

По оценке ДОМ.РФ, в I квартале 2018 года выдано ипотечных кредитов на сумму около 600 млрд руб.– на 85% больше уровня I квартала 2017 года

Ключевые факты

- » **102,7 тыс.** ипотечных кредитов на сумму 199,0 млрд руб. выдано за 2 месяца 2018 года
Это **в 1,85 раза больше**, чем за аналогичный период прошлого года в количественном выражении и **в 2 раза** – в денежном
- » По предварительной оценке ДОМ.РФ и Frank RG, **в марте рынок ипотеки поставил новый рекорд**: выдано более 120 тыс. кредитов на 240-250 млрд руб. (на 65-70% выше уровня марта 2017 года).
Всего в I квартале 2018 года выдано ипотечных кредитов на сумму около 600 млрд руб. (на 85% больше уровня I квартала 2017 года).
15-16% составляет доля кредитов, выданных на рефинансирование действующих кредитов
- » За вычетом рефинансирования, в первом квартале 2018 года выдано **«новой» ипотеки на сумму не менее 500 млрд руб.** по сравнению с 321 млрд руб. на 01.04.2017
Таким образом, **«чистые» темпы роста** рынка составляют **около 55%**.
Рынок ипотеки растет прежде всего за счет новых заемщиков
Основной фактор роста – рекордно низкие ставки по ипотеке и восстановление потребительской уверенности российских семей
- » Ставки по ипотеке в феврале продолжили снижение:
9,58% – на новостройки (год назад – 11,61%)
9,83% – на вторичное жилье (год назад – 12,11%)
Решение Банка России о снижении ключевой ставки с 26.03.2018 до уровня 7,25% будет способствовать дальнейшему снижению ставок в перспективе
- » **5,47 трлн** руб. составляет портфель ипотечных кредитов (+18% к февралю 2017 года)
До **2,15%** снизилась доля кредитов с платежами, просроченными на 90 и более дней. Это – минимум за последние 3 года.
В сочетании со стабильными ценами на жилье это говорит об отсутствии предпосылок формирования «пузыря» на рынке ипотеки
- » Всего в 2018 году, по оценке ДОМ.РФ, будет выдано около **1,3-1,4 млн** кредитов на **2,5-2,8 трлн** руб.

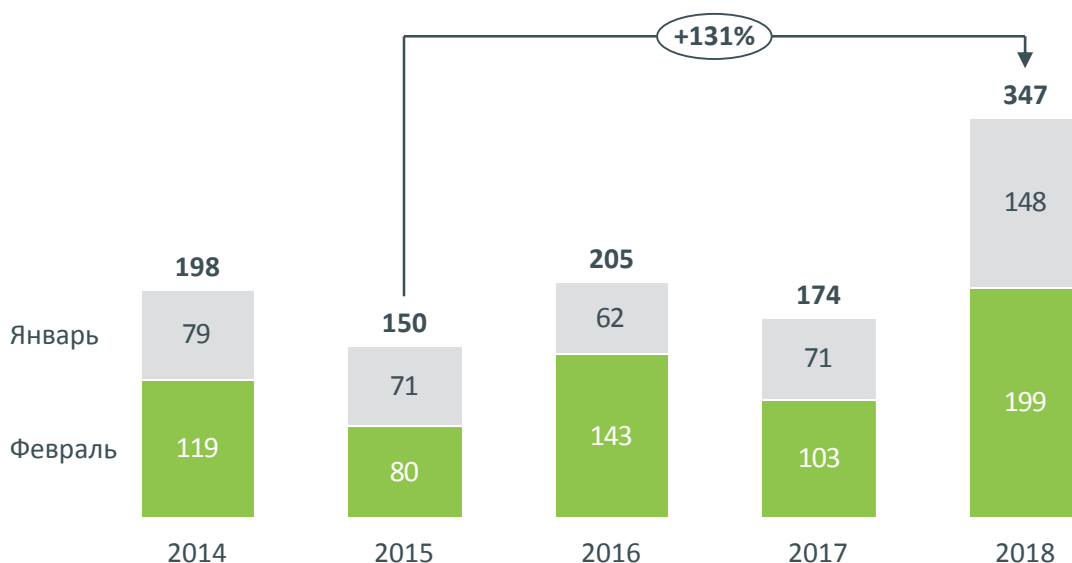
Аналитический центр ДОМ.РФ
+7 (495) 775-47-40
research@ahml.ru
ДОМ.РФ

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

Выдача ипотечных кредитов

- По данным Банка России, за январь – февраль 2018 года выдано 180,7 тыс. кредитов на 347,3 млрд руб. Объемы выдачи ипотеки в феврале совпали с предварительной оценкой ДОМ.РФ и FRG (200 млрд руб.)
- Это на 85% больше, чем за аналогичный период прошлого года в количественном выражении и на 99% – в денежном

Выдача ипотечных кредитов в январе-феврале, млрд руб.

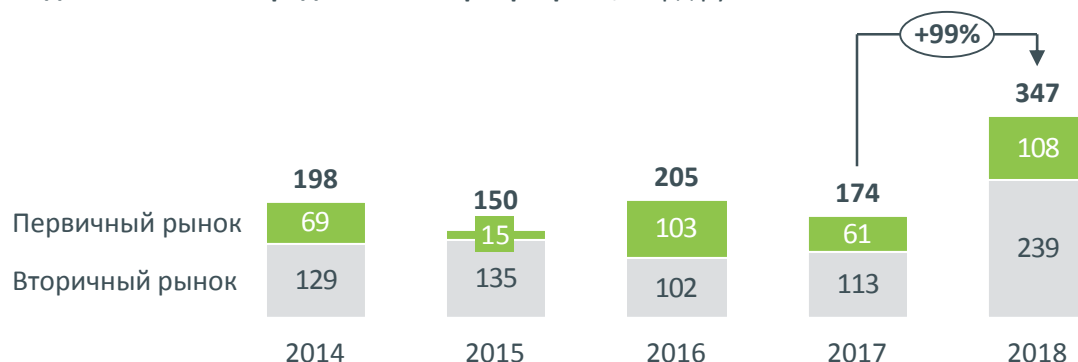


Источник: ДОМ.РФ

- По оценкам ДОМ.РФ и FRG, доля рефинансирования в выданных кредитах в январе-феврале 2018 года составила 15-16%. Таким образом, за два месяца 2018 года новых кредитов выдано на сумму около 291 млрд руб. (по сравнению с 174 млрд руб. выдачи за 2 месяца 2017 года), что также является рекордным показателем за первые два месяца года за всю историю. Рынок ипотеки растет прежде всего за счет новых заемщиков
- По оценкам ДОМ.РФ, рост рынка, поддерживаемый рекордно низкими ставками, продолжился и в марте 2018 г.: несмотря на некоторое замедление темпов роста, выдано рекордное для марта количество ипотеки – более 120 тыс. кредитов на 240-250 млрд руб. Это на 65-70% выше уровня марта 2017 г. Больше ипотеки выдавалось лишь в декабре 2014 и декабре 2017 годов
- В целом, до конца года мы будем наблюдать устойчивую тенденцию роста объемов выдачи ипотеки, темпы роста будут составлять около 50% в среднесрочной перспективе.

- На приобретение жилья в новостройках под залог договоров долевого участия в строительстве населению предоставлено 48,1 тыс. кредитов на сумму 347,3 млрд руб. – 27% и 31% от общей выдачи соответственно

Выдача ипотечных кредитов в январе-феврале, млрд руб.



Источник: ДОМ.РФ

- Средний размер предоставленного в январе-феврале 2018 года ипотечного кредита составляет 2,25 млн руб. на первичном рынке жилья и 1,8 млн руб. – на вторичном

Ставки по ипотеке

- По кредитам на новостройки ставка выдачи в феврале 2018 года составила 9,58% (-2,03 п.п. к февралю 2017 г.), а на приобретение готового жилья на вторичном рынке – 9,83% (-2,28 п.п.)
- Средняя ставка по всем выданным кредитам в феврале – 9,75% (-2,19 п.п.), а в январе-феврале 2018 г. – 9,79% (-2,11 п.п.)

Средневзвешенные ставки по выданным ипотечным кредитам, % годовых



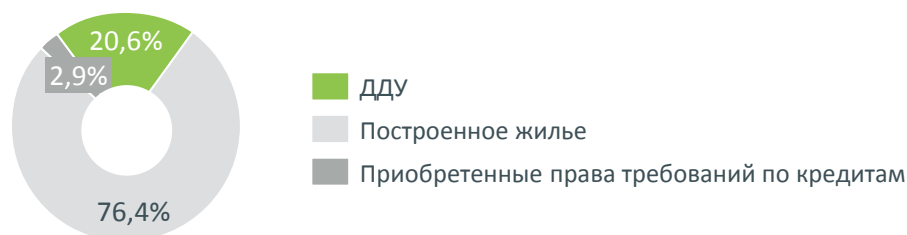
Источник: ДОМ.РФ

- Решение Банка России о снижении ключевой ставки с 26.03.2018 до уровня 7,25% будет способствовать дальнейшему снижению ставок в ближайшей перспективе

Ипотечный портфель

- По состоянию на 01.03.2018 объем ипотечного портфеля¹ составил 5,47 трлн руб., из которых 1,13 трлн руб. составляют ипотечные кредиты, выданные под залог долевого участия (ДДУ) при приобретении жилья на первичном рынке
- За последние 12 месяцев прирост портфеля составил 844 млрд руб. (+18%)

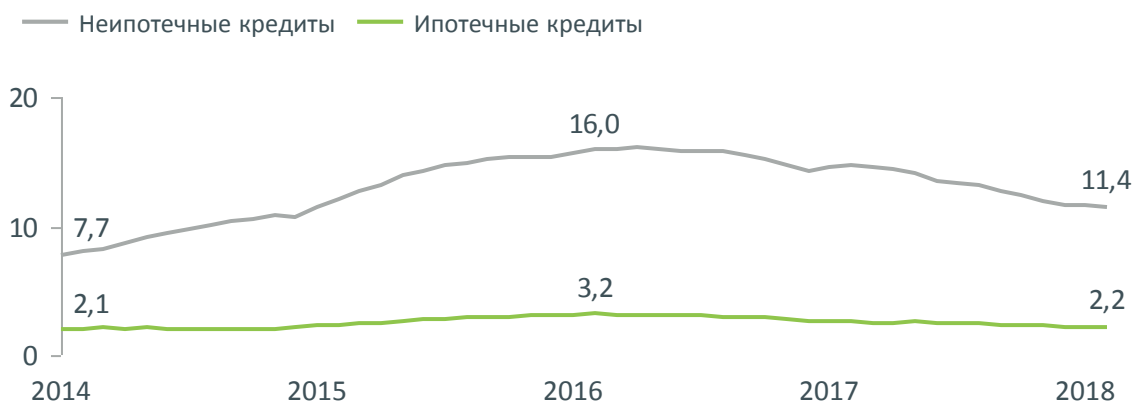
Структура ипотечного портфеля кредитных организаций, %



Источник: ДОМ.РФ

- С начала 2015 года качество ипотечного портфеля на балансах банков постоянно улучшается: объем просроченной ипотечной задолженности свыше 90 дней снижается как в абсолютном (114,2 млрд руб. на 1 марта 2018 г.), так и в относительном выражении (2,15%).
- Годом ранее (на 1 марта 2017 г.) просрочка 90+ составляла 118,7 млрд руб., или 2,64% задолженности по ипотеке
- Дальнейшему улучшению качества ипотечного портфеля будет способствовать реализуемая Банком России политика по мониторингу и оперативному предупреждению накопления рисков на рынке ипотеки.

Доля кредитов, платежи по которым просрочены на 90 и более дней, %



Источник: ДОМ.РФ

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

Выдача ипотечных жилищных кредитов

	2 мес. 2018	2 мес. 2017	2 мес. 2016
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс.	180,7 (+85%)	97,8 (-17%)	117,4 (+27%)
<ul style="list-style-type: none"> Доля кредитов на первичном рынке, % 	26,6 (-4,9 п.п.)	31,6 (-15,9 п.п.)	47,5
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	347,3 (+99%)	174,3 (-15%)	240,6 (+36%)
<ul style="list-style-type: none"> Доля кредитов на первичном рынке, % 	31,2 (-4,1 п.п.)	35,3 (-14,9 п.п.)	50,2
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях (с начала года), % годовых	9,79 (-2,11 п.п.)	11,90 (-0,33 п.п.)	12,23 (-2,22 п.п.)
<ul style="list-style-type: none"> На первичном рынке, % годовых 	9,59 (-1,91 п.п.)	11,50 (+0,26 п.п.)	11,24
<ul style="list-style-type: none"> На вторичном рынке, % годовых 	9,88 (-2,25 п.п.)	12,13 (-1,12 п.п.)	13,25
Ставка по ипотечным кредитам (за месяц), % годовых	9,75 (-2,19 п.п.)	11,94 (-0,17 п.п.)	12,11 (-2,60 п.п.)
<ul style="list-style-type: none"> На первичном рынке, % годовых 	9,58 (-2,03 п.п.)	11,61 (+0,40 п.п.)	11,21
<ul style="list-style-type: none"> На вторичном рынке, % годовых 	9,83 (-2,28 п.п.)	12,11 (-1,02 п.п.)	13,13
Средний размер кредита в рублях, млн руб.	1,92 (+7,8%)	1,78 (+2,3%)	1,74 (+7,1%)

Ипотечный портфель

	На 01.03.2018	На 01.03.2017	На 01.03.2016
Задолженность по выданным ипотечным кредитам ¹ , трлн руб.	5,47 (+18%)	4,63 (+10%)	4,19 (+14%)
<ul style="list-style-type: none"> В т.ч. на балансе банков, трлн руб. 	5,31 (+18%)	4,50 (+10%)	4,07 (+14%)
<ul style="list-style-type: none"> В т.ч. с просрочкой 90+, млрд руб. 	114,2 (-3,8%)	118,7 (-9,1%)	130,6 (+59%)
<ul style="list-style-type: none"> % всей задолженности на балансе банков 	2,15 (-0,49 п.п.)	2,64 (-0,57 п.п.)	3,21 (+0,90 п.п.)

Строительство жилья

	2 мес. 2018	2 мес. 2017	2 мес. 2016
Объем ежемесячного ввода жилья, млн кв. м (на конец периода)	5,2 (+34%)	3,9 (-17%)	4,7 (-23%)
Объем ввода жилья, млн кв. м (накопленным итогом)	10,2 (+25%)	8,2 (-19%)	10,2 (-17%)
<ul style="list-style-type: none"> В т.ч. в многоквартирных домах, млн кв. м 	4,9 (-12%)	5,5 (-12%)	6,3 (+5,0%)
Количество построенных квартир, тыс. (накопленным итогом)	138,5 (+4,3%)	132,8 (-12%)	150,1 (-3,7%)

¹ Включает задолженность на балансе банков и приобретенные банками права требования по ипотечным жилищным кредитам
Источники: Росстат, Банк России, оценки ДОМ.РФ

Оценка и прогноз ДОМ.РФ

	2016	2017	2018
Выдача ипотечных жилищных кредитов			
Объем, трлн руб.	1,5 (+27%)	2,0 (+37%)	2,8 (+40%)
▪ Рефинансирование ¹ , трлн руб.	< 0,03	0,15 (+300%)	0,4 (+270%)
Количество, тыс. шт.	856,5 (+22%)	1 087 (+27%)	1 400 (+29%)
▪ Рефинансирование ¹ , тыс. шт.	30	80 (+267%)	220 (+275%)
Средневзвешенная ставка в рублях, % годовых в среднем за год	12,5% (-0,9 п.п.)	10,6% (-1,9 п.п.)	9% (-1,6 п.п.)
Средневзвешенная ставка в рублях, % годовых на конец года	11,5% (-1,4 п.п.)	9,8% (-1,7 п.п.)	8% (-1,8 п.п.)
Средний размер кредита, млн руб.	1,72 (+3,9%)	1,86 (+8,1%)	1,95 (+4,8%)
Портфель ипотечных кредитов			
Количество, тыс. шт.	4 600 (+12%)	4 800 (+4%)	5 200 (+8%)
Задолженность ² , трлн руб.	4,6 (+12,6%)	5,2 (+17%)	6,3 (+21%)
▪ Просрочка 90+, млрд руб.	119 (-1,3%)	114 (-4,7%)	120 (+5,3%)
— % от объема портфеля	2,65 (-0,38 п.п.)	2,19 (-0,46 п.п.)	1,90 (-0,29 п.п.)

¹ Оценки ДОМ.РФ. 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 ДОМ.РФ. Прогнозы ДОМ.РФ формируются на основе анализа текущей динамики

Аналитический центр ДОМ.РФ

Москва

Email: research@ahml.ru

Подписка на аналитические материалы:

<http://дом.рф/about/analytics>

ДОМ.РФ

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 ДОМ.РФ 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. ДОМ.РФ 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. ДОМ.РФ не должно нести ответственность за последствия, возникшие у третьих лиц при использовании информации, изложенной в настоящем документе. ДОМ.РФ 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. ДОМ.РФ 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
