,0
Обменный курс (RUB/USD), еор	57,6	69,5	61,9	73,9	74,3	70,3	89,7	95	100	100	110
Ключевая ставка, еор	7,75	7,75	6,25	4,25	8,50	7,5	16	11	12	8	10
Нефть, Urals, USD/bbl (с дисконтами с 2022 года)	53	70	64	42	69	80	63	55	70	45	65
ВВП, %	1,8	2,8	2,0	-3,0	5,6	-2,1	3,0	-1,0	1,0	0	0,5

Каковы перспективы ипотеки

- С двузначной ключевой ставкой подавляющая часть кредитных продуктов маловостребованы – с конца прошлого года в моде снова сбережения да еще в ликвидной форме;
- В прошлом году объем выдач ипотеки в номинальном и количественном выражении, видимо, превысил объем вводов жилья – потенциал роста есть только во «вторичке», но с другой ставкой;
- Если экономический рост стремительно затухает (а настроения намекают на это весьма прозрачно уже не первый месяц), то замедлится рост доходов, упадут вводы жилья. Кредитовать будет сложнее – давно проблемы с надежными заемщиками, а скоро уже не будет хватать объектов;
- Падение выдач вдвое – вполне оптимистичный сценарий. Многое будет зависеть от того, в каком виде продлят льготную ипотеку;
- До конца года от рыночной ипотеки ничего ждать не стоит – основной ресурс выдач там «субсидии» строителей, прибыль последних лет и маржа позволяют немного поддержать рынок.
- Даже при сохранении экономического роста оживление рынка будет небыстрым и нескорым, а рекорды выдач (в количественном выражении однозначно) останутся непобитыми и в 25 году и позднее; вечеринка была забойной и долгой, но афтепати уже подходит к концу, как силы участников – **утро понедельника...**