

МИНСТРОЙ
РОССИИ



2000–2017

Развитие рынков
ипотеки и жилищного
строительства

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|--|----|
| КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ И ФАКТЫ | 4 |
| ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ | 6 |
| СПРОС НАСЕЛЕНИЯ | |
| НА ЖИЛЬЕ | 18 |
| НА АРЕНДУ | 24 |
| ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО | 30 |
| РЫНОК ИПОТЕКИ И ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ | 38 |

КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ И ФАКТЫ

7 млн

СЕМЕЙ **ПРИБРЕЛИ ЖИЛЬЕ** С ПОМОЩЬЮ ИПОТЕКИ ЗА 17 ЛЕТ

45%

СЕМЕЙ ХОТЯТ **УЛУЧШИТЬ СВОИ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ**

в 1,4 раза

С 2003 ГОДА СНИЗИЛАСЬ ПОТРЕБНОСТЬ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

12 млн

СЕМЕЙ В БЛИЖАЙШИЕ 5 ЛЕТ ПЛАНИРУЮТ ПРИОБРЕСТИ 665 МЛН М² ЖИЛЬЯ, ИЗ НИХ **ДО 540 МЛН М² НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ**

на 31%

ВЫРОС ОБЪЕМ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА С 2000 ГОДА И СОСТАВЛЯЕТ 3,6 МЛРД М²

5%

В ВВП СОСТАВЛЯЕТ УРОВЕНЬ ИПОТЕЧНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ. ЭТО ГОРАЗДО **НИЖЕ, ЧЕМ В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ**

50%

ОБЪЕМА ВВОДА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ПРИХОДИТСЯ НА 10 РЕГИОНОВ РФ, ГДЕ СФОРМИРОВАНЫ **ЦЕНТРЫ ПРИТЯЖЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ И СПРОСА НА ЖИЛЬЕ И ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ** ЗАМЕЩЕНИЕ УСТАРЕВШЕГО ЖИЛОГО ФОНДА

8,6 млн

СЕМЕЙ ПЛАНИРУЮТ КУПИТЬ ЖИЛЬЕ **С ПОМОЩЬЮ ИПОТЕКИ**. СПРОС НА ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ В ПЯТИЛЕТНЕЙ ПЕРСПЕКТИВЕ СОСТАВЛЯЕТ 20 ТРЛН РУБ.

82%

ЖИТЕЛЕЙ КРУПНЕЙШИХ ГОРОДОВ СЧИТАЮТ, ЧТО НЕОБХОДИМО РЕАЛИЗОВАТЬ МАСШТАБНУЮ ПРОГРАММУ ПО ОБНОВЛЕНИЮ СТАРОГО ЖИЛОГО ФОНДА В ИХ ГОРОДЕ

КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ И ФАКТЫ

до **50%**

ЗАЕМЩИКОВ СОСТАВЛЯЮТ
ГРАЖДАНЕ ДО 30 ЛЕТ

70%

ИПОТЕКИ ВЫДАЮТ СБЕРБАНК
И ГРУППА ВТБ

33%

ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
(1,2 МЛРД М²) СОСТАВЛЯЕТ
ЖИЛЬЕ, ПОСТРОЕННОЕ
ДО 1970 ГОДА

НЕ МЕНЕЕ

15 лет

ПОТРЕБУЕТСЯ **ДЛЯ**
ЗАМЕЩЕНИЯ ЖИЛЬЯ,
ПОСТРОЕННОГО ДО 1970 ГОДА,
ПРИ СУЩЕСТВУЮЩИХ ТЕМПАХ
СТРОИТЕЛЬСТВА

в **33** раза

ВЫРОС ОБЪЕМ ВЫДАЧИ
ИПОТЕКИ С 2004 ГОДА
С ПОПРАВКОЙ НА ИНФЛЯЦИЮ

90%

ВЫДАВАЕМОЙ ИПОТЕКИ
ФОНДИРУЕТСЯ ЗА СЧЕТ
КРАТКОСРОЧНЫХ ИСТОЧ-
НИКОВ (В ОСНОВНОМ –
ДЕПОЗИТОВ)

80 М²
млн

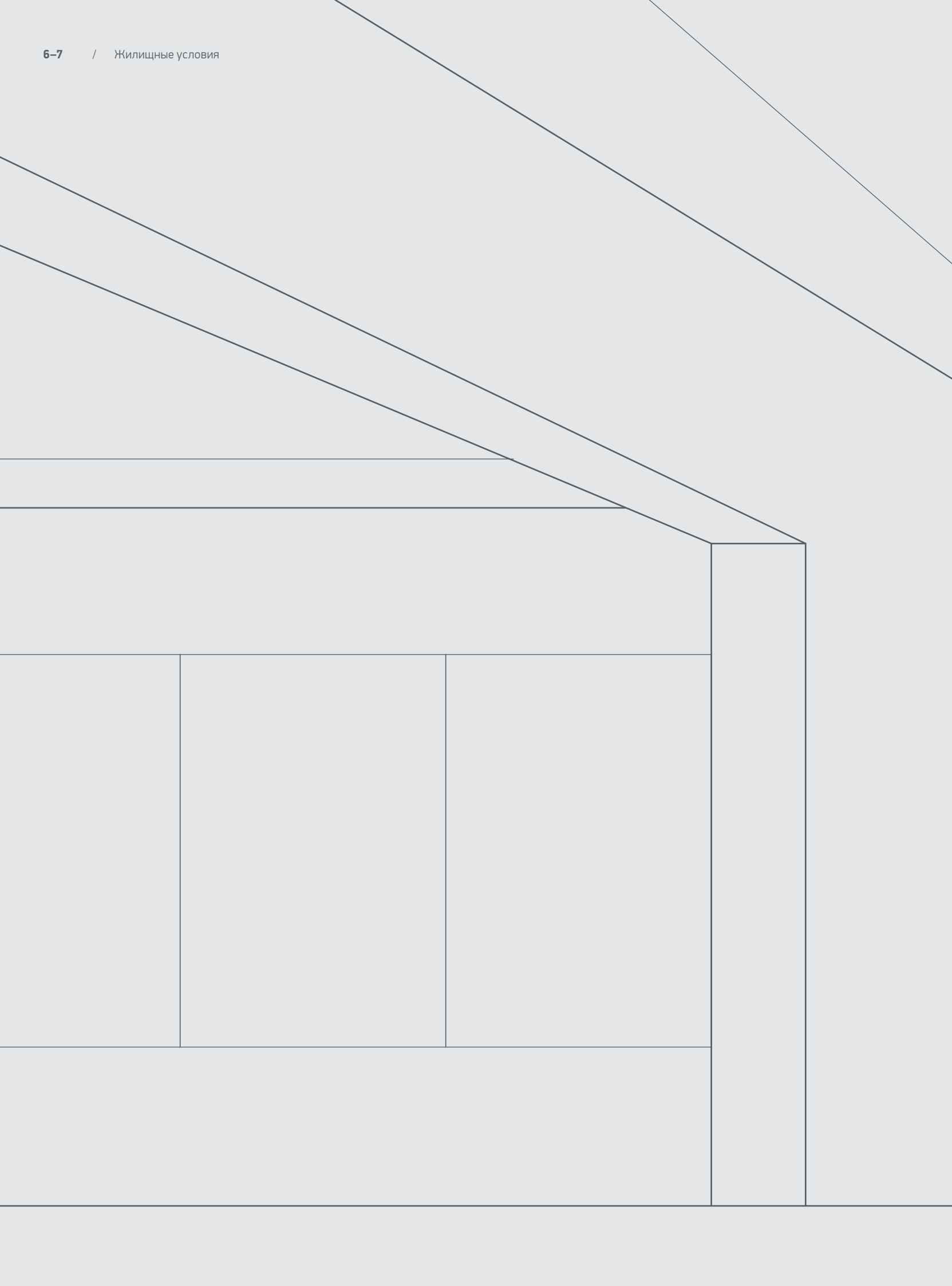
И БОЛЕЕ ЖИЛЬЯ ЕЖЕГОДНО
ВВОДИТСЯ С 2014 ГОДА.
МАКСИМАЛЬНЫЙ УРОВЕНЬ
ЗА ВСЮ ИСТОРИЮ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
БЫЛ ДОСТИГНУТ
В 2015 ГОДУ — БОЛЕЕ
85 МЛН М²

на **17%**

ДО 37 ЛЕТ УВЕЛИЧИЛСЯ
СРЕДНИЙ ВОЗРАСТ
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
(СРЕДНИЙ ВОЗРАСТ 1 М²)
ЗА 16 ЛЕТ, НЕСМОТРЯ
НА АКТИВНОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

в **1,5** раза

ВЫШЕ ДОЛЯ ЖИЛИЩНОГО
ФОНДА **В СОБСТВЕННОСТИ**
НАСЕЛЕНИЯ В РОССИИ
(87%) ПО СРАВНЕНИЮ
С БОЛЬШИНСТВОМ
ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН,
ГДЕ РАЗВИТА АРЕНДА



ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ



01

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

3,6 МЛРД М² СОСТАВЛЯЕТ РАЗМЕР ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ИТОГАМ 2016 ГОДА. С 2000 ГОДА РОСТ СОСТАВИЛ 31%

83% ЖИЛИЩНОГО ФОНДА НАХОДИТСЯ В СОБСТВЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ (БЕСПЛАТНАЯ ПРИВАТИЗАЦИЯ ПРОДОЛЖАЕТСЯ УЖЕ 26 ЛЕТ). В РАЗВИТЫХ ЗАПАДНЫХ СТРАНАХ ДОЛЯ ЖИЛЬЯ В СОБСТВЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ НИЖЕ

45% СЕМЕЙ ХОТЯТ УЛУЧШИТЬ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ — НА ЭТО ПОТРЕБУЕТСЯ 1,4 МЛРД М² ЖИЛЬЯ. ПОЛОВИНА СЕМЕЙ ХОТЕЛА БЫ УЛУЧШИТЬ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ ПО ПРИЧИНЕ НЕДОСТАТКА ПЛОЩАДИ

ОКОЛО 17 ЛЕТ ПОНАДОБИТСЯ ПРИ СУЩЕСТВУЮЩИХ ТЕМПАХ СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ УДОВЛЕТВОРЕНИЯ ЭТОЙ ПОТРЕБНОСТИ

ЗА 17 ЛЕТ БОЛЕЕ ТРЕТИ РОССИЙСКИХ СЕМЕЙ УЛУЧШИЛИ СВОИ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ — В 2000 ГОДУ ПОТРЕБНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ В ЖИЛЬЕ БЫЛА В ПОЛТОРА РАЗА ВЫШЕ

ТОЧКАМИ ПРИТЯЖЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ ЯВЛЯЮТСЯ РЕГИОНЫ СО СФОРМИРОВАВШИМИСЯ АГЛОМЕРАЦИЯМИ, В КОТОРЫХ СКОНЦЕНТРИРОВАН ОСНОВНОЙ ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ И ВОЗНИКАЕТ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ РЫНОЧНЫЙ СПРОС НА ЖИЛЬЕ

84% ЖИТЕЛЕЙ КРУПНЕЙШИХ ГОРОДОВ ЧУВСТВУЮТ СЕБЯ КОМФОРТНО В ГОРОДЕ, НО ТОЛЬКО ПОЛОВИНА ИЗ НИХ ПОЛОЖИТЕЛЬНО ОЦЕНИВАЕТ ПРОИСХОДЯЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ

ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ ДЛЯ КОМФОРТНОГО ПРОЖИВАНИЯ: ЭКОЛОГИЯ, СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА

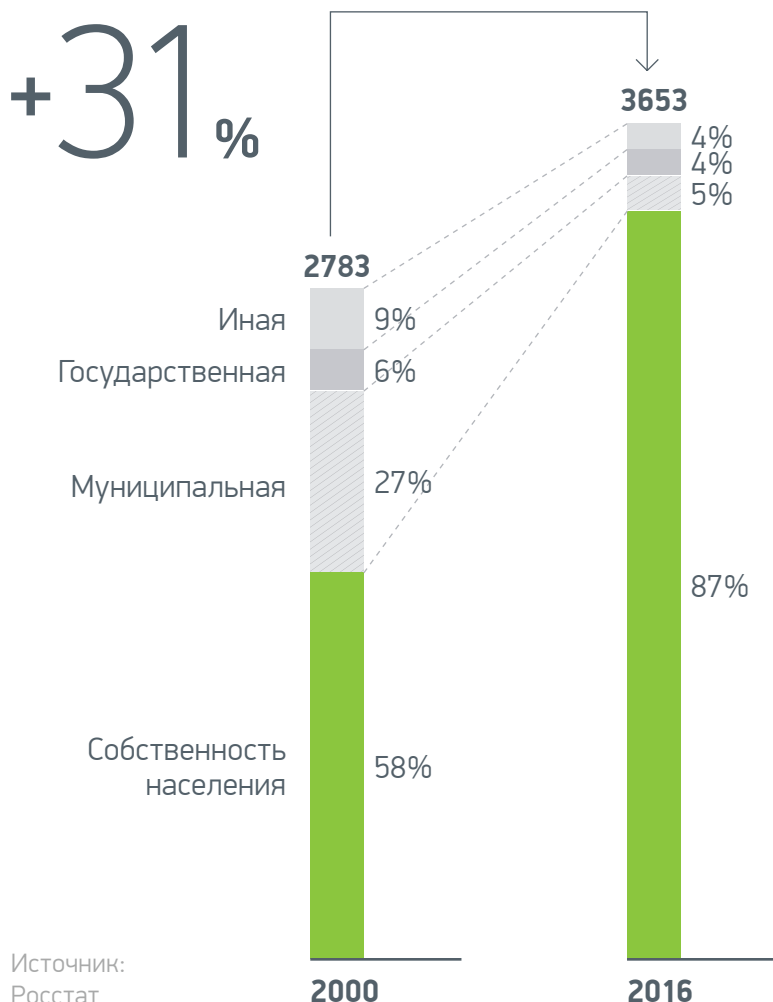
СТРУКТУРА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Высокая доля жилья в собственности населения в структуре жилищного фонда связана с бесплатной приватизацией, которая продолжается уже 26 лет.

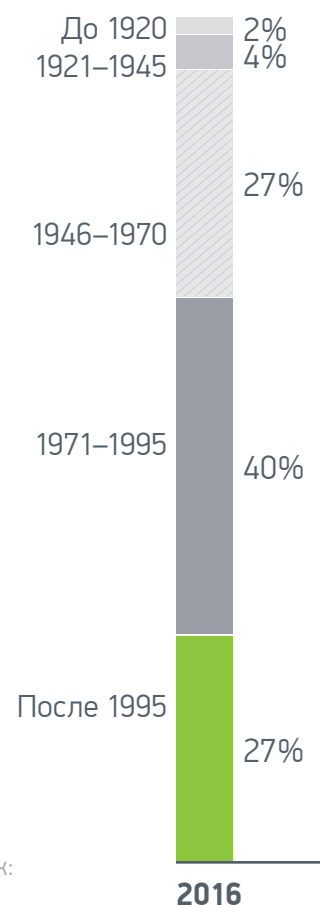
В большинстве развитых европейских стран доля жилья в собственности населения составляет не более 60–70%, что связано с наличием в этих странах развитого рынка арендного жилья.

Доля жилья до 1970 года постройки в России составляет около 33%. При текущих объемах строительства жилья замещение устаревшего жилья займет не менее 15 лет.

ИЗМЕНЕНИЕ В СТРУКТУРЕ СОБСТВЕННОСТИ ЖИЛЬЯ



СТРУКТУРА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ГОДА ПОСТРОЙКИ ДОМА



ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЖИЛЬЕМ



Обеспеченность жилой площадью в России значительно отстает от зарубежных стран

При этом обеспеченность населения квартирами находится на уровне зарубежных стран

2,2 **млрд** **м²**

дополнительного строительства жилой площади требуется для повышения обеспеченности жильем до уровня зарубежных стран (40 м² на человека)

Источники: BCG, Росстат, Hofinet

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЖИЛЬЕМ

| | квартиры / тыс. чел. | м ² / тыс. чел. |
|----------|----------------------|----------------------------|
| Германия | 500 | 39 |
| Россия | 442 | 25 |
| Япония | 423 | 16 |
| Франция | 385 | 39 |
| Польша | 351 | 25 |
| США | 335 | 70 |
| Канада | 328 | 76 |
| Бразилия | 313 | 19 |
| Турция | 222 | 17 |

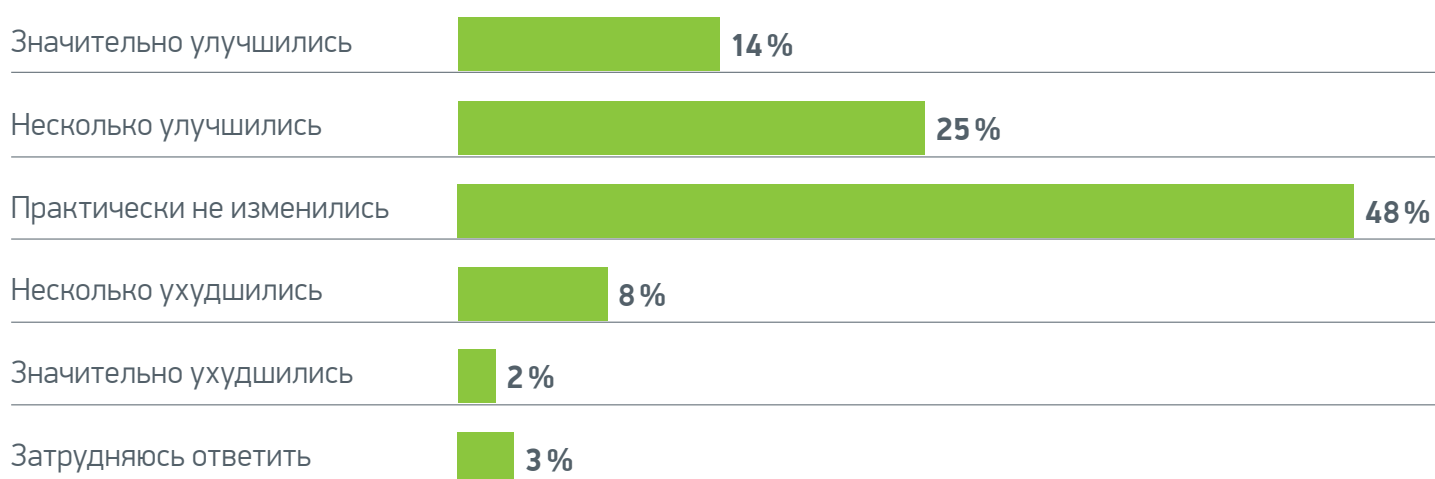
ЗА 2000–2017 ГОДЫ СВЫШЕ ТРЕТИ РОССИЙСКИХ СЕМЕЙ УЛУЧШИЛИ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ

39% РОССИЙСКИХ СЕМЕЙ
СЧИТАЮТ¹, ЧТО ИХ ЖИЛИЩНЫЕ
УСЛОВИЯ УЛУЧШИЛИСЬ
С 2000 ПО 2017 ГОДЫ

10% РОССИЙСКИХ СЕМЕЙ
СЧИТАЮТ¹, ЧТО ИХ ЖИЛИЩНЫЕ
УСЛОВИЯ УХУДШИЛИСЬ
С 2000 ПО 2017 ГОДЫ

ИЗМЕНЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ РОССИЙСКИХ СЕМЕЙ ЗА 2000–2016 ГОДЫ

¹ Данные ВЦИОМ



ВСЕГО ЗА 17 ЛЕТ УЛУЧШИЛИ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ БОЛЕЕ

22 000 000 РОССИЙСКИХ СЕМЕЙ → **38%**

Более

19 млн

семей приобрели квартиры на рынке. 7 млн семей воспользовались для этого ипотечным кредитом

Более

2,4 млн

семей построили индивидуальные жилые дома

Более

0,9 млн

семей получили жилье по договорам социального найма

ТЕКУЩИЕ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ



64%

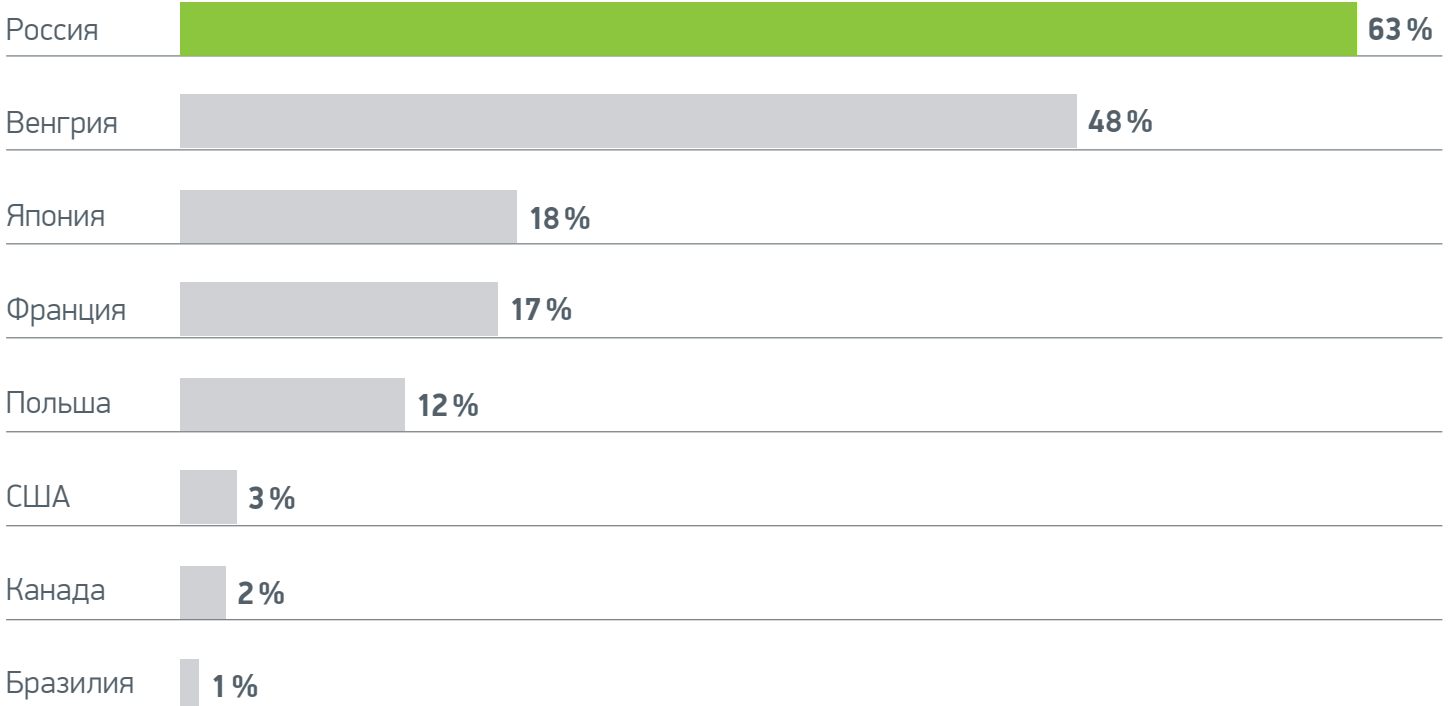
(36 МЛН) СЕМЕЙ ЖИВЕТ В ДОМАХ/
КВАРТИРАХ ПЛОЩАДЬЮ ДО 60 М²



1-2 комнаты

ОСНОВНОЙ ВИД КВАРТИР В РОССИИ.
ПО СРАВНЕНИЮ С ЗАРУБЕЖНЫМИ
СТРАНАМИ, В РОССИИ КРАЙНЕ ВЫСОКА
ДОЛЯ МАЛОГАБАРИТНЫХ КВАРТИР

ДОЛЯ 1 И 2 КОМНАТНЫХ КВАРТИР В ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ, %



ТЕКУЩИЕ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ



45%

СЕМЕЙ ИМЕЮТ ПОТРЕБНОСТЬ В ЖИЛЬЕ. ЭТО СОСТАВЛЯЕТ ОКОЛО 1,4 МЛРД М² (39% СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА)



17 лет

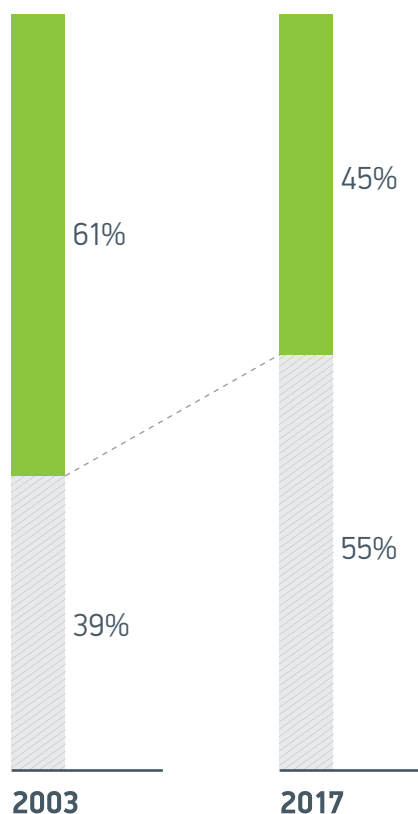
ПОТРЕБУЕТСЯ ДЛЯ УДОВЛЕТВОРЕНИЯ ЭТОЙ ПОТРЕБНОСТИ ПРИ ТЕКУЩИХ ОБЪЕМАХ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ

ЗА ПОСЛЕДНИЕ 15 ЛЕТ ПОТРЕБНОСТЬ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ СНИЗИЛАСЬ В

1,5

- Да, есть потребность
- Нет, жилищные условия устраивают

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА:
«Есть ли у Вас потребность в улучшении жилищных условий?»¹



¹ Данные Центра исследований Российской ассоциации маркетинга (2003) и ВЦИОМ (2017)

УДОВЛЕТВОРЕННОСТЬ ЖИЛЬЕМ



44%

**СЕМЕЙ НУЖДАЮТСЯ
В ЖИЛПЛОЩАДИ
ПО ПРИЧИНЕ
СТЕСНЕННОСТИ**



7%

**СЕМЕЙ ПРОЖИВАЮТ
В ВЕТХОМ И АВАРИЙНОМ
ЖИЛЬЕ**

(в ДФО — 16%, УФО — 15%)
По оценкам населения,
доля ветхого и аварийного
жилья почти в 3 раза
превышает официальные
данные



160 М² млн

**ОБЩАЯ ПОТРЕБНОСТЬ
В ЗАМЕЩЕНИИ ВЕТХОГО
И АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ**

или 2 годовых ввода жилья
(4 годовых ввода жилья
в многоквартирных домах)



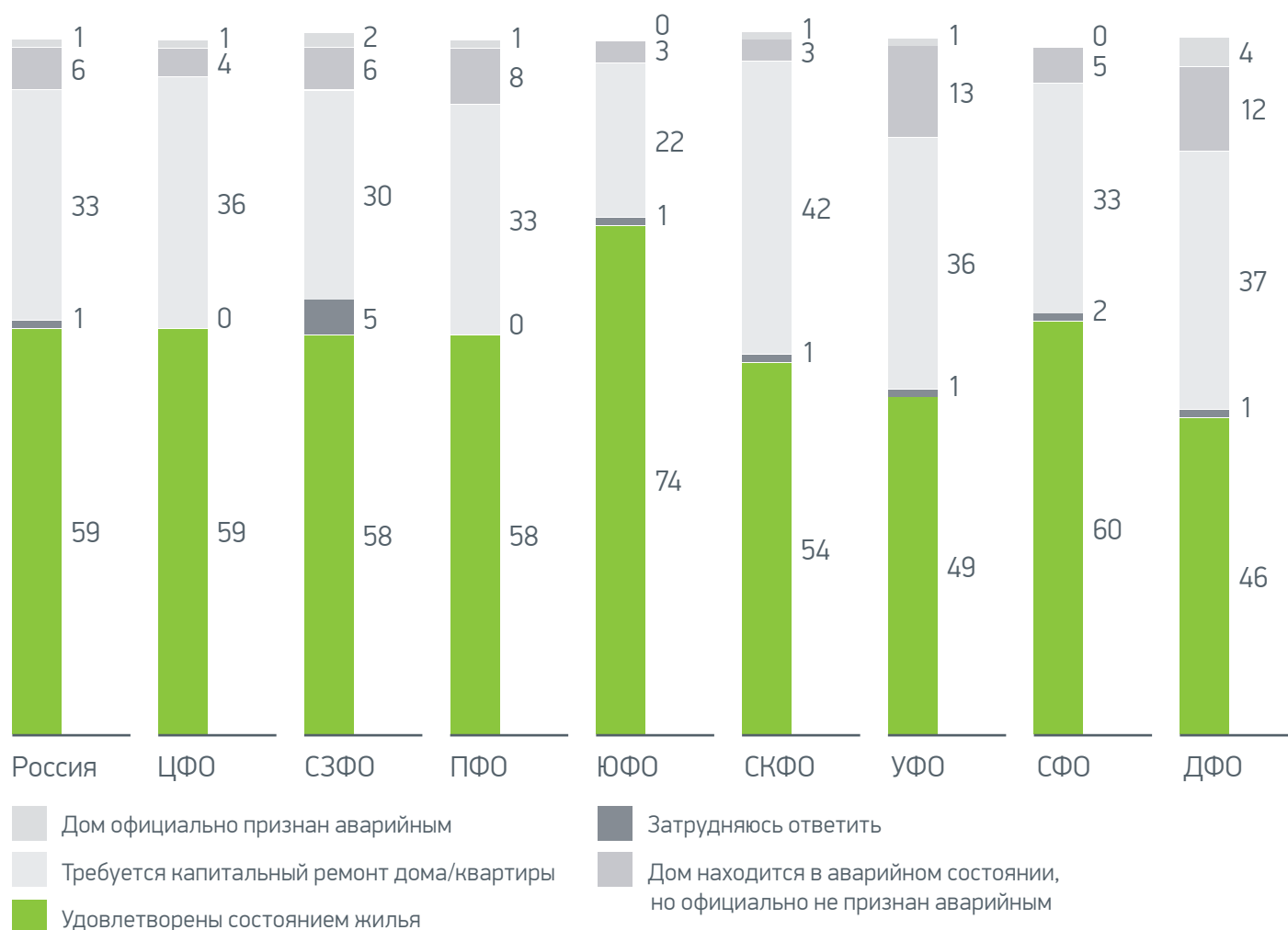
**ОСНОВНЫЕ ПРИЧИНЫ
НЕУДОВЛЕТВОРЕН-
НОСТИ ТЕКУЩИМ
ЖИЛЬЕМ,**

% упоминаний

| | |
|---|----|
| Площадь жилья | 44 |
| Уровень комфортности | 26 |
| Аварийное состояние | 16 |
| Совместное проживание с другими семьями | 15 |
| Нет своего жилья | 13 |
| Планировка жилья | 12 |
| Расположение жилья | 10 |
| Истек срок найма | 1 |
| Другое | 4 |

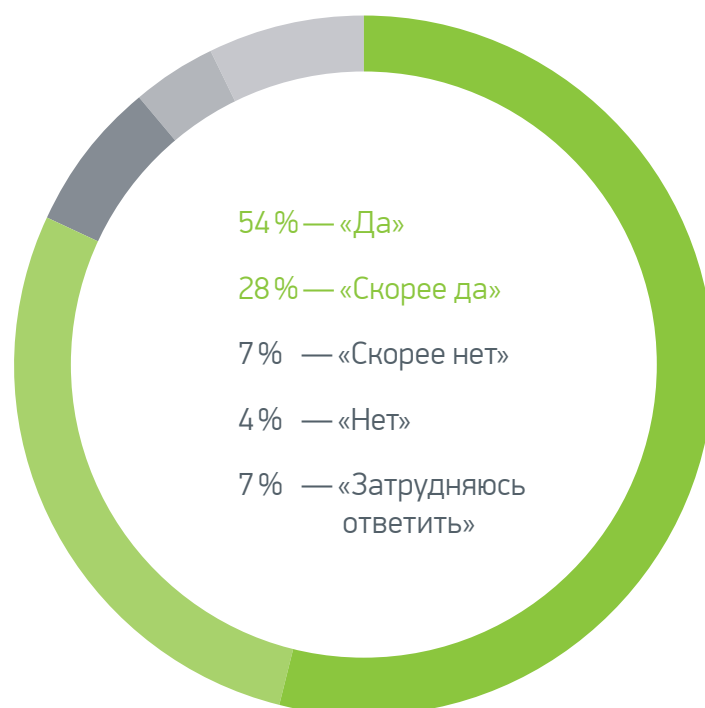
Источники:
опрос ВЦИОМ (2017),
оценки и расчеты
АО «АИЖК»

ОЦЕНКА НАСЕЛЕНИЕМ СОСТОЯНИЯ ЖИЛЬЯ, %



НЕОБХОДИМО ЛИ РЕАЛИЗОВЫВАТЬ МАСШТАБНУЮ ПРОГРАММУ ПО ОБНОВЛЕНИЮ СТАРОГО ЖИЛОГО ФОНДА?

82%






ЖИТЕЛЕЙ КРУПНЕЙШИХ ГОРОДОВ СЧИТАЮТ, ЧТО НЕОБХОДИМО РЕАЛИЗОВАТЬ МАСШТАБНУЮ ПРОГРАММУ ПО ОБНОВЛЕНИЮ СТАРОГО ЖИЛОГО ФОНДА В ИХ ГОРОДЕ

ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ ЖИЛЬЯ НАСЕЛЕНИЕМ

Согласно опросу, проблема аварийного и ветхого жилья наиболее актуальна в городах от 100 до 500 тыс. чел.

Вероятные причины: отсутствие выбытия жилья; неправильная градостроительная политика и экстенсивное развитие городов

ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ ЖИЛЬЯ НАСЕЛЕНИЕМ¹

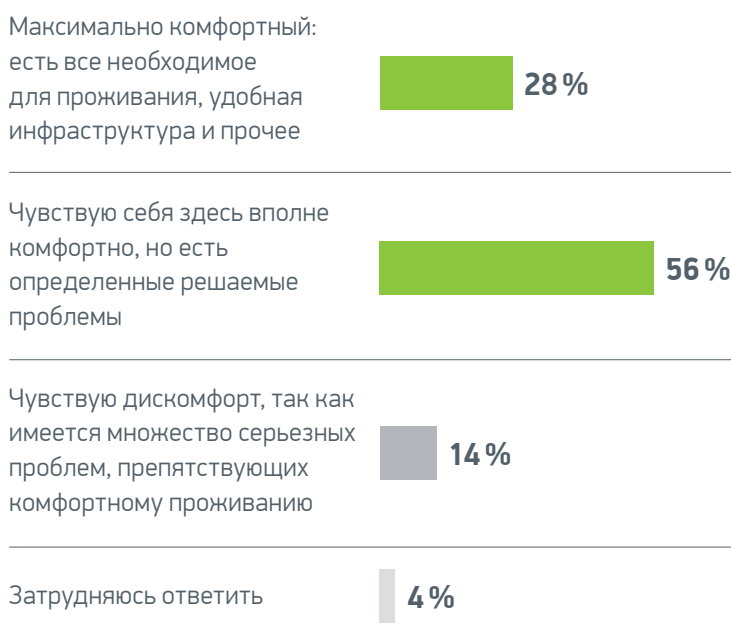
| | Темпы прироста аварийного жилья, % за 15 лет | Жилье находится в аварийном состоянии | Требуется капитальный ремонт | Удовлетворительное состояние жилья |
|---|--|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
|  Города 100–150 тыс. человек | 43 | 11% | 24% | 65% |
|  Города 500–950 тыс. человек | 5 | 8% | 37% | 55% |
|  Города миллионники | -6 | 2% | 30% | 66% |
|  Москва и Санкт-Петербург | 68 | 3% | 32% | 65% |

УДОВЛЕТВОРЕННОСТЬ ГОРОДСКОЙ СРЕДОЙ


ОЦЕНКА ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

84% ЖИТЕЛЕЙ ЧУВСТВУЮТ СЕБЯ КОМФОРТНО В ГОРОДЕ

Насколько, по Вашему мнению, Ваш двор, район и город в целом комфортен для Вас и Вашей семьи?



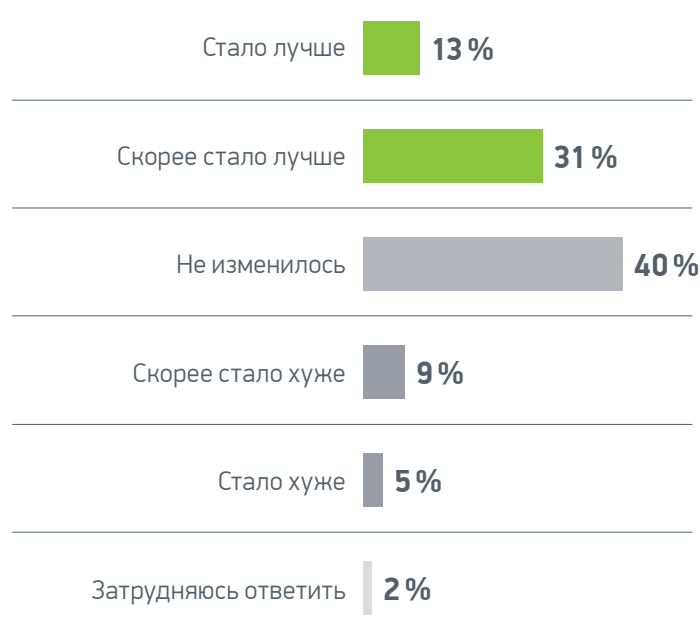
НРАВИТСЯ

-  ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ИНФРАСТРУКТУРА
- СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА
- ВИЗУАЛЬНЫЙ ОБЛИК ГОРОДА


ОЦЕНКА ИЗМЕНЕНИЙ ЗА 2 ГОДА

54% ЖИТЕЛЕЙ СЧИТАЮТ, ГОРОДСКАЯ СРЕДА НЕ УЛУЧШИЛАСЬ ИЛИ СТАЛА ХУЖЕ

44% ЖИТЕЛЕЙ СЧИТАЮТ, ГОРОДСКАЯ СРЕДА СТАЛА ЛУЧШЕ

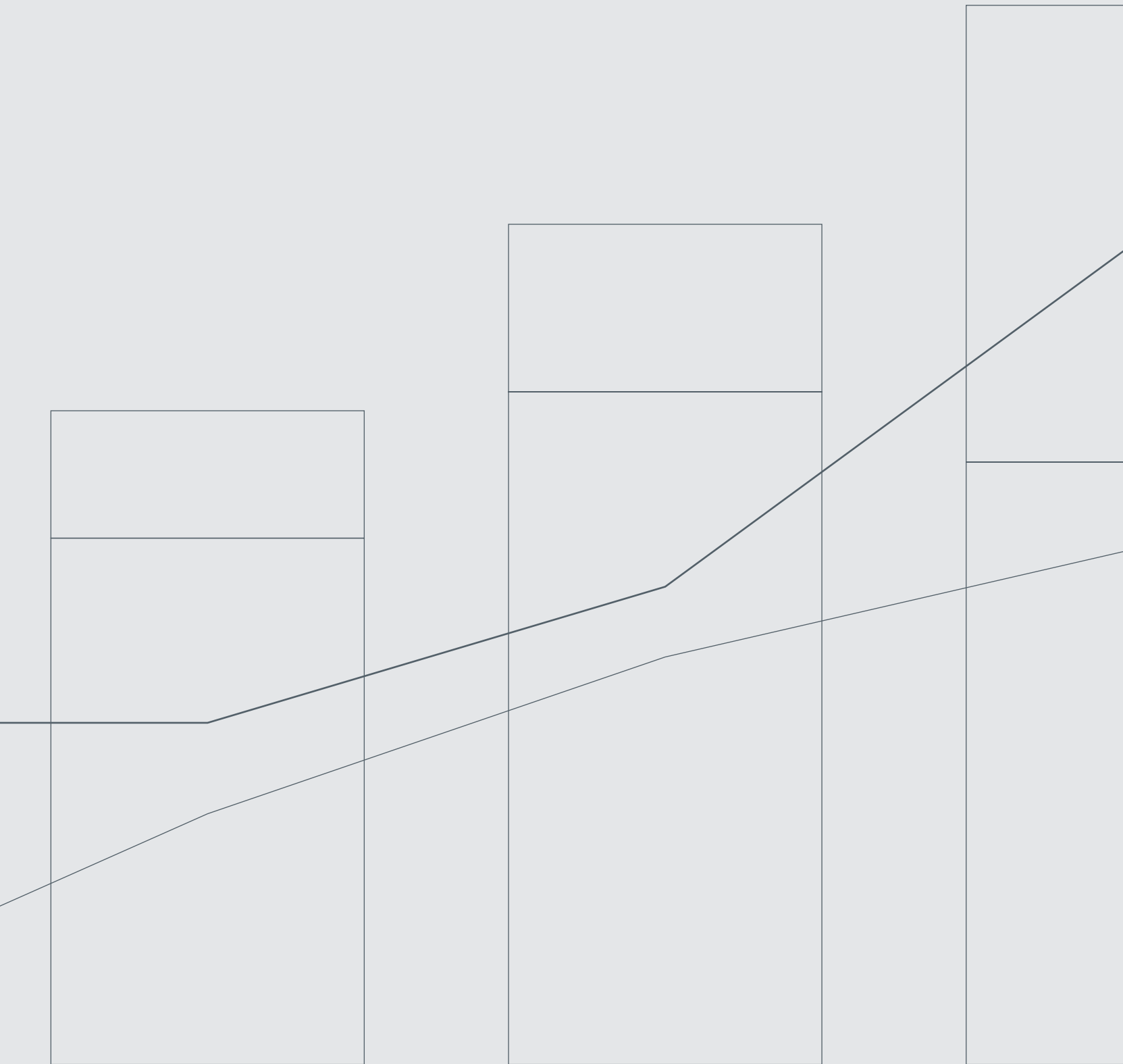


НЕ НРАВИТСЯ

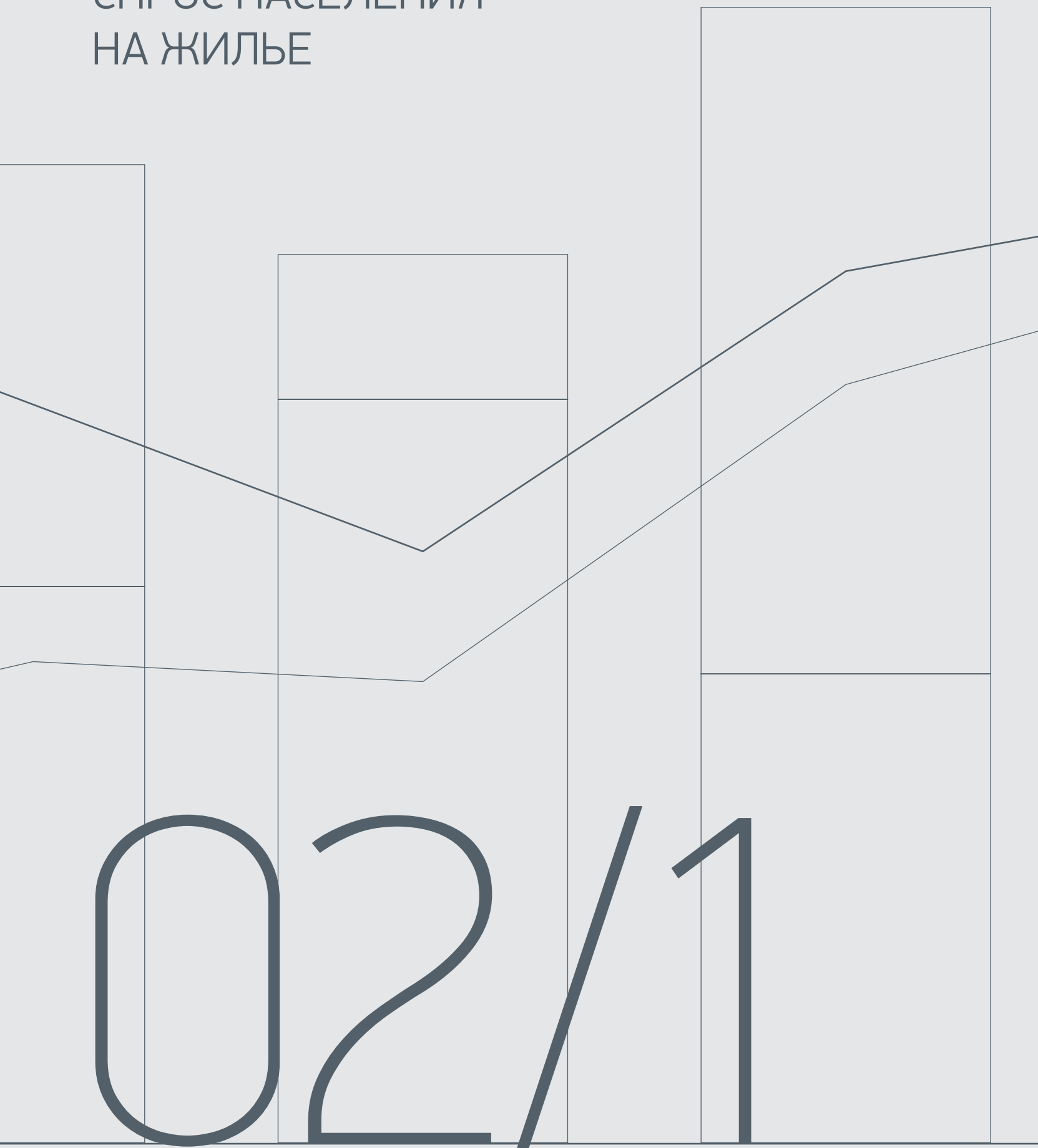
-  ЭКОЛОГИЯ ГОРОДА
- УДОБСТВО ПЕРЕДВИЖЕНИЯ НА ЛИЧНОМ ТРАНСПОРТЕ
- КАЧЕСТВО УБОРКИ ОБЩЕСТВ. ТЕРРИТОРИЙ

НАИБОЛЕЕ ВАЖНЫЕ ФАКТОРЫ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ ДЛЯ КОМФОРТНОГО ПРОЖИВАНИЯ

- 1** Экология города
- 2** Социальная инфраструктура
- 3** Организация общественного транспорта
- 4** Безопасность граждан, общественный порядок
- 5** Удобство передвижения на личном транспорте



СПРОС НАСЕЛЕНИЯ НА ЖИЛЬЕ



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В БЛИЖАЙШИЕ 5 ЛЕТ 12 МЛН СЕМЕЙ ПЛАНИРУЮТ КУПИТЬ ЖИЛЬЕ, ИЗ НИХ 8,6 МЛН — С ПОМОЩЬЮ ИПОТЕКИ (ПО ДАННЫМ ОПРОСА)

35 ТРЛН РУБЛЕЙ СОСТАВЛЯЕТ ПОТЕНЦИАЛ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА (ИДЕАЛЬНЫЙ СПРОС) В ПЯТИЛЕТНЕЙ ПЕРСПЕКТИВЕ

НАСЕЛЕНИЕ ПРЕДПОЧИТАЕТ ПОКУПАТЬ НОВОЕ ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ

ДО 540 МЛН М² (10 ГОДОВЫХ ВВОДОВ ЖИЛЬЯ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ) МОЖЕТ СОСТАВИТЬ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНЫЙ СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ. ИЗ НИХ 350 МЛН М² — СПРОС НА ПОКУПКУ ЖИЛЬЯ НА СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

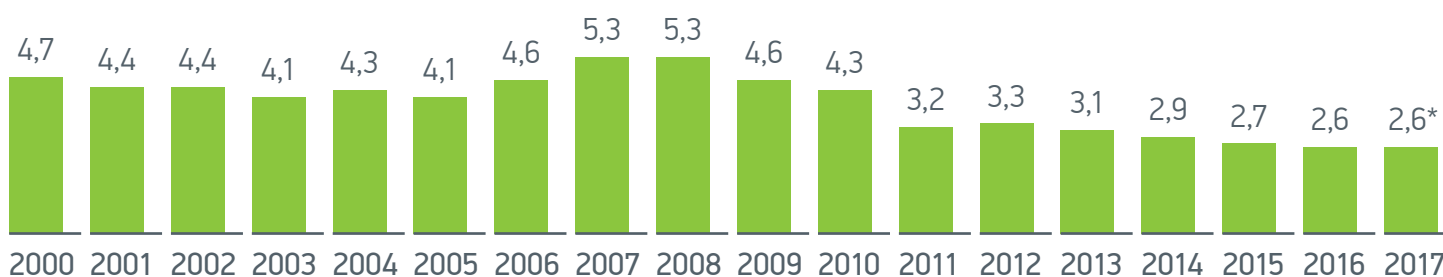
В 1,4 РАЗА С 350 МЛН М² ДО 490 МЛН М² ВЫРАСТАЕТ СПРОС ЧЕРЕЗ ДДУ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ГОСУДАРСТВОМ ГАРАНТИЙ СВОЕВРЕМЕННОГО ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

ДОСТУПНОСТЬ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ ВЫРОСЛА

4,7 лет → 2,6 лет

КОЭФФИЦИЕНТ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ, ЛЕТ

Коэффициент доступности жилья (стоимости квартиры к среднему годовому доходу семьи) снизился в 1,8 раза



Источники: Банк России, Росстат, оценки и расчеты АО «АИЖК»

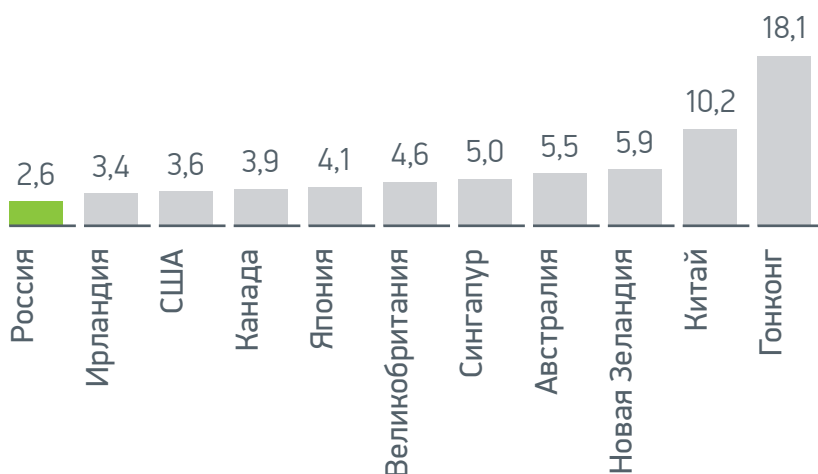
* Оценка

2,6

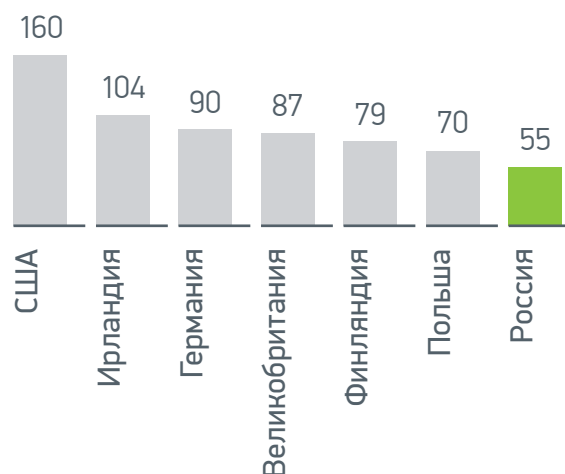
МЕЖДУНАРОДНЫЕ СРАВНЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

годовых доходов семьи требуется для приобретения типовой квартиры в России. Во многих странах этот срок выше, но и площадь типовой квартиры — больше

КОЭФФИЦИЕНТ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ, ЛЕТ



СРЕДНИЙ РАЗМЕР КВАРТИРЫ, М²



Источник: 13th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2017

Источник: Housing Statistics in the European Union 2010, US Census

Для России расчет произведен по среднему доходу и ценам на жилье, а для остальных стран по медианному

СПРОС НА ЖИЛЬЕ И ИПОТЕКУ В 5-ЛЕТНЕЙ ПЕРСПЕКТИВЕ

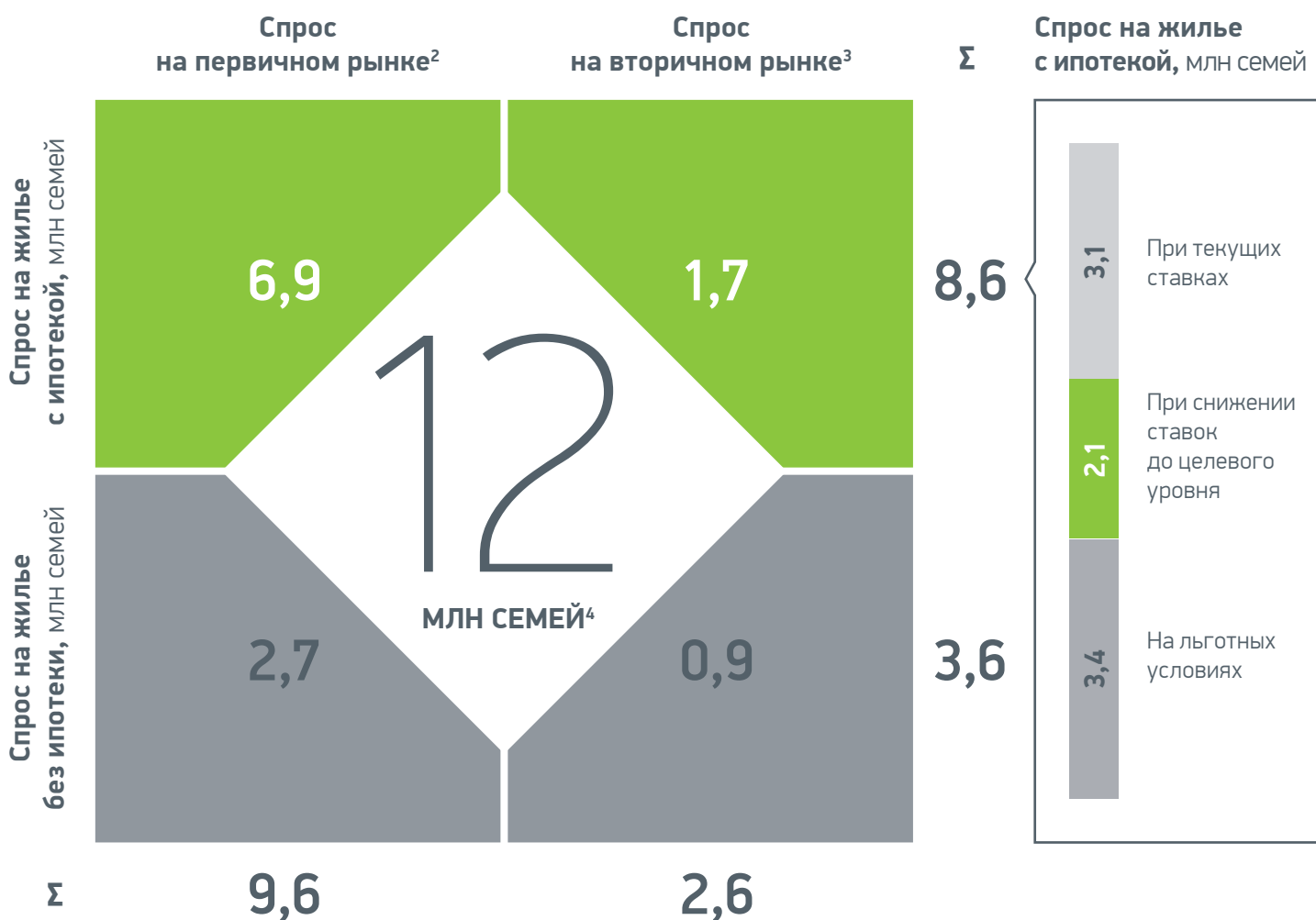
9 000 000

семей с доходом не ниже среднего¹, которые планируют улучшить жилищные условия



3 000 000

семей с доходом не ниже среднего¹, которые планируют купить дополнительное жилье



¹ По самооценке: приобретение крупной бытовой техники возможно в кредит или за счет накоплений.

² Спрос семей, которые готовы рассматривать приобретение жилья на первичном рынке.

³ Спрос семей, не готовых рассматривать приобретение строящегося жилья.

⁴ Общий спрос на жилье в 5-летней перспективе.

СТРУКТУРА СПРОСА НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

За прошедшее время удалось сформировать доверие населения к приобретению жилья на первичном рынке.

Это произошло по причине роста доверия населения к рынку после вступления в силу Федерального закона №214-ФЗ.

Общий объем спроса на жилье в пятилетней перспективе:

12 млн жилых единиц
665 млн м².

Из него в новостройках:

9,6 млн жилых единиц
до 540 млн м².

Это более 11 годовых вводов жилья в МКД.

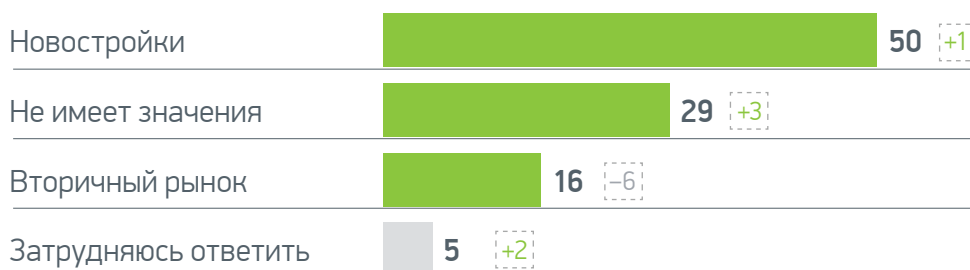
Купить квартиру на этапе строительства по договорам ДДУ готовы до 6,3 млн семей (350 млн м² жилья).

При предоставлении государством гарантий своевременного завершения строительства спрос через ДДУ вырастает в 1,4 раза с 350 млн м² до 490 млн м².

При условиях действующего ФЗ-214, спрос на стадии «котлована» и ниже составляет только 7%.

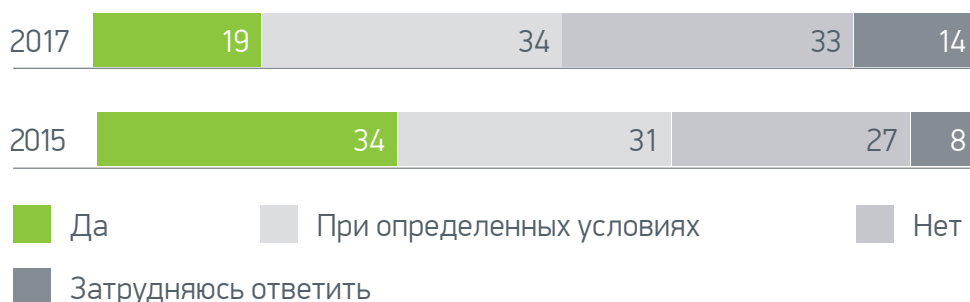
При предоставлении госгарантий завершения строительства он увеличивается в 3 раза до 22%.

ПЛАНИРУЕМЫЙ СЕГМЕНТ ДЛЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ, %

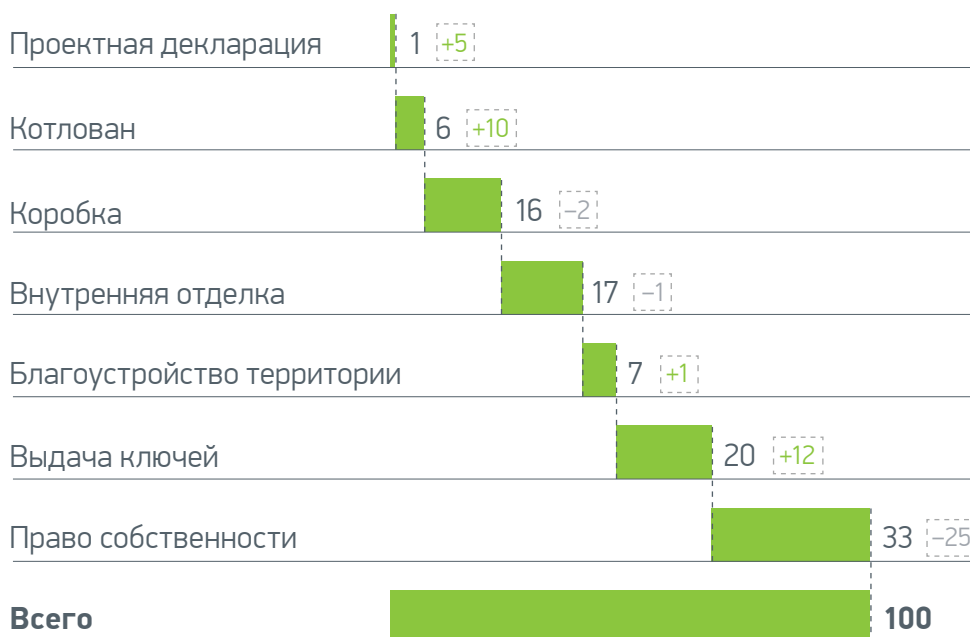


Изменение за последние 2 года, п. п.

ГОТОВНОСТЬ ПРИОБРЕТАТЬ СТРОЯЩЕЕСЯ ЖИЛЬЕ ЧЕРЕЗ ДДУ



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА СТРОЯЩЕЕСЯ ЖИЛЬЕ ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА, %



Изменение спроса при предоставлении госгарантии, п. п.



СПРОС НАСЕЛЕНИЯ НА АРЕНДУ



02/22

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

ИЗ 26 МЛН СЕМЕЙ, НУЖДАЮЩИХСЯ В ЖИЛЬЕ, 6,9 МЛН ГОТОВЫ АРЕНДОВАТЬ ЖИЛЬЕ. 4,7 МЛН РАССМАТРИВАЮТ АРЕНДУ КАК ДОЛГОВРЕМЕННОЕ РЕШЕНИЕ

У 2,7 МЛН СЕМЕЙ (113,4 МЛН М²) ЕСТЬ ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ СПРОС НА ДОЛГОСРОЧНУЮ (ИНСТИТУЦИОНАЛЬНУЮ) АРЕНДУ У ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

ОКОЛО 3,8 МЛН СЕМЕЙ АРЕНДУЮТ ЖИЛЬЕ НА РЫНОЧНЫХ УСЛОВИЯХ В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ. ЭТОТ РЫНОК НАХОДИТСЯ В «СЕРОЙ» ЗОНЕ ЭКОНОМИКИ. ПРАВА АРЕНДАТОРОВ И АРЕНДОДАТЕЛЕЙ НЕ ЗАЩИЩЕНЫ

НА РЫНКЕ РЫНОЧНОЙ (КОММЕРЧЕСКОЙ) АРЕНДЫ ПРЕОБЛАДАЮТ АРЕНДОДАТЕЛИ — ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА, ПОЛУЧИВШИЕ ЖИЛЬЕ В РАМКАХ БЕСПЛАТНОЙ ПРИВАТИЗАЦИИ. ПО ДАННЫМ СОЦИОЛОГИЧЕСКОГО ОПРОСА, ИХ ДОЛЯ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ СОСТАВЛЯЕТ 97%

КОММЕРЧЕСКАЯ АРЕНДА У ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ПРАКТИЧЕСКИ НЕРАЗВИТА

В 260 МЛН М² (ОКОЛО 10% МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА) ОЦЕНИВАЕТСЯ ОБЪЕМ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

ТЕКУЩИЙ ОБЪЕМ РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ



ТЕКУЩИЙ ОБЪЕМ РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ, М²

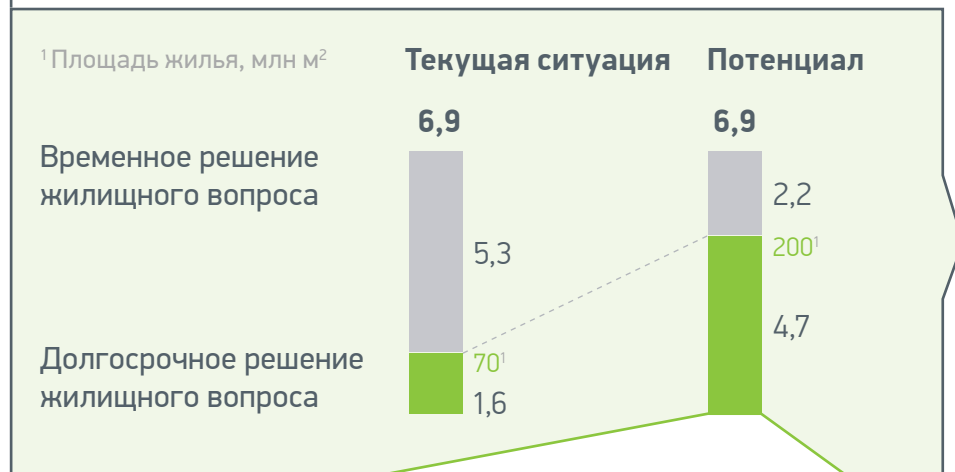
260 000 000

(ОКОЛО 10% МНОГOKВАРТИРНОГО ФОНДА)

| | Тип аренды | Арендодатели | Количество квартир |
|---------------------------------------|----------------------------|---|--------------------|
| ВСЕГО КВАРТИР | | | 64,9 |
| АРЕНДА ЖИЛЬЯ | На рыночных условиях | Физические лица | 3,7 |
| | | Организации | 0,1 |
| | На некоммерческих условиях | Родственники и знакомые («серая аренда») | 1,9 |
| | | Государство (социальный найм), работодатель | 2,8 |
| ПРОЖИВАНИЕ В СОБСТВЕННОМ ЖИЛЬЕ | | | 56,4 |

- Аренда наиболее востребована у молодежи, они арендуют жилье в 2 раза чаще остальных семей.
- Более 97% арендодателей в рыночном сегменте — физические лица
- ОЭСР рекомендует налоговые стимулы для инвесторов и арендаторов
- АИЖК совместно с Банком России прорабатывает отдельный законопроект для фондов арендного жилья

СПРОС НА АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ



- Наиболее важные условия долгосрочной аренды**
(по частоте упоминаний)
- Скидки по арендной плате **33%**
 - Официальный договор на весь срок аренды **27%**
 - Высокое качество арендного жилья и дополнительные сервисы **21%**
 - Гарантии неизменности срока, цены и фиксация четких и понятных принципов изменения не чаще 1 раза в год **20%**

КОЛЛЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ

REITS (REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS):

- Это мировая практика коллективных инвестиций в арендное жилье
- Инвестируют средства пайщиков в диверсифицированный портфель недвижимости
- Акции крупнейших фондов включены в основные фондовые индексы (S&P500, FTSE100 и др.), что обеспечивает инвесторам высокую ликвидность
- Ближайший аналог в России — ЗПИФН

МИРОВАЯ ПРАКТИКА

- Рыночная капитализация REITs в мире — более **\$1,6 трлн**
- **16%** фондов инвестируют только в жилую недвижимость
- Коллективные инвестиции в недвижимость посредством REIT распространены более чем в **30** странах мира (США, Великобритания, Германия, Франция, Япония, ЮАР и др.)
- Более **70 млн** американцев (каждый второй трудоспособный) инвестируют в REIT средства своих пенсионных и инвестиционных счетов
- Комбинация готовых и строящихся объектов недвижимости обеспечивает оптимальную доходность пайщикам
- Привлечение заемного финансирования для приобретения активов улучшает доходность пайщиков

РЫНОЧНАЯ КАПИТАЛИЗАЦИЯ ИНДЕКСА FTSE EPRA/NAREIT GLOBAL, МЛРД ДОЛЛ. США



ИНВЕСТИЦИИ В АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ В РОССИИ

9 млн семей

(17%) имеют потребность во вложении средств с целью получения стабильного дохода

6 млн семей

(64%) готовы вложить средства в арендное жилье. Это семьи с доходами выше средних. Их совокупный ежегодный доход —

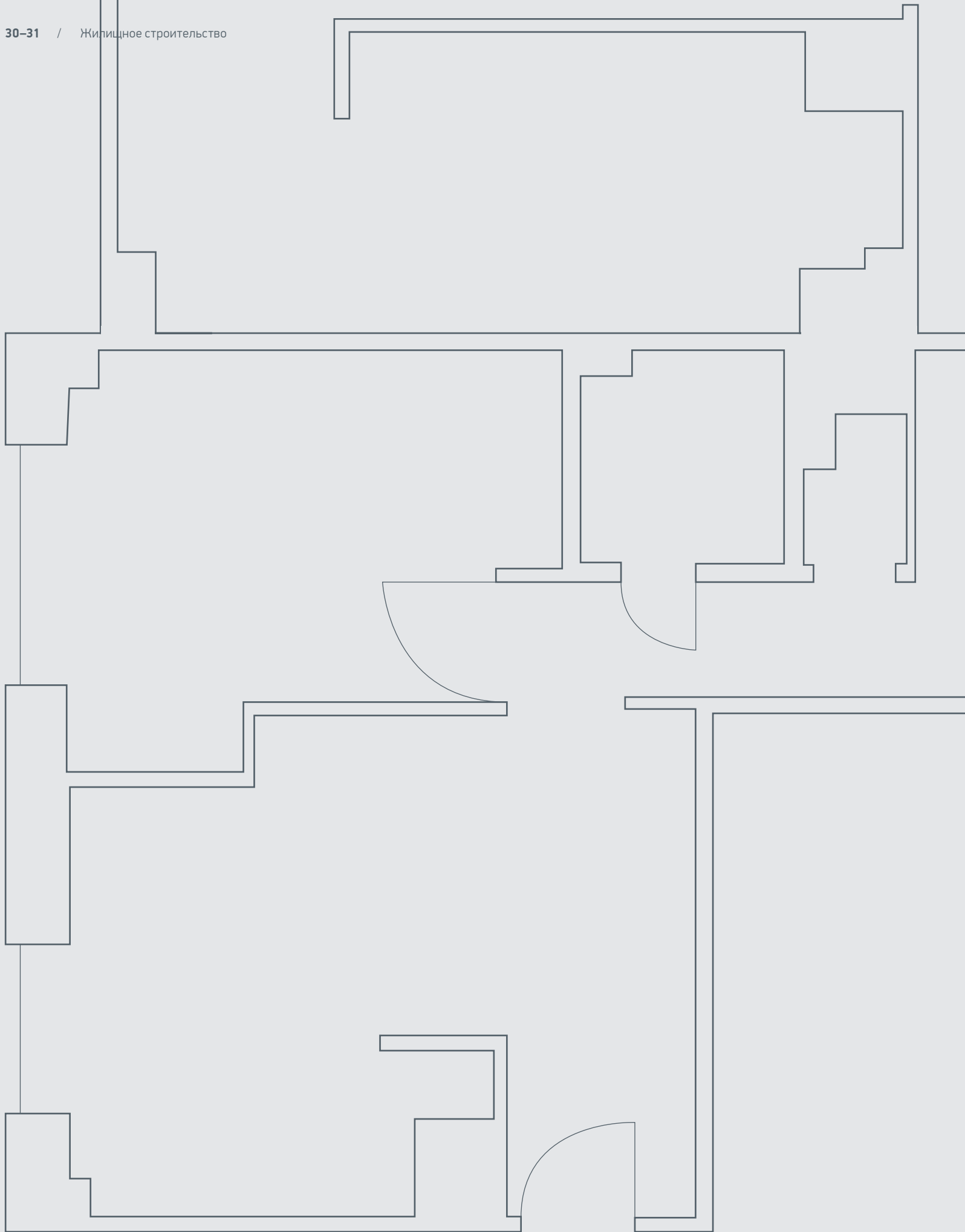
5,7 ₪ трлн

(24% всех доходов населения)

800 ₪ млрд

(15% доходов¹) — ежегодный объем сбережений

¹ Оценка АО «АИЖК» на основе данных Росстата о структуре денежных расходов населения



ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



03

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

ОБЪЕМЫ ВВОДА ЖИЛЬЯ В СТРАНЕ С СЕРЕДИНЫ 2000-Х ГОДОВ ПОСТОЯННО УВЕЛИЧИВАЛИСЬ И ДОСТИГЛИ МАКСИМУМА В 2014–2016 ГОДАХ

ПО КОЛИЧЕСТВУ КВАРТИР, ВВОДИМЫХ НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ЯВЛЯЕТСЯ ОДНИМ ИЗ МИРОВЫХ ЛИДЕРОВ

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ОКАЗЫВАЕТ ПРЯМУЮ ПОДДЕРЖКУ СПРОСА НА СТРОЯЩЕЕСЯ ЖИЛЬЕ: БЛАГОДАРЯ АКТИВИЗАЦИИ КРЕДИТОВАНИЯ ПОД ЗАЛОГ ПРАВ ПО ДДУ ИПОТЕКА СТАЛА ВАЖНЫМ ИНСТРУМЕНТОМ ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ В НОВОСТРОЙКАХ

ВВОД МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В СТРАНЕ НЕРАВНОМЕРНО: НА 10 СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПРИХОДИТСЯ ОКОЛО 50% ОБЪЕМА ВВОДА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В 2017 ГОДУ

ЗАМЕЩЕНИЕ УСТАРЕВШЕГО ЖИЛОГО ФОНДА В КРУПНЫХ АГЛОМЕРАЦИЯХ ИДЕТ, ХОТЯ И МЕДЛЕННЫМИ ТЕМПАМИ, А В ОСТАЛЬНЫХ РЕГИОНАХ ЖИЛЬЕ УСТАРЕВАЕТ

ДО КРИЗИСА 2008 ГОДА НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ НАБЛЮДАЛСЯ БЫСТРЫЙ РОСТ ЦЕН — ЭТО БЫЛО ВЫЗВАНО РОСТОМ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ В УСЛОВИЯХ МЕДЛЕННОГО РОСТА ОБЪЕМОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ, А ТАКЖЕ ФОРМИРОВАНИЕМ ЗНАЧИТЕЛЬНОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО СПРОСА

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ РЫНОК ЖИЛЬЯ ДОСТАТОЧНО СБАЛАНСИРОВАН: В ПЕРИОД 2009–2014 ГОДОВ РОСТ ЦЕН НА НЕМ НАХОДИЛСЯ В ПРЕДЕЛАХ ИНФЛЯЦИИ (ИЛИ НЕЗНАЧИТЕЛЬНО ПРЕВЫШАЛ ЕЕ), А В 2015–2017 ГОДАХ ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ В НОМИНАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ НЕ РОСЛИ

ОБЪЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДОСТИГЛИ РЕКОРДНОГО УРОВНЯ

Рост жилищного строительства с середины 2000-х годов происходит как за счет ФЗ-214, позволившего запустить механизмы кредитования под залог прав по ДДУ, так и из-за развития ипотечного кредитования.

В 2014–2016 годах достигнут рекордный уровень жилищного строительства за всю историю страны:

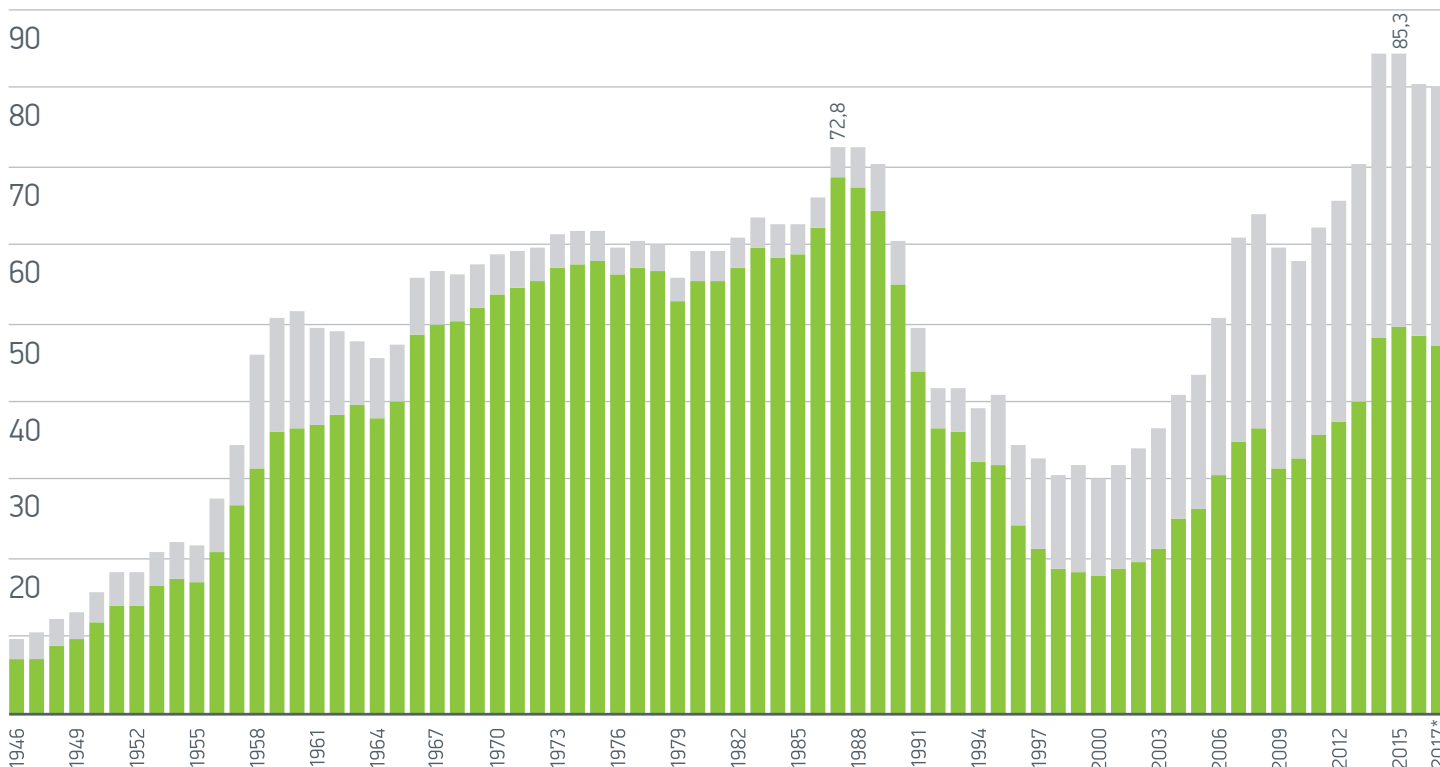
ВВОДИТСЯ
80 М²
МЛН
И БОЛЕЕ ЖИЛЬЯ В ГОД

Объемы ввода жилья в многоквартирных домах достигли максимальных значений за пост-советскую историю России, но ниже уровня 1987 года.

Упрощение процедур предоставления земельных участков населению для жилищного строительства и ограниченность предложения квартир в многоквартирных домах способствовали росту объемов ввода индивидуального жилья

ДО
40–50 %
ВСЕГО ВВОДА

ВВОД ЖИЛЬЯ В РОССИИ В 1946–2017 ГОДАХ, МЛН М²



■ Многоквартирные дома, млн м² ■ Индивидуальные жилые дома, млн м²

* Прогноз
Источники: Росстат, расчеты АО «АИЖК»

МЕЖДУНАРОДНЫЕ СОПОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Россия — один из мировых лидеров по вводу квартир на тысячу человек населения. Ввод квартир в России соответствует рекомендациям ООН для развивающихся стран¹:

8–10 квартир ежегодно на 1 000 человек населения. В развитых странах объемы строительства жилья ниже, поскольку обеспеченность населения жильем находится на более высоком уровне.

¹ См., например, отчет UN-HABITAT «Housing Finance Mechanisms In India» — Найроби, 2008, с. 2–3

ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ КВАРТИР, НА ТЫСЯЧУ ЧЕЛОВЕК НАСЕЛЕНИЯ



ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ КВАРТИР, МЛН ЕД.



Данные за 2015 год или за предшествующий период. * Приведены средние данные по вводу жилья за период 1991–2001 годов. Источники: Росстат, Eurostat, World Bank, U.S. Census bureau, оценки и расчеты АО «АИЖК»

ВЛИЯНИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА НА ЭКОНОМИКУ

Более 5,2 млн рабочих мест было напрямую обеспечено строительным комплексом в 2016 году, в том числе 1 млн — средним и крупным бизнесом. 5,6% — прямой вклад строительной отрасли в ВВП России в 2016 году (6,1–6,6% в 2011–2013 годах).

Строительный комплекс является отраслью с одним из самых больших макроэкономических

мультипликаторов. Прирост производства отрасли на 1 рубль приводит к приросту ВВП на 2,05 рубля¹.

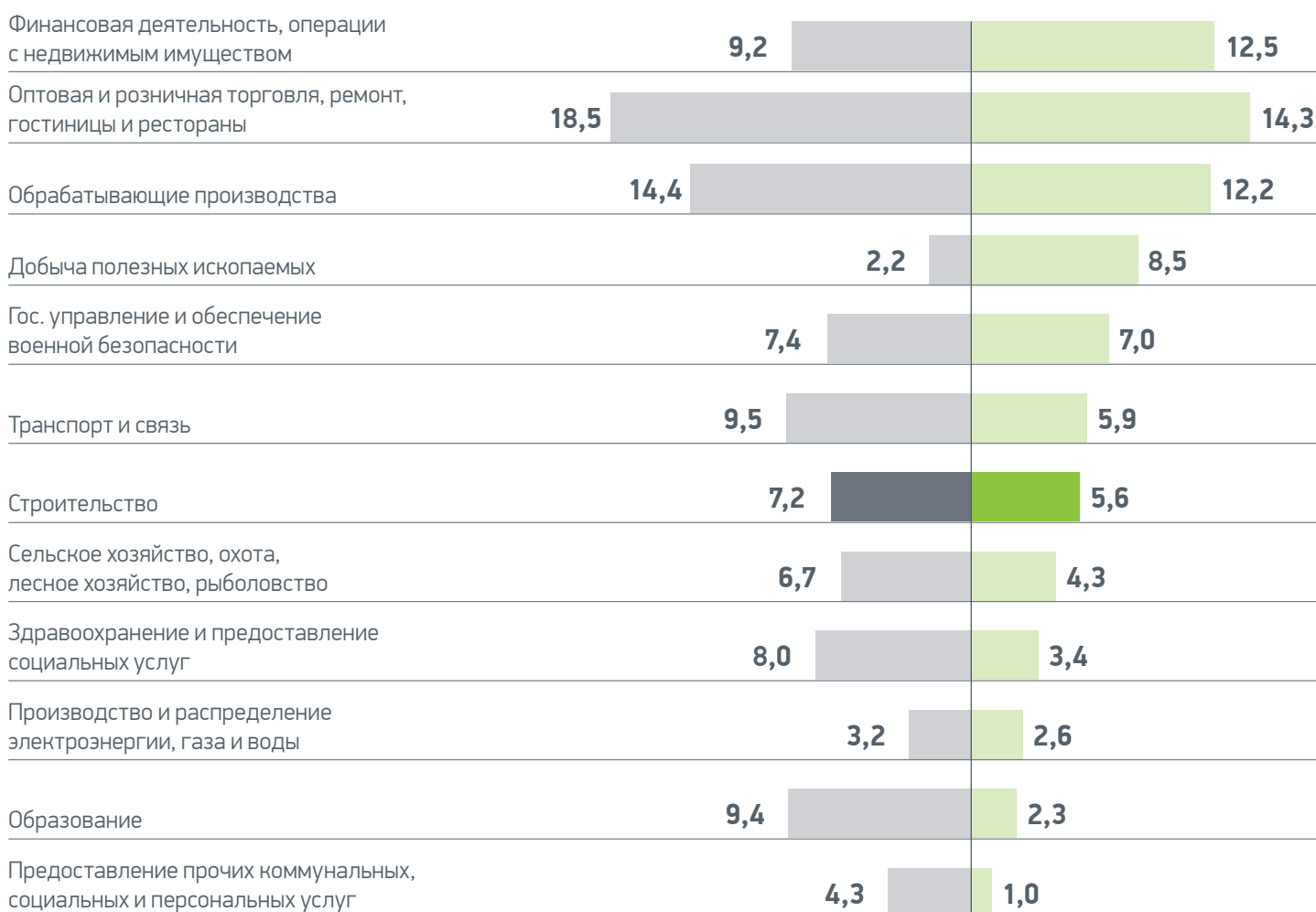
25,4% — доля жилищного строительства в общем объеме выполненных строительных работ².

76% общей площади зданий, введенных в действие в 2016 году, были жилого назначения.

¹ По оценкам специалистов Института народнохозяйственного прогнозирования РАН

² Рассчитана как доля жилых помещений в инвестициях в основной капитал среди всех помещений, зданий и сооружений

ЗАНЯТОЕ НАСЕЛЕНИЕ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ВКЛАД ОТРАСЛЕЙ В ВВП



■ Доля экономически активного населения

■ Доля ВВП

Источники: Росстат, расчеты АО «АИЖК»

ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ

В 2015 году впервые за 5 прошедших лет (и второй раз за последние 15 лет) цены на жилье стали снижаться в номинальном выражении: -0,4% на первичном рынке и -2,2% на вторичном рынке по сравнению с концом 2014 года

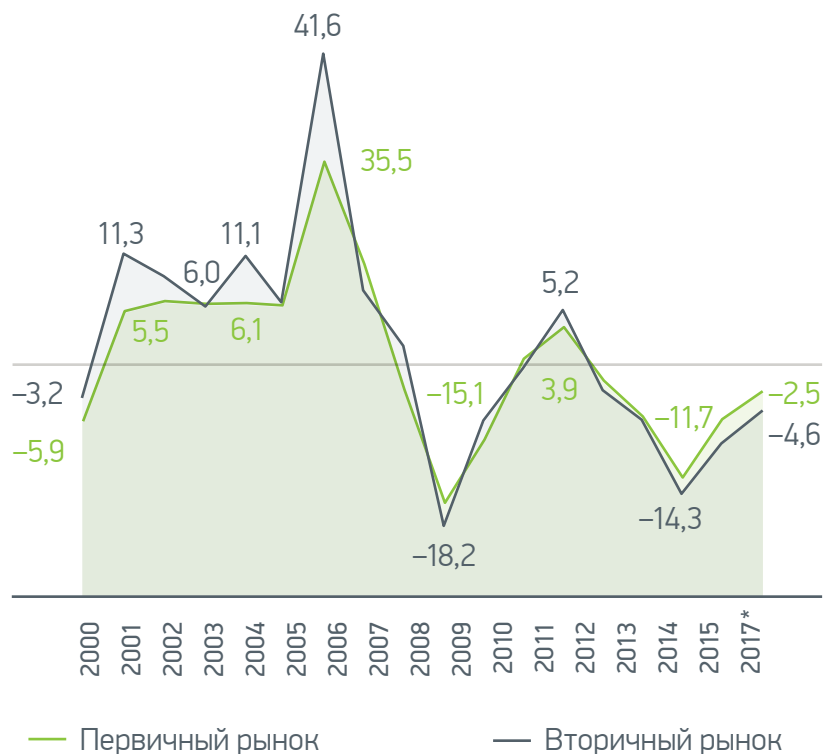
В 2016 году эта тенденция продолжилась: -0,4% и -3% соответственно.

За 9 месяцев 2017 года цены на первичном рынке жилья стабилизировались (+0,5% к концу 2016 года), а на вторичном рынке продолжили снижение (-1,7%)

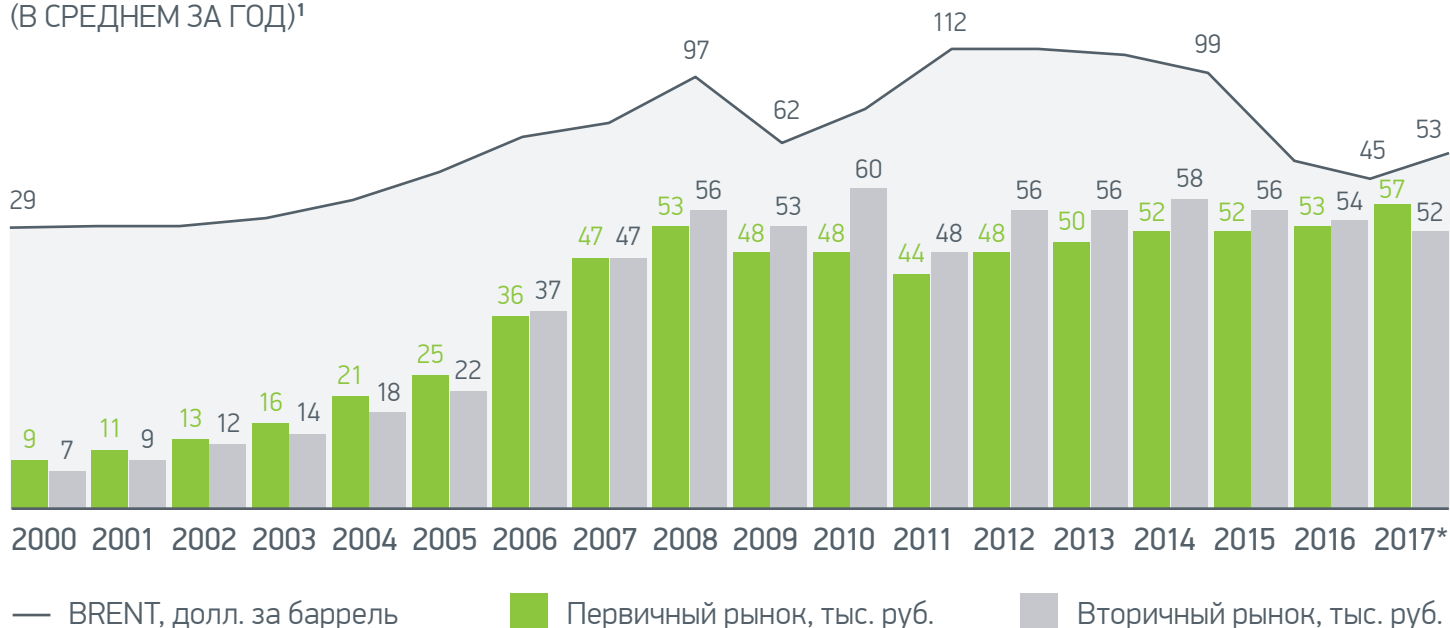
В реальном выражении (за вычетом инфляции) цены на жилье с конца 2012 года снизились более чем на 23% на первичном рынке. На вторичном рынке снижение было больше (30%).

В 2008–2009 годах среднее снижение номинальных цен на жилье составило 9% (реальных — 17%), причем цены на первичном рынке жилья упали сильнее.

ТЕМПЫ ПРИРОСТА РЕАЛЬНЫХ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ, % К КОНЦУ ПРЕДЫДУЩЕГО ГОДА



НОМИНАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ (НА КОНЕЦ ГОДА) И СТОИМОСТЬ НЕФТИ МАРКИ «BRENT» (В СРЕДНЕМ ЗА ГОД)¹



¹ С 2011 года расчет цен на жилье осуществляется по новой методологии
Источники: Росстат, Reuters, расчеты АО «АИЖК»

* Данные за 9 месяцев

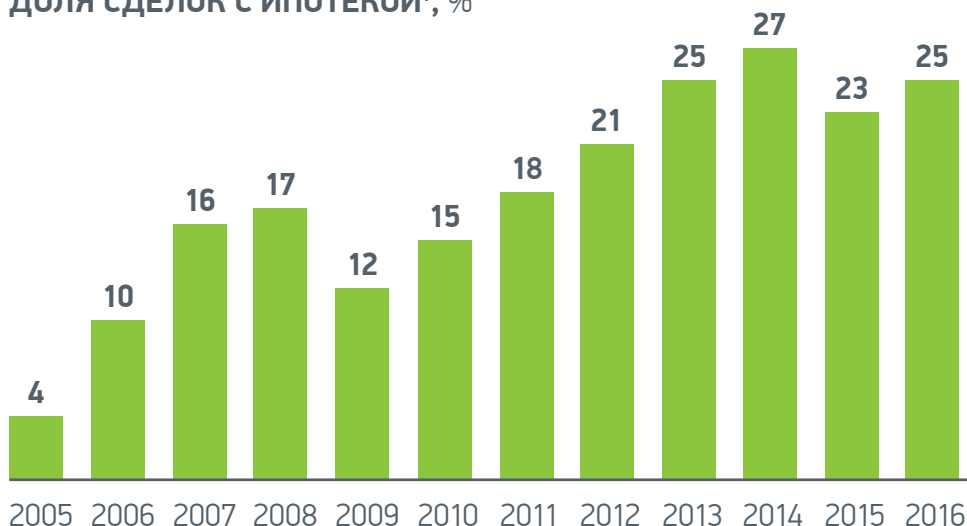
ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО СЕКТОРА

За последние 11 лет ипотека стала оказывать существенное влияние на рынок жилья и строительства:

доля сделок с ипотекой за 11 лет выросла в 6 раз.

Доля ипотечных кредитов на покупку жилья в новостройках с 2009 года выросла в 4 раза — с 10 до 40%. Этому способствовало снижение рисков строительной отрасли и повышение защиты прав дольщиков.

ДОЛЯ СДЕЛОК С ИПОТЕКОЙ¹, %

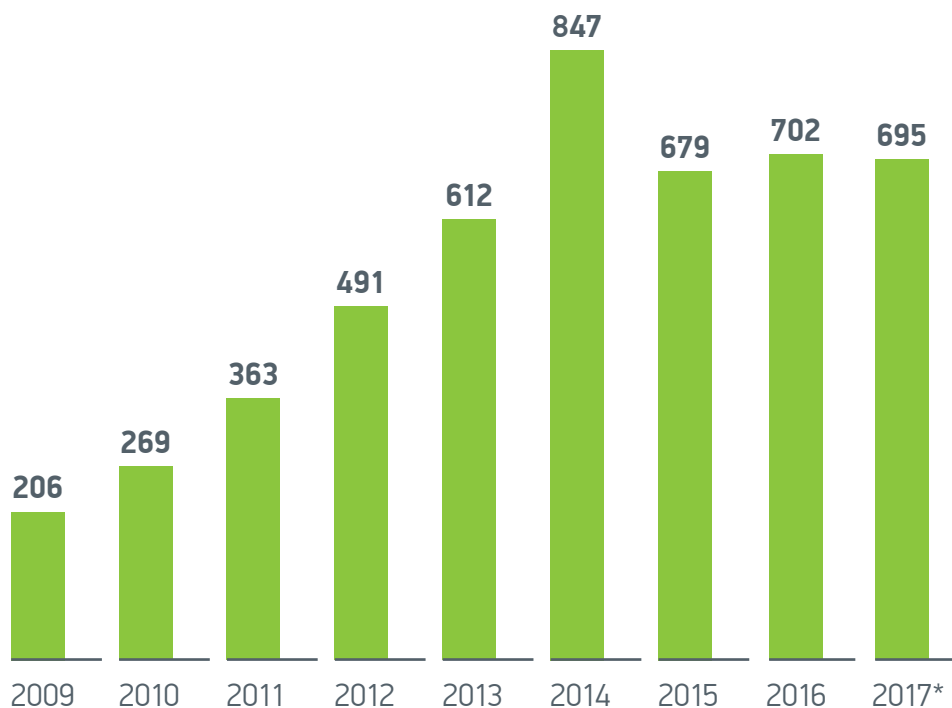


За 8 лет количество **ежегодно регистрируемых договоров долевого участия** выросло **в 3,4 раза.**

Активизация кредитования под залог прав по ДДУ способствовала росту доли сделок с ипотекой на рынке жилья:

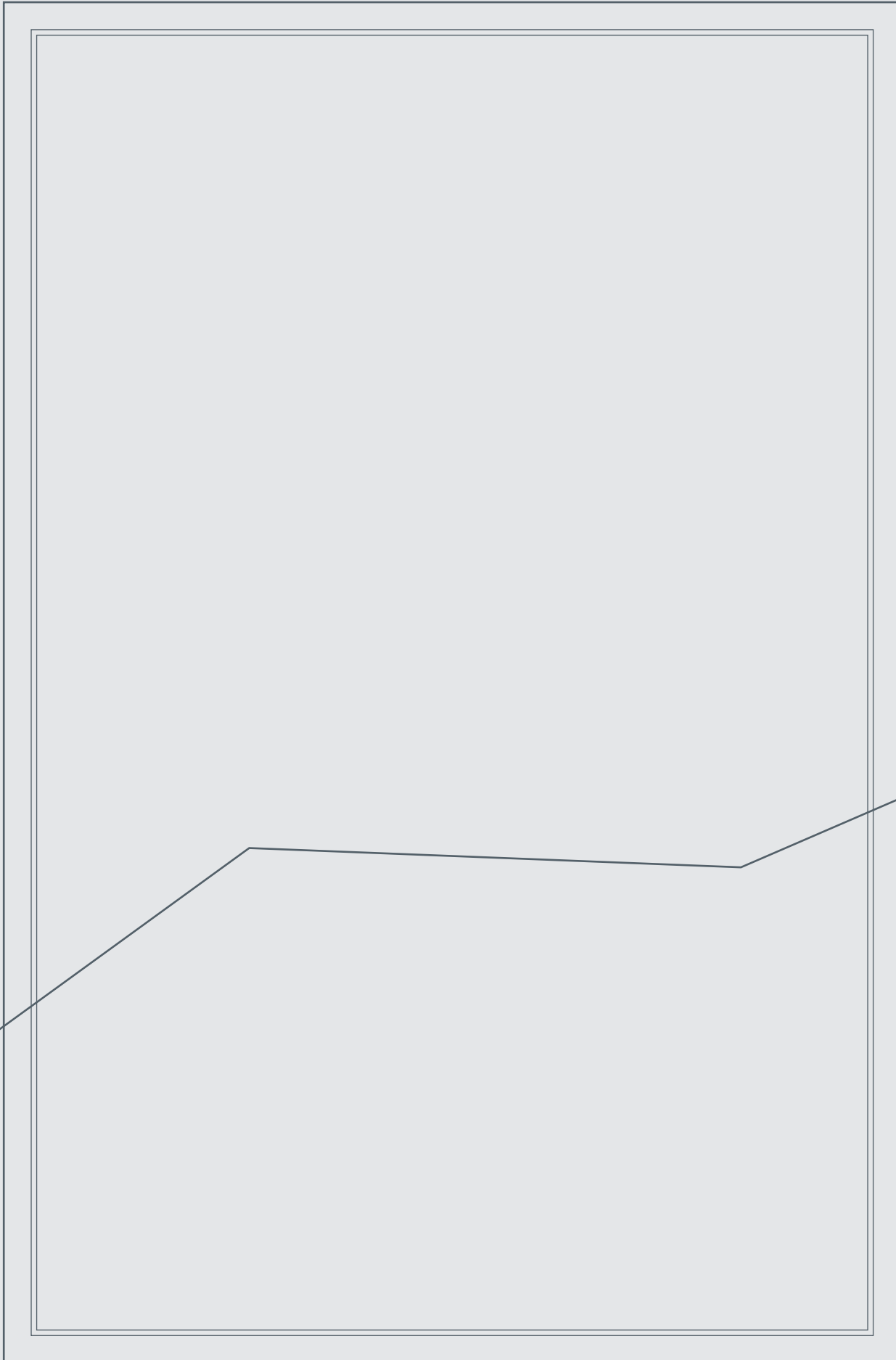
- ФЗ №214 снизил риски участников долевого строительства.
- Была упрощена одновременная регистрация договоров ипотеки и долевого участия.
- Банки накопили опыт по оценке рисков и финансовых показателей строительных проектов.
- Одновременное кредитование застройщиков и физических лиц по ДДУ позволило банкам снизить риски невозврата строительных кредитов и нарастить свой кредитный портфель.

КОЛИЧЕСТВО ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ, ТЫС.

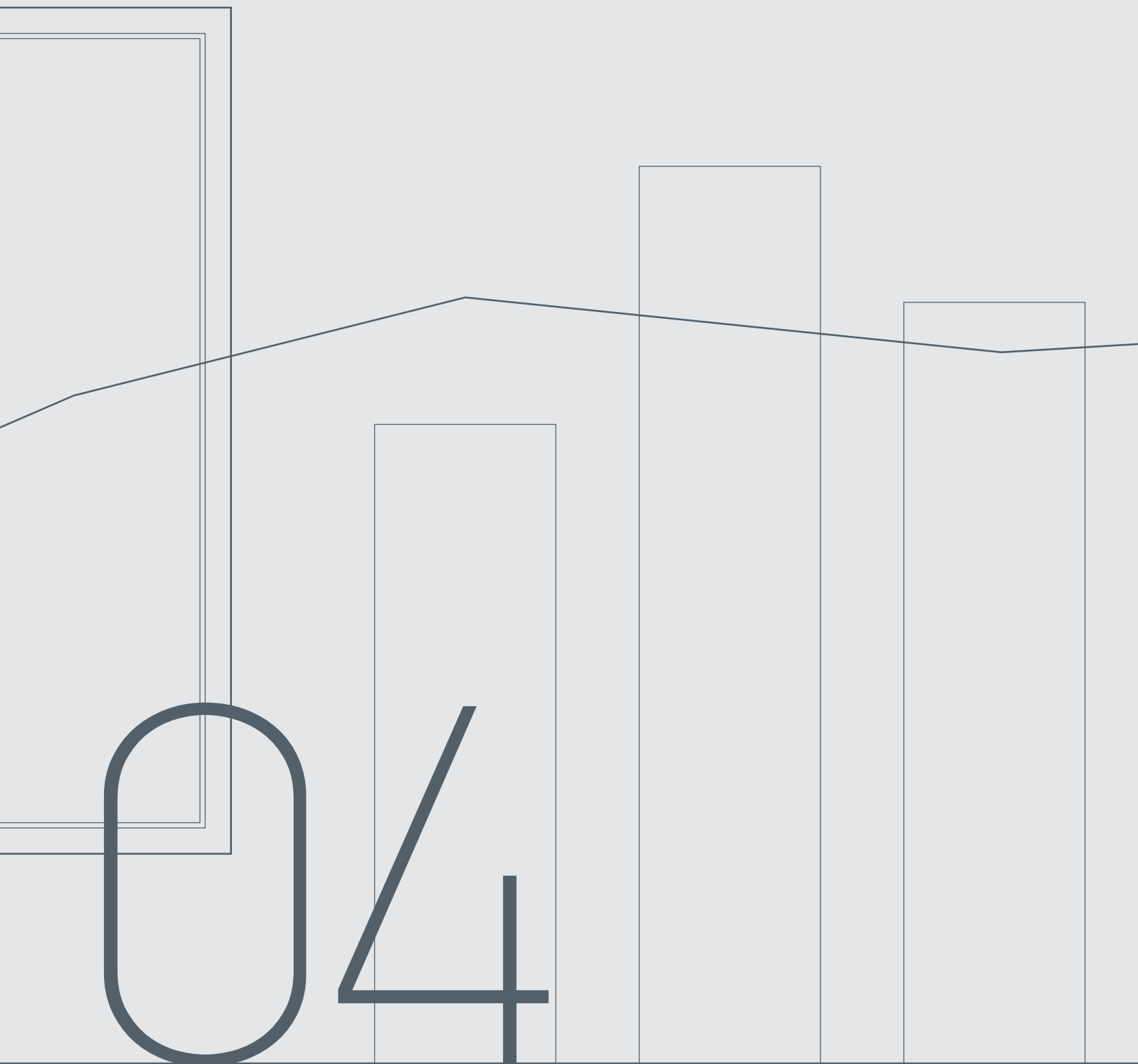


¹ Доля зарегистрированных прав на жилье на основании договоров купли-продажи, мены и ДДУ, обремененных ипотекой. Данные за 2017 год отсутствуют в связи с изменением формы отчетности Росреестра. Источники: оценки АО «АИЖК» по данным Банка России и Росреестра

* Прогноз



РЫНОК ИПОТЕКИ И ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

С 2004 ГОДА БОЛЕЕ ЧЕМ В 33 РАЗА¹ ВЫРОСЛИ ОБЪЕМЫ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ. С 2012 ГОДА ОБЪЕМ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ ПРЕВЫШАЕТ 1 ТРЛН РУБЛЕЙ ЕЖЕГОДНО

БОЛЕЕ 5 ТРЛН РУБЛЕЙ (БОЛЕЕ 5% ВВП) СОСТАВИЛ ОБЪЕМ ИПОТЕЧНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ В 2017 ГОДУ, ЧТО ГОРАЗДО МЕНЬШЕ, ЧЕМ В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

7 МЛН СЕМЕЙ ПРИОБРЕЛИ ЖИЛЬЕ И УЛУЧШИЛИ СВОИ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ БЛАГОДАРЯ ИПОТЕКЕ

1,3% НАКОПЛЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ СОСТАВЛЯЕТ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ВАЛЮТНЫМ ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ (НА 1 НОЯБРЯ 2017). ЭТО — 67 МЛРД РУБЛЕЙ. ВЫДАЧА ВАЛЮТНОЙ ИПОТЕКИ ПРАКТИЧЕСКИ ПРЕКРАЩЕНА, ХОТЯ ДО 2008 ГОДА ОНА СОСТАВЛЯЛА ЗНАЧИТЕЛЬНУЮ ЧАСТЬ ВСЕЙ ВЫДАЧИ

ИПОТЕКА ЯВЛЯЕТСЯ САМЫМ КАЧЕСТВЕННЫМ СЕГМЕНТОМ КРЕДИТОВАНИЯ ФИЗЛИЦ. ПО НЕИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ ДОЛЯ КРЕДИТОВ, ПЛАТЕЖИ ПО КОТОРЫМ ПРОСРОЧЕНЫ НА 90 ДНЕЙ И БОЛЕЕ, ПРЕВЫШАЕТ 12%, А ПО ИПОТЕЧНЫМ — НЕ БОЛЕЕ 2,4%

ФОРМИРОВАНИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ИПОТЕКИ ЗАВЕРШЕНО, НО ЕГО ДАЛЬНЕЙШЕЕ РАЗВИТИЕ СДЕРЖИВАЕТСЯ ОГРАНИЧЕННОСТЬЮ ИСТОЧНИКОВ ДОЛГОСРОЧНОГО ФОНДИРОВАНИЯ: ОСНОВНЫМ ИСТОЧНИКОМ ФОНДИРОВАНИЯ ИПОТЕКИ ОСТАЮТСЯ КРАТКОСРОЧНЫЕ ДЕПОЗИТЫ (ОКОЛО 90%)

ВТОРИЧНОМУ РЫНКУ НЕОБХОДИМА ГОСПОДДЕРЖКА: ОБЪЕМ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ ИПОТЕКИ ЧЕРЕЗ ИЦБ ДОСТИГАЕТ ЗНАЧИМЫХ ЗНАЧЕНИЙ В СТРАНАХ С ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКОЙ ИЦБ

¹ С поправкой на инфляцию

РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА В 2001–2017 ГОДАХ

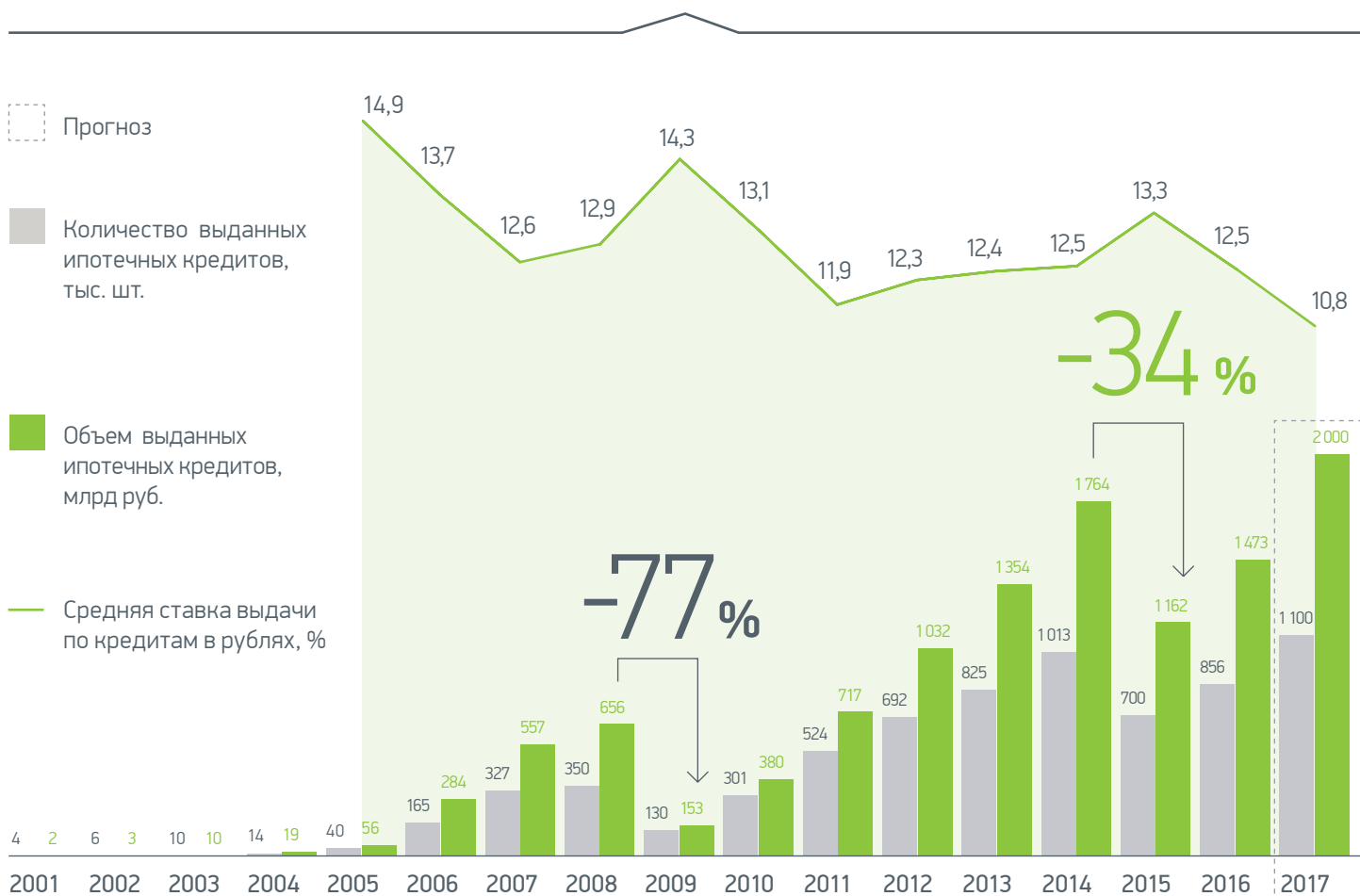
РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА НАЧАЛОСЬ ПОСЛЕ ПРИНЯТИЯ В 2004 ГОДУ ПАКЕТА ЗАКОНОПРОЕКТОВ ПО РАЗВИТИЮ РЫНКА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ
ОБЪЕМ ВЫДАННЫХ КРЕДИТОВ В 2015 ГОДУ УПАЛ НА 34%,
ЧТО ЗНАЧИТЕЛЬНО МЕНЬШЕ ПАДЕНИЯ НА 77% В 2008 ГОДУ

В 2017 ГОДУ БУДЕТ ВЫДАНО

2 **Р**
трлн
ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

(+13% к рекордному 2014 году) — рынок ипотеки восстановился. Средние ставки по ипотечным продуктам колебались в пределах 12–15%, увеличиваясь в период нестабильности и снижаясь в спокойные периоды. За 17 лет ипотека из «нишевого» продукта для состоятель-

ных граждан, со ставками от 30% годовых в валюте, превратилась в массовый продукт со ставками ниже 10% в рублях. Впервые за всю историю развития рынка, ставка по ипотеке в 2017 году стала однозначной — 9–9,5%.



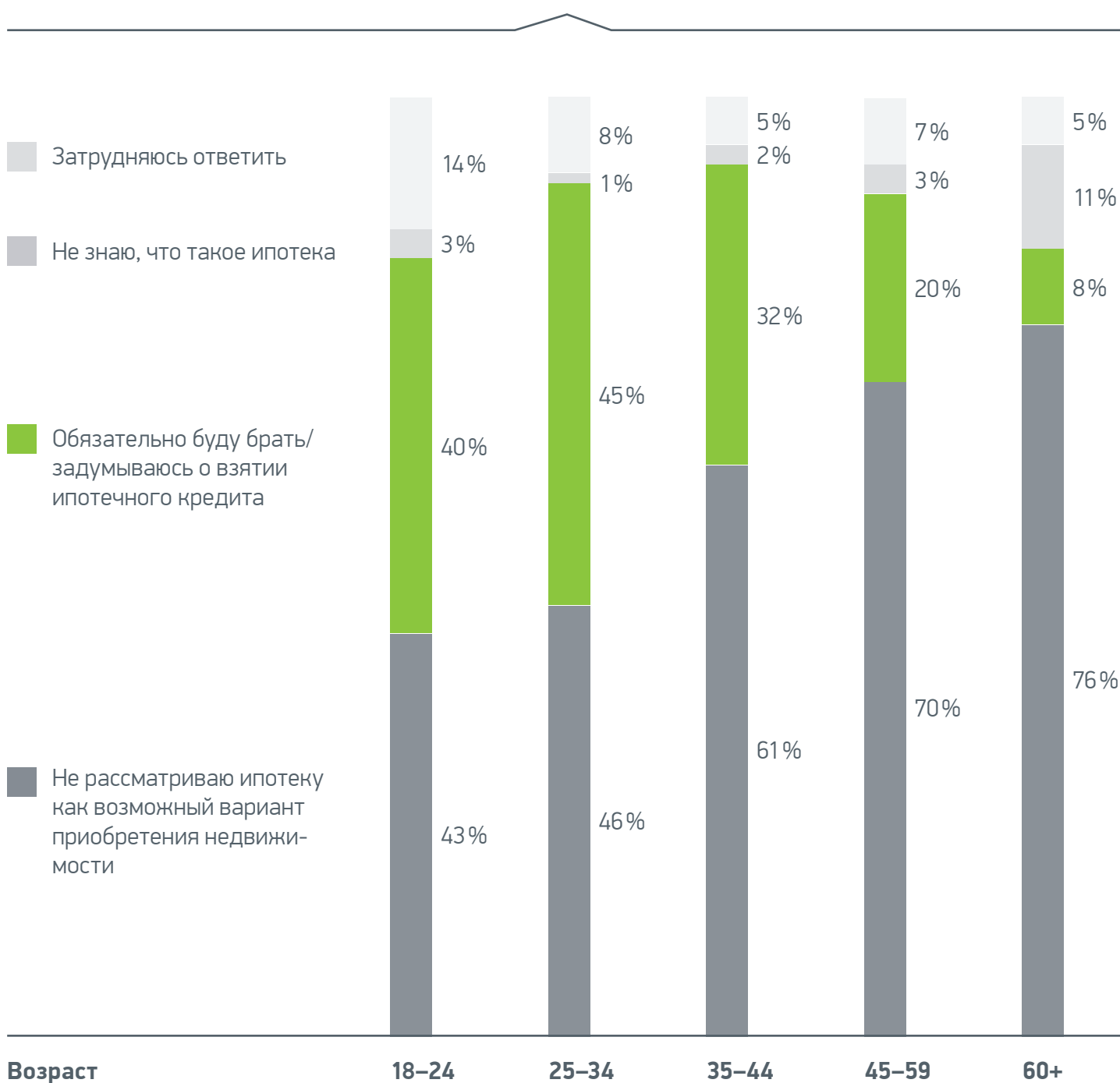
ПОРТРЕТ ИПОТЕЧНОГО ЗАЕМЩИКА

| ПОКАЗАТЕЛИ | 2000–2005 | 2006–2008 | 2009–2012 | 2013–2017 |
|--|---|--|--|--|
| ДОЛЯ ЗАЕМЩИКОВ В ВОЗРАСТЕ ДО 30 ЛЕТ | менее 15% | 20–35% | 30–40% | до 50% |
| СРЕДНИЙ ФАКТИЧЕСКИЙ СРОК КРЕДИТА | менее 5 лет | 6 лет | 7 лет | 7 лет |
| ДОХОДЫ | <ul style="list-style-type: none"> очень высокий основные доходы – в иностранной валюте | <ul style="list-style-type: none"> выше среднего доходы как в рублях, так и иностранной валюте | <ul style="list-style-type: none"> средний и выше среднего доходы в рублях | <ul style="list-style-type: none"> средний доходы в рублях |
| СЕМЕЙНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ | <ul style="list-style-type: none"> женат/замужем, есть 1–2 ребенка | | | |
| СТАВКА ПО КРЕДИТУ | <ul style="list-style-type: none"> до 30% в валюте до 50% в рублях | <ul style="list-style-type: none"> 10–13% в валюте 13–15% в рублях | <ul style="list-style-type: none"> 12–14% в рублях | <ul style="list-style-type: none"> 11–13% (2013–2016) в рублях 9–11% (2017) в рублях |
| ВАЛЮТА КРЕДИТА | <ul style="list-style-type: none"> иностранная валюта | <ul style="list-style-type: none"> преимущественно рублевый, спрос на кредиты в валюте высокий из-за низких ставок и укрепления курса рубля | <ul style="list-style-type: none"> рубли | <ul style="list-style-type: none"> рубли |
| ДОЛЯ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ | <ul style="list-style-type: none"> не менее 30–40% | <ul style="list-style-type: none"> 0–20% | <ul style="list-style-type: none"> не менее 30% | <ul style="list-style-type: none"> 20–30% |

ОТНОШЕНИЕ ВОЗРАСТНЫХ ГРУПП К ИПОТЕКЕ

до **35** лет

НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНОЙ ИПОТЕКА ЯВЛЯЕТСЯ СРЕДИ МОЛОДЕЖИ ДО 35 ЛЕТ, КОТОРАЯ БОЛЕЕ ПОЗИТИВНО ОТНОСИТСЯ К ФИНАНСОВЫМ ПРОДУКТАМ



КОНКУРЕНЦИЯ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

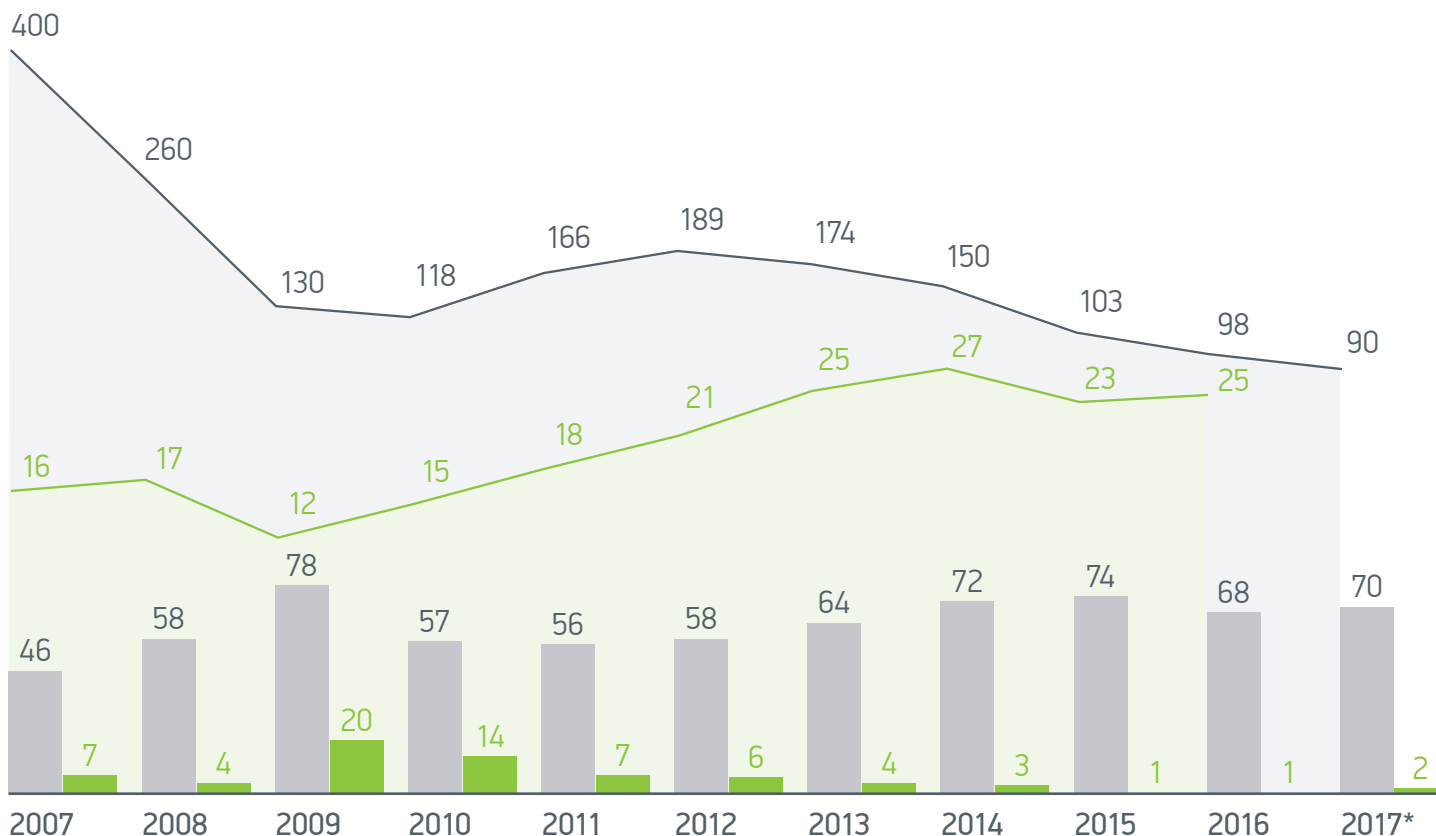
К 2007 году ипотека стала массовым продуктом:

- В результате реформ рынка жилья к 2005 году завершился переход от кредитования по «арендной» схеме (право собственности оформлялось на заемщика только после полной выплаты кредита) к классической ипотеке.
- Ипотечные продукты стали доступным заемщикам во всех регионах России (в 2001 году — только в 32 регионах).
- Создана инфраструктура первичного рынка ипотеки.

В 2017 году ипотеку на регулярной основе выдают около 90 банков, но 70% рынка занимают Сбербанк и группа ВТБ, которые обладают наибольшими розничной и клиентской сетями.

В США ипотеку выдают 1 400 банков, доля пяти крупнейших банков — 20% от общего объема выдачи кредитными организациями.

Рост конкуренции на рынке ипотечного кредитования сдерживается ограниченным доступом банков к долгосрочному фондированию.



■ Суммарная доля Сбербанка и группы ВТБ в общем объеме выдачи ипотеки, %

— Количество банков, регулярно предоставляющих ипотеку, шт.

■ Доля выкупа АИЖК в общем объеме выдачи ипотеки, %

— Доля сделок с ипотекой на рынке жилья, %

* Прогноз. Данные по доли сделок с ипотекой за 2017 год отсутствуют в связи с изменением формы отчетности Росреестра
Источник: расчеты АО «АИЖК» по данным Банка России

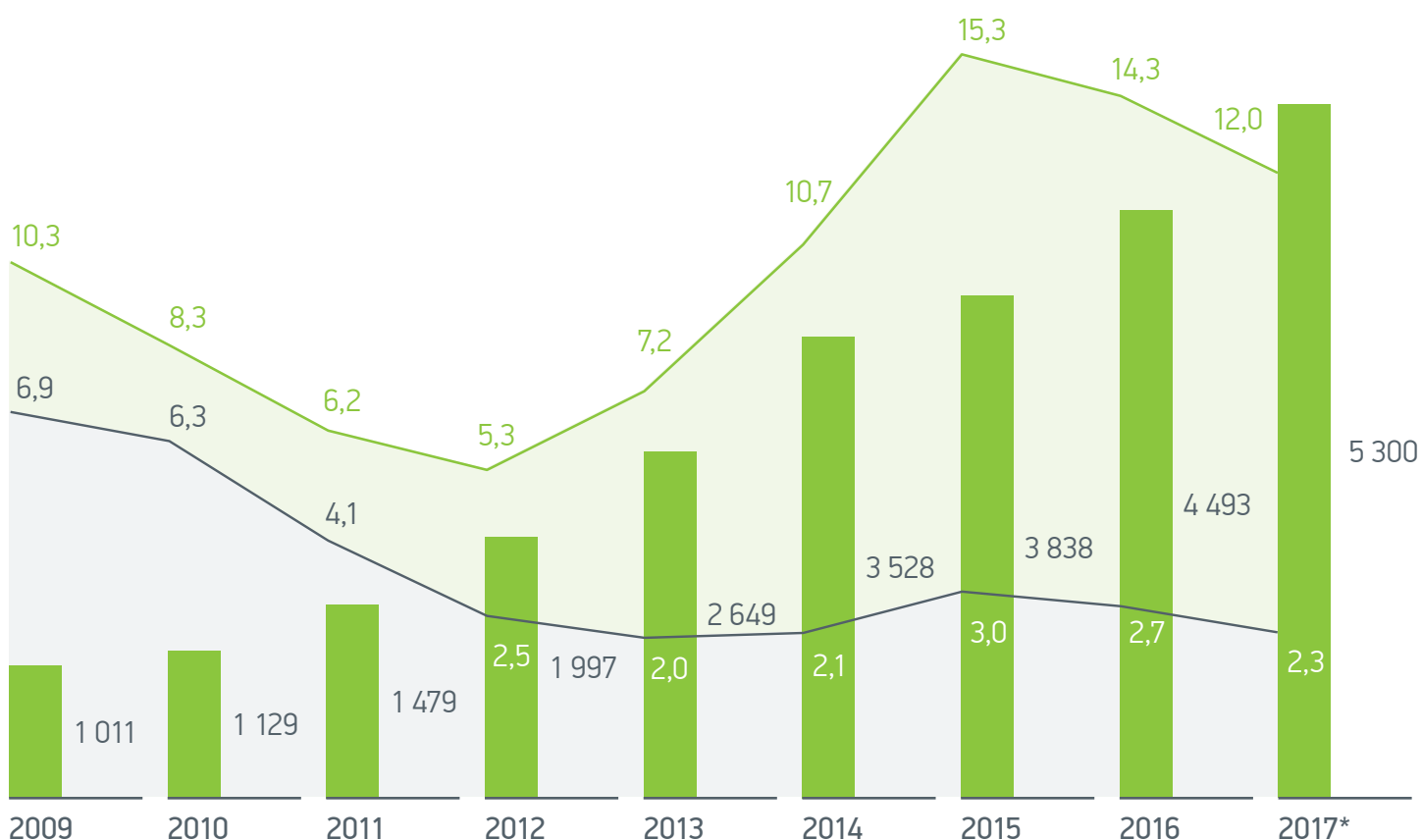
ДИНАМИКА ИПОТЕЧНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ И ЕЕ КАЧЕСТВА

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ В РОССИИ —

> 4 600 000 000 чел.

из которых около 110 тыс. просрочили платежи по кредитам на 90 и более дней (2,4%). В США доля проблемных ипотечных кредитов — около 3%.

Ипотека является самым качественным сегментом кредитования физлиц. Доля неипотечных кредитов с просрочкой 90+ превышает 12%.



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

■ Объем задолженности по ипотечным кредитам, млрд руб.

— Доля потребительских (неипотечных) кредитов, платежи по которым просрочены на 90 и более дней, %

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВАЛЮТНОЙ ИПОТЕКИ 2005–2017 ГОДОВ

~12 тыс.

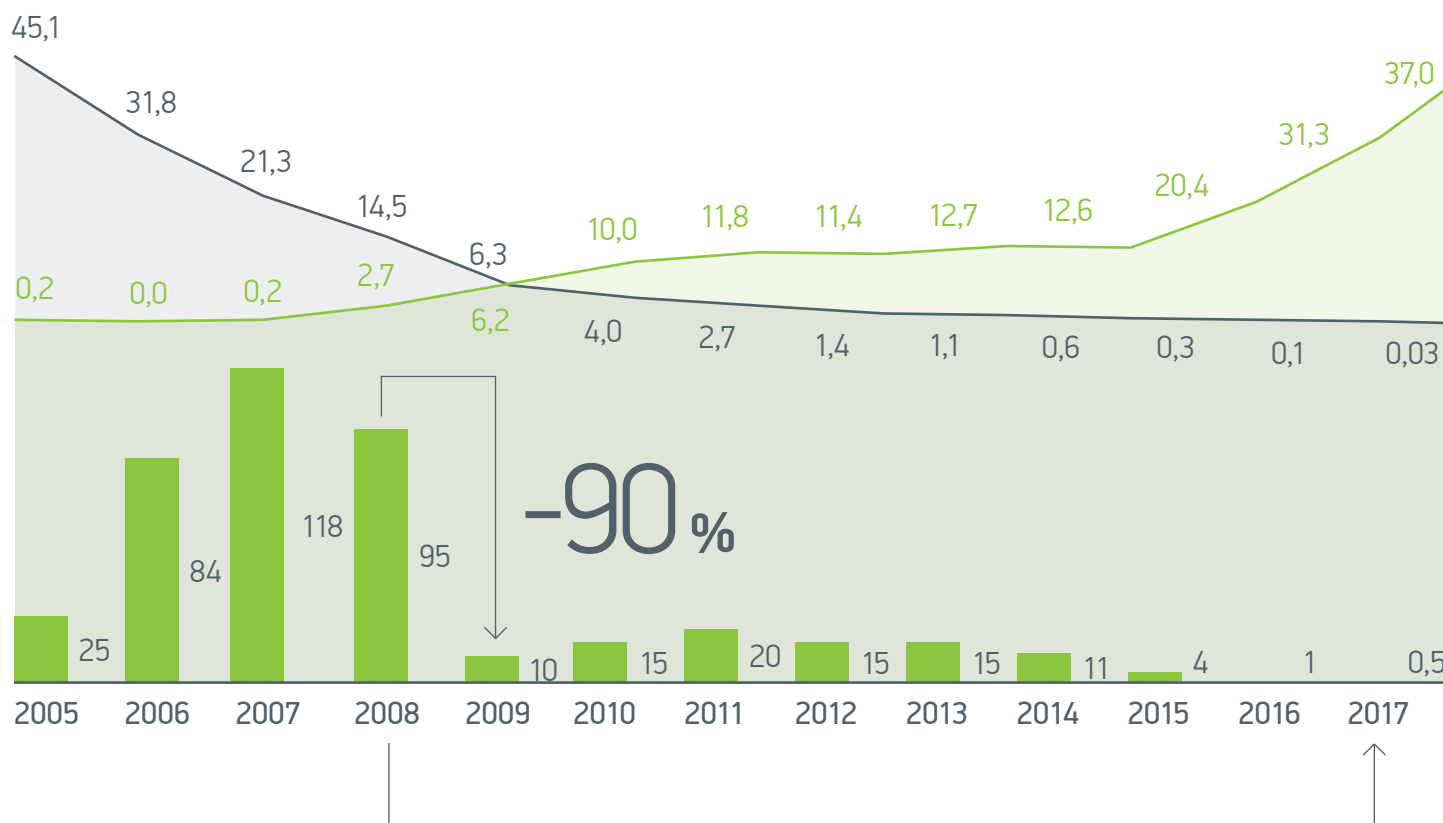
количество валютных заемщиков (задолженность 0,07 трлн руб. или 1,4% от общего объема ипотечной задолженности).

6-7 тыс.

чел. (около 50%) просрочили платежи по кредитам на 90 и более дней.

1% / 35%

Доля просроченных платежей в общем объеме ипотечной задолженности¹: по рублевым кредитам — 1%, по валютным — 35%.



— Доля кредитов в валюте к общему объему выдачи, % ■ Объем выданных кредитов в валюте, млрд руб.
 — Доля просроченных платежей в общем объеме задолженности по выданным кредитам в валюте, %

¹ Показатель рассчитывается по РСБУ и включает только объем фактически просроченных платежей по кредитам.
 Источник: оценки АО «АИЖК» по данным Банка России

РЫНОК ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ

Объем ипотеки на балансах банков — более 5 трлн руб., ИЦБ в обращении — 0,3 трлн руб.

Основным источником фондирования ипотеки остаются депозиты (около 90%).

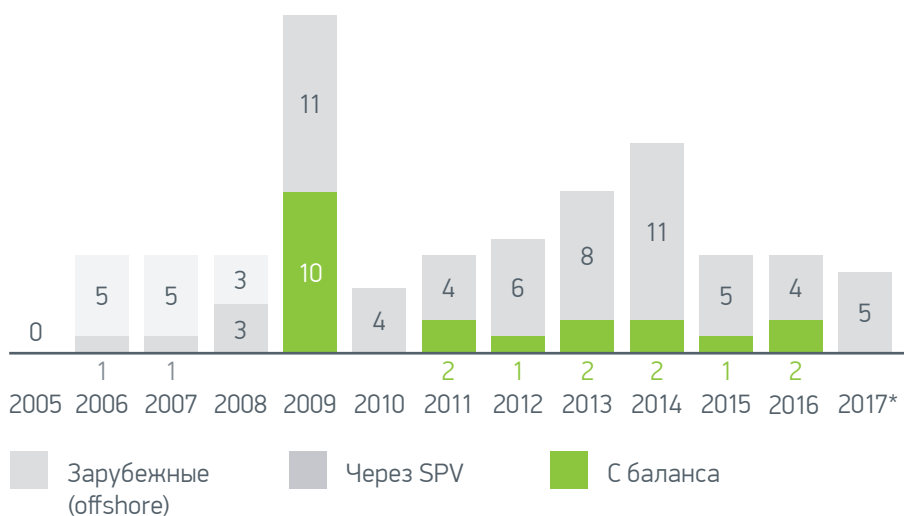
> 100 ^Р
млрд

(5% ОТ ОБЪЕМА ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ) СОСТАВИТ ОБЪЕМ ВЫПУСКОВ ИЦБ В 2017 ГОДУ

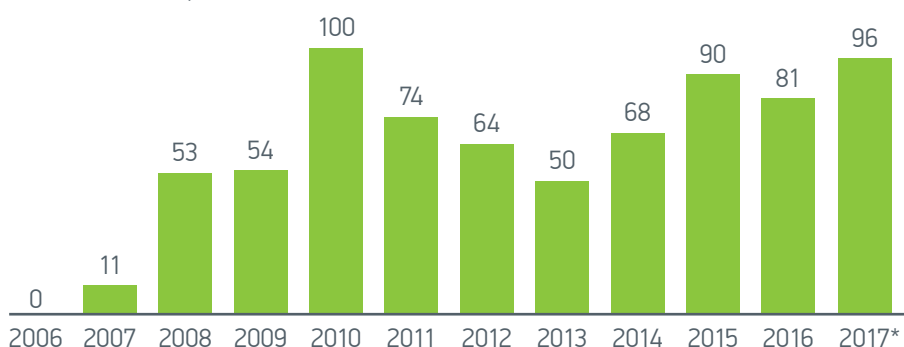
> 80 %

ВЫПУСКОВ ИЦБ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ С УЧАСТИЕМ АИЖК

ДОЛЯ ВЫПУСКА ЖИЛИЩНЫХ ИЦБ В ВЫДАЧЕ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ, %



ДОЛЯ ВЫПУСКОВ ЖИЛИЩНЫХ ИЦБ С УЧАСТИЕМ АО «АИЖК», %



| Оригинаторы | ИЦБ в обращении, млрд руб. | Доля, % |
|-------------------------------|----------------------------|------------|
| Сбербанк | 51,2 | 15 |
| ДельтаКредит | 49,0 | 14 |
| АИЖК | 47,2 | 14 |
| Группа ВТБ | 46,0 | 13 |
| Газпромбанк | 19,3 | 6 |
| Банк Москвы | 15,4 | 5 |
| Абсолют Банк | 14,4 | 4 |
| Уралсиб | 10,4 | 3 |
| Мультиоригина- торные выпуски | 9,5 | 3 |
| Открытие | 9,4 | 3 |
| ТрансКапиталБанк | 9,3 | 3 |
| Акбарс | 8,5 | 2 |
| Банк Жилищного Финансирования | 8,1 | 2 |
| Прочие | 43,9 | 13 |
| Итого | 341,6 | 100 |

ДОЛЯ ИПОТЕКИ И ИЦБ В ВВП В РОССИИ И МИРЕ

5%

ДОЛЯ НАКОПЛЕННОЙ ИПОТЕЧНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ В ВВП РОССИИ

при средних значениях в других стран 35%,
имеется значительный потенциал роста.
По мере сокращения объемов досрочного
погашения доля ипотечной задолженности
в ВВП будет расти.

СОСТАВЛЯЕТ

<10%

ВВП ОБЪЕМ ИЦБ В ОБРАЩЕНИИ

при среднем уровне в зарубежных странах 19%.
Объем рефинансирования ипотеки через ИЦБ
достигает значимых значений в странах
с развитыми институциональными инвесторами
и государственной поддержкой ИЦБ.

