

## Итоги развития рынка ипотеки в июле 2018 г.

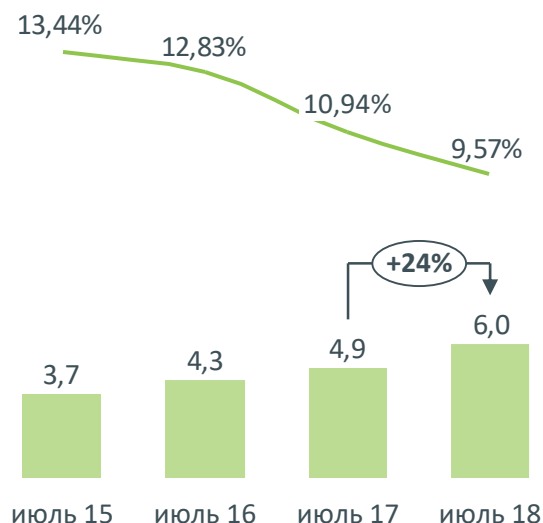
С начала года выдано почти 200 тыс. кредитов на новое жилье.

Ставки по кредитам на новостройки вплотную приблизились к 9%

» В июле средневзвешенная ставка по ипотеке на новостройки достигла 9,09%. Это – результат летнего снижения ставок лидерами рынка для широкого круга заемщиков ниже уровня 9%, и роста количества совместных программ с застройщиками (ставки от 5%)

- На приобретение готового жилья на вторичном рынке средневзвешенная ставка составила 9,75%. Ее рост на 0,18 п.п., по сравнению с июнем, носит технический характер. Фактических ухудшений условий кредитования для заемщиков в июле не было
- Средневзвешенная ставка по всем выданным в июле кредитам составила 9,57% (-1,37 п.п. к июлю 2017 г.)
- Дальнейшая динамика ставок по ипотеке будет определяться макроэкономическими условиями и траекторией движения ключевой ставки Банка России.

Средневзвешенная ставка по выданным кредитам (%) и ипотечный портфель<sup>1</sup> (трлн руб.)



» Ипотечный портфель банковской системы на 01.08.2018 г. превысил 6 трлн руб.

За последние 12 месяцев прирост составил 24%, что объясняется ростом востребованности ипотеки как основного способа улучшения жилищных условий

- Качество ипотечного портфеля остается на высоком уровне: просроченная задолженность 90+ снизилась до рекордного уровня в 1,95%

» По предварительной оценке ДОМ.РФ, в августе рост ипотечного рынка продолжился: выдано кредитов на сумму **260-270 млрд руб.**, что в 1,5 раза выше уровня августа 2017 г.

- За 8 месяцев 2018 г. выдано 910-920 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1,8 трлн руб. Это в 1,5 раза больше, чем за 8 месяцев 2017 г. в количественном выражении, и в 1,65 раза – в денежном

» **Около 12% составляет доля рефинансирования. За ее вычетом «новой» ипотеки выдано на сумму более 1 365 млрд руб. (+52% к 7 месяцам 2017 г.). Рынок ипотеки растет прежде всего за счет новых заемщиков**

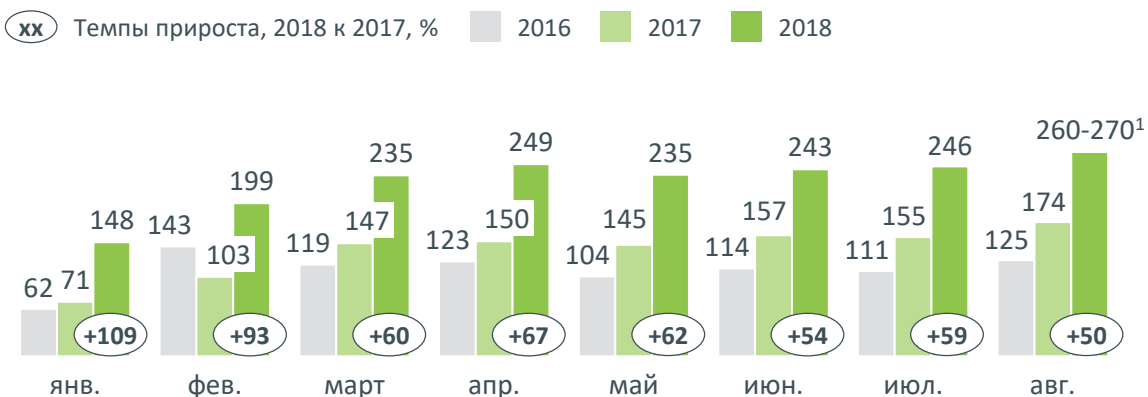
» По оценке ДОМ.РФ, объем выдачи ипотеки по итогам 2018 г. составит 3 трлн руб.

<sup>1</sup> Включая приобретенные права требований по ипотечным кредитам

## Выдача ипотечных кредитов

- По данным Банка России, за 7 месяцев 2018 г. выдано 785,1 тыс. кредитов на 1 555,9 млрд руб. Это на 54,6% в количественном и 67,7% в денежном выражении больше 7 месяцев 2017 г.
- При этом на приобретение жилья на первичном рынке предоставлено 197,1 тыс. кредитов на сумму 454,2 млрд руб. (+30% в количественном и +44% в денежном выражении к 7 месяцам 2017 г.)
- В июле 2018 г. выдано 121,8 тыс. кредитов на 246,4 млрд руб. (+44,3% в количественном и +59,3% в денежном выражении к июлю 2017 г.), что совпало с предварительным прогнозом ДОМ.РФ и FRG (245-255 млрд руб.)

### Выдача ипотечных кредитов, млрд руб.



- По предварительной оценке ДОМ.РФ, выдача ипотеки в августе 2018 г. составила 260-270 млрд руб., что в 1,5 раза выше уровня августа 2017 г.

### Ставки и выдача ипотечных кредитов в 2017-2018 гг.

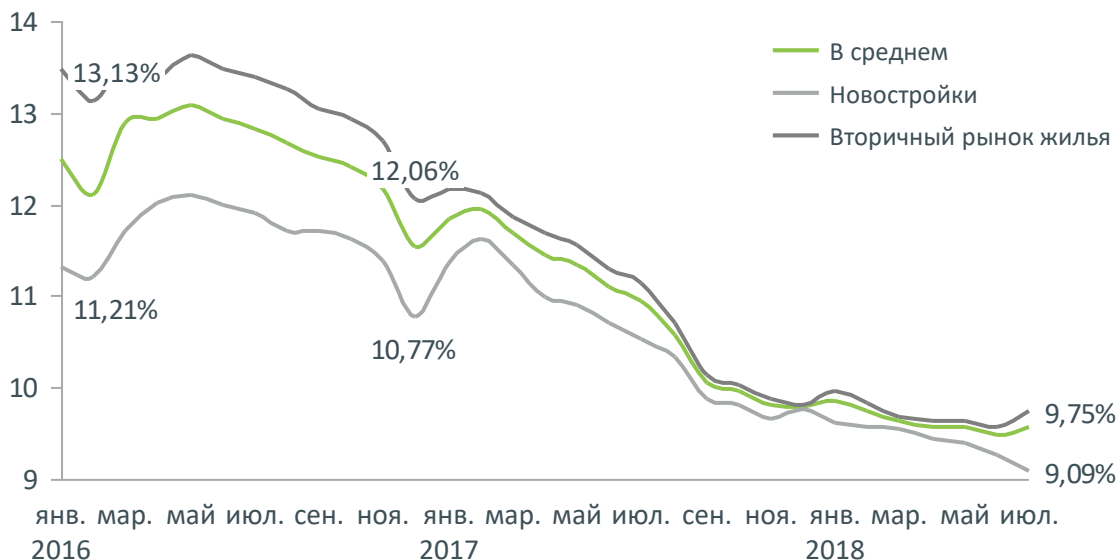


<sup>1</sup> Оценка ДОМ.РФ

## Ставки по ипотеке

- По данным ЦБ, на конец июля 2018 г. ставки по ипотеке на новостройки снизились до уровня 9,09% (-1,44 п.п. к июлю 2017 г.). Это – результат активного снижения ставок основными ипотечными кредиторами и роста количества совместных программ с застройщиками (ставки от 5%). За полгода количество строящихся домов, на приобретение квартир в которых действуют специальные условия по ипотеке, увеличилось в 3,8 раза с 0,46 тыс. до 1,76 тыс. (около 15% всех строящихся домов в продаже)
- Ставки на приобретение готового жилья на вторичном рынке в июле выросли до 9,75% (июнь 2018 г. – 9,57%)
- Рост ставок на ипотеку на вторичном рынке объясняется существенными изменениями ставок выдачи в нескольких регионах одним из крупных ипотечных банков. Этот факт нашел свое отражение в статистической форме отчетности, публикуемой на сайте Банка России. Без учета этого банка, средняя ставка на вторичном рынке в июле практически не изменилась – 9,64% (июнь – 9,65%)
- Средняя ставка** по выданным за 7 месяцев 2018 г. кредитам составила 9,62% (-1,79 п.п. к 2017 г.), в т.ч. по кредитам на новостройки – 9,4% (-1,61 п.п. к 2017 г.), а на приобретение готового жилья на вторичном рынке – 9,71% (-1,91 п.п.)

### Средневзвешенные ставки по выданным ипотечным кредитам, % годовых

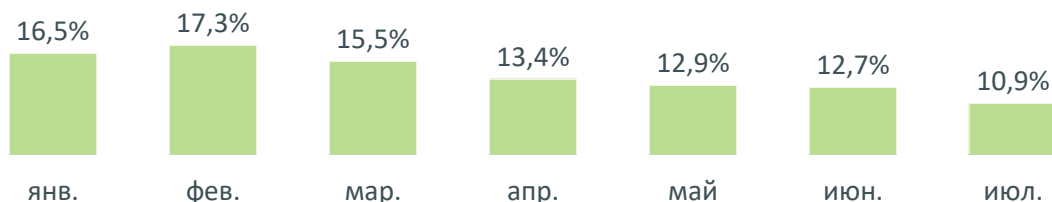


- С учетом наблюдаемой волатильности на финансовых рынках потенциал снижения ставок в краткосрочной перспективе исчерпан, они перейдут к снижению после окончания периода нестабильности на финансовых рынках. Снижение неопределённости, связанной с санкционными рисками, стабилизирует ситуацию на рынке ценных бумаг и валютном рынке, ослабив давление на рост цен в экономике. Цель снижения ставок по ипотеке ниже 8% к 2024 году сохраняет актуальность и в сложившихся условиях делает еще более необходимым формирование надежной базы долгосрочного фондирования ипотечного рынка.

## Рефинансирование

- По оценкам ДОМ.РФ и FRG, доля рефинансирования в выданных кредитах за 7 месяцев составила около 12% (около 190 млрд руб.). Возможностью рефинансировать свои кредиты воспользовались 95-100 тыс. заемщиков
- Под рефинансированием понимается досрочное погашение кредита в банке – первичном кредиторе за счет нового кредита, оформленного в другом банке. Такие сделки не ведут к изменению общего ипотечного портфеля банковской системы, но изменяют ипотечный портфель отдельных кредитных организаций
- Пик спроса на рефинансирование пройден (доля рефинансирования в феврале – 17,3%, в июле – 10,9%). Мы считаем, что по итогам года доля рефинансирования в общем объеме выдачи составит 10-13%, ипотечные кредиторы будут стремиться сохранить портфель действующих ипотечных заемщиков
- За вычетом рефинансирования с начала года выдано ипотеки на сумму более 1 365 млрд руб. (+52% к 7 месяцам 2017 г.). Рынок ипотеки растет, прежде всего, за счет новых заемщиков

### Доля рефинансирования ипотечных кредитов в 2018 г., %



## Конкуренция на рынке ипотечного кредитования

- За 7 месяцев 2018 г. 15 крупнейших ипотечных кредиторов выдали ипотечных кредитов на 1,6 трлн руб. По оценке ДОМ.РФ и Frank RG, это на 72% больше, чем за аналогичный период 2017 г.
- Рыночная доля крупнейшего кредитора - Сбербанк - в январе-июле 2018 г. выросла в годовом выражении на 0,8 п.п. до 49,6%. Доля ВТБ в объеме выданных за 7 месяцев ипотечных кредитов составила 17,6%
- Доли Газпромбанка и Россельхозбанка выросли на 2,1 и 1,8 п.п., до 5,1% и 4,9% соответственно.
- ДОМ.РФ в январе-июле 2018 г., занял 5 позицию в рейтинге по объему выданных ипотечных кредитов, поднявшись за год на 2 позиции. Рыночная доля ДОМ.РФ выросла на 0,9 п.п. – до 2,6% за январь-июль 2018 г. по отношению к аналогичному периоду 2017 г.
- Иностранные банки в рейтинге – Райффайзенбанк и Дельтакредит – уступили свои позиции и занимают 6 и 7 места соответственно. Снижение рыночной доли этих банков составило 1,0 и 0,5 п.п.

<sup>1</sup> Включая 33,0 млрд рублей, выданных АО «ДОМ.РФ», являющееся небанковской организацией. Этот объем не включается в консолидированную статистику Банка России

Позиция в рейтинге 2018/2017	Банк	Выдача ипотечных кредитов за январь-июль 2018 г., млрд руб.	Рыночная доля за январь-июль 2018 г., %	Прирост рыночной доли 7М 2018 г. / 7М 2017 г., п.п.
1	Сбербанк	833,6	49,6%	0,8 п.п.
2	ВТБ	296,7	17,6%	-3,8 п.п.
3 (+2)	Газпромбанк	86,4	5,1%	2,1 п.п.
4	Россельхозбанк	82,5	4,9%	1,8 п.п.
5 (+2)	<b>ДОМ. РФ</b>	43,7	2,6%	0,9 п.п.
6 (-3)	Райффайзенбанк	43,1	2,6%	-1,0 п.п.
7 (-1)	Дельтакредит	37,9	2,3%	-0,5 п.п.
8	Абсолют банк	26,7	1,6%	0,3 п.п.
9 (+2)	Уралсиб	20,3	1,2%	0,2 п.п.
10 (+3)	Совкомбанк	15,3	0,9%	0,2 п.п.
11 (-2)	Банк Санкт-Петербург	14,0	0,8%	-0,4 п.п.
12 (+11)	ФК Открытие	13,3	0,8%	0,4 п.п.
13 (+35)	Альфа-Банк	12,4	0,7%	0,7 п.п.
14 (-4)	Возрождение	12,2	0,7%	-0,4 п.п.
15	АК Барс	11,8	0,7%	0,1 п.п.
<b>Всего топ-15</b>		<b>1549,9</b>	<b>92,1</b>	<b>1,4 п.п.</b>

<sup>1</sup> Консолидированы результаты ДОМ.РФ и банка «Российский капитал».

Учитывается выкуп закладных и предоставление ипотечных кредитов по агентской технологии

## Ипотечный портфель

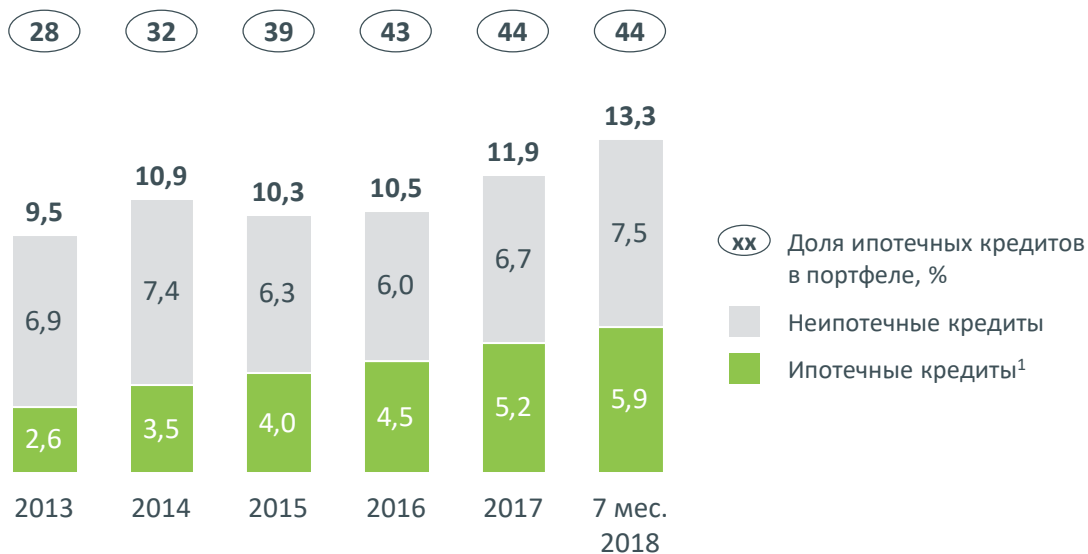
- По состоянию на 01.08.2018 г. объем ипотечного портфеля банков превысил 6 трлн руб. (+24% к 01.08.2017 г.), из которых 1,22 трлн руб. составляют ипотечные кредиты, выданные под залог договоров долевого участия (ДДУ) при приобретении жилья на первичном рынке (+24% к 01.08.2017 г.)

### Структура ипотечного портфеля кредитных организаций, %



- Доля ипотеки в общем портфеле кредитов населению по итогам 7 месяцев 2018 г. сохранилась на уровне конца 2017 г. и составила 44%

### Динамика портфеля потребительских кредитов, трлн руб.



<sup>1</sup> Без учета приобретенных прав требований

- С начала 2015 г. качество ипотечного портфеля на балансах банков постоянно улучшается, что свидетельствует об отсутствии предпосылок образования «ипотечного пузыря»
- Доля просроченной ипотечной задолженности свыше 90 дней на 1 августа 2018 г. снизилась до 1,95% (годом ранее – 2,52%), обновив рекордный уровень сентября 2014 г. (2,0%)
- По неипотечным кредитам населению этот показатель составляет 10%

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



- Банк России осуществляет пристальный мониторинг ситуации с накоплением рисков в сфере ипотечного кредитования в целях недопущения формирования «пузыря».
- С января 2018 г. повышены коэффициенты «риск-вес» по высокорисковым ипотечным кредитам с низким первоначальным взносом (по кредитам с первоначальным взносом менее 10% - со 150% до 300%, с первоначальным взносом менее 20% - со 100% до 150%)
- Беспокойство регулятора вызывает то, что доля таких кредитов в общей выдаче составляет более 40%. В связи с этим Банк России рассматривает возможность дальнейшего повышения с 1 января 2019 г. коэффициента «риск-вес» до 200%
- По нашим оценкам, основной вклад в выдачу таких кредитов вносит Сбербанк (минимальный первоначальный взнос – 15%), который с января 2018 г. перешел на продвинутый подход к оценке рисков на основе собственных внутренних рейтингов (IRB-подход). В результате, основываясь на высоком качестве кредитов с первоначальным взносом менее 20% в своем портфеле (низкая историческая доля и убытков от дефолтов) Сбербанк получил возможность применить сниженные коэффициенты «риск-веса» (для остальных банков – 150%)

## Выдача ипотечных жилищных кредитов

	7 мес. 2018	7 мес. 2017	7 мес. 2016
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс.	785,1 (+55%)	507,9 (+12%)	445,2 (+34%)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Доля кредитов на первичном рынке, %</li> </ul>	25,1 (-4,7 п.п.)	29,9 (-5,9 п.п.)	35,7
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	1 555,9 (+68%)	927,7 (+20%)	775,7 (+39%)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Доля кредитов на первичном рынке, %</li> </ul>	29,2 (-4,7 п.п.)	33,9 (-4,8 п.п.)	38,6
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях (с начала года), % годовых	9,62 (-1,79 п.п.)	11,41 (-1,33 п.п.)	12,74 (-1,19 п.п.)
<ul style="list-style-type: none"> <li>На первичном рынке, % годовых</li> </ul>	9,40 (-1,61 п.п.)	11,01 (-0,70 п.п.)	11,71
<ul style="list-style-type: none"> <li>На вторичном рынке, % годовых</li> </ul>	9,71 (-1,91 п.п.)	11,62 (-1,80 п.п.)	13,42
Ставка по ипотечным кредитам (за месяц), % годовых	9,57 (-1,37 п.п.)	10,94 (-1,89 п.п.)	12,83 (-0,61 п.п.)
<ul style="list-style-type: none"> <li>На первичном рынке, % годовых</li> </ul>	9,09 (-1,44 п.п.)	10,53 (-1,38 п.п.)	11,91
<ul style="list-style-type: none"> <li>На вторичном рынке, % годовых</li> </ul>	9,75 (-1,39 п.п.)	11,14 (-2,24 п.п.)	13,38
Средний размер кредита в рублях, млн руб.	1,98 (+8,5%)	1,83 (+7,2%)	1,70 (+3,8%)

## Ипотечный портфель

	На 01.08.2018	На 01.08.2017	На 01.08.2016
Задолженность по выданным ипотечным кредитам <sup>1</sup> , трлн руб.	6,02 (+24%)	4,87 (+12%)	4,35 (+16%)
<ul style="list-style-type: none"> <li>В т.ч. на балансе банков, трлн руб.</li> </ul>	5,86 (+24%)	4,73 (+12%)	4,23 (+16%)
<ul style="list-style-type: none"> <li>В т.ч. с просрочкой 90+, млрд руб.</li> </ul>	114,4 (-4,1%)	119,3 (-8,1%)	129,8 (+28,5%)
<ul style="list-style-type: none"> <li>% всей задолженности на балансе банков</li> </ul>	1,95 (-0,57 п.п.)	2,52 (-0,55 п.п.)	3,07 (+0,30 п.п.)

## Строительство жилья

	7 мес. 2018	7 мес. 2017	7 мес. 2016
Объем ежемесячного ввода жилья, млн кв. м (на конец периода)	5,0 (-8,1%)	5,4 (-5,4%)	5,7 (+4,1%)
Объем ввода жилья, млн кв. м (накопленным итогом)	34,0 (+1,9%)	33,4 (-10,4%)	37,2 (-7,4%)
<ul style="list-style-type: none"> <li>В т.ч. в многоквартирных домах, млн кв. м</li> </ul>	16,4 (-15,9%)	19,5 (-6,7%)	20,9 (+0%)
Количество построенных квартир, тыс. (накопленным итогом)	450,5 (-7,3%)	485,8 (-6,8%)	521,5 (+0,2%)

<sup>1</sup> Включает задолженность на балансе банков и приобретенные банками права требования по ипотечным жилищным кредитам  
 Источники: Росстат, Банк России, оценки АО «ДОМ.РФ»



## Оценка и прогноз ДОМ.РФ

	2015	2016	2017	2018 П
<b>Выдача ипотечных жилищных кредитов</b>				
Объем, трлн руб.	1,2	1,5 (+26,8%)	2,0 (+37%)	3,0 (+50%)
▪ Рефинансирование <sup>1</sup> , трлн руб.		< 0,03	0,14-0,15 (+500%)	0,3-0,4 (+130%)
Количество, тыс. шт.	699,5	856,5 (+22,4%)	1 087 (+27%)	1 450 (+33%)
▪ Рефинансирование <sup>1</sup> , тыс. шт.		30	75-85 (+270%)	140-180 (+100%)
Средневзвешенная ставка в рублях, % годовых в среднем за год	13,4%	12,5% (-0,9 п.п.)	10,6% (-1,9 п.п.)	9,4-9,5% (-1,3 п.п.)
Средневзвешенная ставка в рублях, % годовых на конец года	12,9%	11,5% (-1,4 п.п.)	9,8% (-1,7 п.п.)	9,1-9,3% (-0,7 п.п.)
Средний размер кредита, млн руб.	1,66	1,72 (+3,9%)	1,84 (+7,0%)	2,05 (+7,6%)
<b>Портфель ипотечных кредитов</b>				
Количество, тыс. шт.	4 100	4 600 (+12%)	4 850 (+5%)	5 500 (+13%)
Задолженность <sup>2</sup> , трлн руб.	4,1	4,6 (+12,6%)	5,3 (+15,8%)	6,3 (+19%)
▪ Просрочка 90+, млрд руб.	121	119 (-1,3%)	114 (-4,6%)	118 (+3,5%)
— % от объема портфеля	3,03%	2,65% (-0,38 п.п.)	2,19 (-0,46 п.п.)	1,9 (-0,29 п.п.)

<sup>1</sup> Оценки ДОМ.РФ. Официальная статистика по объемам рефинансирования отсутствует

<sup>2</sup> Включает задолженность на балансе банков и приобретенные банками права требования по ипотечным жилищным кредитам

Источники: Росстат, Банк России, оценки и прогнозы АО «ДОМ.РФ». Прогнозы АО «ДОМ.РФ» формируются на основе анализа текущей динамики

## Аналитический центр ДОМ.РФ

### Москва

Email: [research@ahml.ru](mailto:research@ahml.ru)

Подписка на аналитические материалы:

<http://дом.рф/media/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 АО "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. АО "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. АО "ДОМ.РФ" 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*