

Итоги развития рынка ипотеки в I полугодии 2017 г.: минимальные ставки – рекордные объемы

Ключевые факты о развитии рынка ипотеки

1. В I полугодии 2017 г. рынок ипотеки вырос на 16% и обновил рекорд 2014 г.

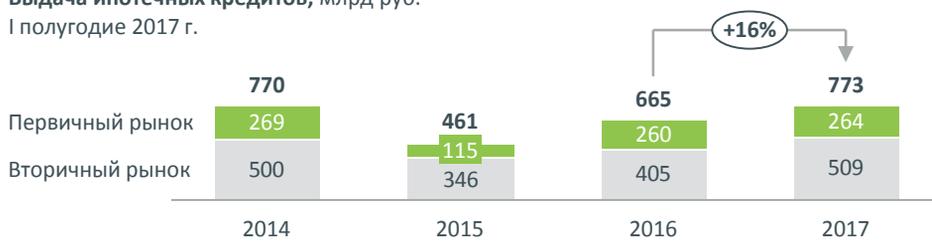
- Выдано более 423 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 772,9 млрд руб. Это рекордный объем, зафиксированный в I полугодии за всю историю развития ипотечного рынка в России
- По оценкам АИЖК, в июле рост продолжился – выдано около 155 млрд руб. (+38%). На протяжении 5 месяцев темпы роста превышают 20%

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

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

Выдача ипотечных кредитов, млрд руб.

I полугодие 2017 г.



Источник: АИЖК

2. Основной драйвер роста – снижение ставок по ипотеке, достигших минимального уровня в 11,1% за всю историю рынка ипотеки в России. По сравнению с I полугодием 2016 г., средние ставки снизились почти на 2 п.п.

- В июне 2017 г. средневзвешенные ставки выдачи по ипотеке достигли уровня в 11,1%, в том числе – на первичном рынке – 10,7%, на вторичном рынке – 11,3%. Снижение с начала года составило 0,7 п.п., по сравнению с 01.07.2016 – более 1,8 п.п. В июле АИЖК впервые в истории установило однозначную (9,75%) процентную ставку для широкого круга рыночных заемщиков
- Снижение ставок продолжается, уже сейчас средние ставки предложения на рынке составляют около 10% на первичном рынке и 10,6% на вторичном рынке

Средневзвешенные ставки по выданным кредитам, % годовых

	Новостройки			Вторичный рынок		
ТОП-15	10,14%	-0,04%	↓	10,57%	-0,34%	↓
АИЖК	9,75%	-0,75%	↓	10,00%	-0,75%	↓

Источник: АИЖК

3. Качество ипотечного портфеля сохраняется на высоком уровне

- На 01.07.2017 г. доля ипотечной задолженности со сроком задержки платежей в 90 и более дней составляет 2,5% (119 млрд руб.), что в 5,3 раза ниже уровня просрочки по не ипотечным кредитам населению (13,6%)

4. Прогноз АИЖК по объему выдачи в 2017 году – 1 млн кредитов на сумму 1,8 трлн руб. может быть превышен

- Активное снижение ипотечных ставок и активизация спроса населения на жилье позволит поставить рекорд выдачи ипотеки за всю историю развития рынка ипотеки с 2000 г.

Выдача ипотеки

- За I полугодие 2017 г. выдано более 423,5 тыс. ипотечных кредитов на 773 млрд руб. Это на 16% выше уровня 2016 г. и на 3 млрд руб. **больше рекордного уровня 2014 г.** После кратковременного спада, вызванного завершением программы субсидирования ставок по кредитам на приобретение жилья в новостройках, рынок ипотеки устойчиво растет и обновляет рекорд за рекордом: в июне 2017 г. выдано ипотеки на 158 млрд руб., и это – максимальный июнь за всю историю
- **По предварительным оценкам АИЖК, рост продолжается и в июле:** выдано 84 тыс. кредитов на 153 млрд., что на 38% выше уровня 2016 г. и практически повторяет рекорд 2014 г. (158 млрд руб.). Пять месяцев подряд темпы прироста объемов выдачи ипотеки превышают 20%, а с мая рынок растет почти на 40% ежемесячно (к соответствующему периоду прошлого года). **Основной драйвер роста – снижение ставок по ипотеке, достигших минимального уровня за всю историю рынка ипотеки в России**
- Средний размер кредита, выданного в I полугодии 2017 г., составил 1,825 млн руб. по сравнению с 1,703 млн руб. по данным на 01.07.2016. В условиях стабильных цен на жилье это говорит о том, что граждане покупают с ипотекой жилье большей площади

Выдача ипотечных кредитов, млрд руб.



Источник: АИЖК

Ставки

- Вслед за снижением ключевой ставки и стоимости фондирования, ставки по ипотеке в I полугодии 2017 г. снизились на 0,6 п.п. до рекордных значений: 10,7% на новостройки (первичный рынок) и 11,3% на готовое жилье (вторичный рынок)
- Эта тенденция продолжилась в июле: ведущие банки продолжали снижать свои ставки. Ставки топ-15 ипотечных кредиторов опустились в июле до 10,1% на первичном рынке жилья, до 10,6% - на вторичном. АИЖК впервые в истории установило однозначную (9,75%) процентную ставку для широкого круга рыночных заемщиков

Средневзвешенные процентные ставки предложений ТОП-15 ипотечных кредиторов, %



Источник: АИЖК

- **Мы ожидаем, что снижение ставок продолжится. К концу 2017 года ставки на уровне 10% и ниже станут новой нормальной реальностью. Это, в свою очередь, будет являться основным фактором роста спроса населения на комфортное стандартное жилье**

Портфель

- Текущее состояние ипотечного рынка характеризуется высоким качеством портфеля и **низким уровнем просроченной задолженности**. Доля просроченной ипотечной задолженности свыше 90 дней на 1 июня 2017 г. составляет 2,5%. Еще год назад доля «дефолтных» кредитов составляла более 3% портфеля

Доля задолженности, платежи по которой просрочены на 90 и более дней, %



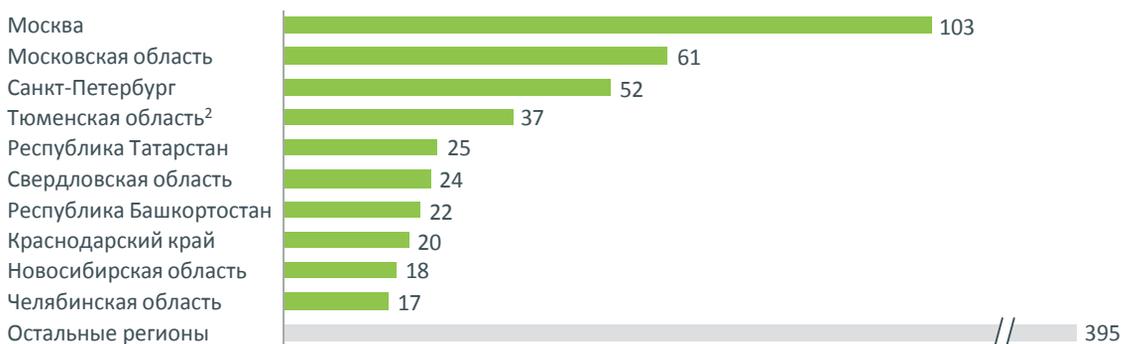
Источник: АИЖК

- По состоянию на 01.07.2017 объем ипотечного портфеля¹ составил 4,8 трлн руб., что на 11% выше, чем в июне 2016 г. Кредиты, обеспечением по которым являются действующие права требования по договорам долевого участия, составляют 970,8 млрд руб. (примерно пятая часть всего ипотечного портфеля на балансах банков)
- По сравнению с концом 2014 г., общий объем рублевой ипотечной задолженности за период увеличился на 37%, а валютной – сократился на 54%, т.е. в 2,2 раза. Следует отметить, что за I полугодие 2017 г. объем валютной задолженности сократился с 91,9 до 77,6 млрд руб.** Это говорит об успешной реструктуризации валютных ипотечных кредитов на балансах банков. За 6 месяцев 2017 г. выдано только 4 ипотечных кредита в иностранной валюте на сумму 286 млрд руб. (средний размер – 71,5 млн руб.). Для сравнения – в 2008 г. в валюте было предоставлено более 17 тыс. ипотечных кредитов

Региональные рынки ипотеки

- На долю 10 регионов-лидеров приходится 49% всего объема выдачи ипотеки. В этих регионах сконцентрированы и основные объемы жилищного строительства: 53% всего строящегося многоквартирного жилья и 47% введенных в эксплуатацию многоквартирных домов в I полугодии 2017 г.

Объем выданных ипотечных кредитов в I полугодии 2017 г., млрд руб.



Источник: АИЖК

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

² Включая ХМАО и ЯНАО

- Ставки по ипотеке в регионах находятся примерно на одном уровне (в среднем, 10,6-11,5%)
- На приобретение строящегося жилья в среднем по России выдается 34% всей суммы ипотечных кредитов. При этом в 10 регионах-лидерах эта доля превышает 40%. В этих регионах ипотечное кредитование оказывает большее влияние на развитие строительной отрасли, и за счет мультиплицирующего эффекта стимулирует экономический рост в регионе

Доля ипотечных кредитов, выданных на приобретение строящегося жилья, %



Источник: АИЖК

Предварительная оценка рынка ипотечного кредитования производится АИЖК на 3-4 недели раньше выхода официальной статистики Банка России. Оценка осуществляется Агентством на основе собственной эконометрической модели, опроса ипотечных кредиторов и данных компании Frank Research Group. Результаты предварительной оценки подтверждаются официальной статистикой Банка России, что обусловлено высоким качеством моделей и методов анализа, применяемых в АИЖК. Так, предварительная оценка выдачи в июне составила не менее 150 млрд руб., официальные данные Банка России - 158 млрд руб.)

	<u>2017 6 мес.</u>	<u>2016 6 мес.</u>	<u>6 мес. 2017/ 6 мес. 2016</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016/ 2015</u>
Выдача ипотечных жилищных кредитов						
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс.	423,5	390,1	+11%	856,5	699,5	22%
▪ Доля кредитов под залог прав по ДДУ, %	30,1%	36,2%	-6,1 п.п.	35,7%	н.д.	н.д.
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	773,0	664,9	+16%	1 473,3	1 161,7	27%
▪ Доля кредитов под залог прав по ДДУ, %	34,2%	39,1%	-4,9 п.п.	38,7%	н.д.	н.д.
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях, % годовых	11,5%	12,7%	-1,2 п.п.	12,5%	13,4%	-0,9 п.п.
▪ На первичном рынке, % годовых (на конец периода)	10,7%	12,0%	-1,3 п.п.	10,8%	н.д.	н.д.
▪ На вторичном рынке, % годовых (на конец периода)	11,3%	13,5%	-2,2 п.п.	12,1%	н.д.	н.д.
Средний размер кредита, млн руб.	1,83	1,70	+7,6%	1,72	1,66	+3,6%

	<u>На 1.06.2017</u>	<u>На 1.06.2016</u>	<u>1.06.2017/ 1.06.2016</u>	<u>На 1.01.2017</u>	<u>На 1.01.2016</u>	<u>1.01.2017/ 1.01.2016</u>
Ипотечный портфель						
Задолженность по выданным ипотечным кредитам ¹ , трлн руб.	4,82	4,30	+12%	4,61	4,10	+12%
▪ В т.ч. на балансе банков	4,67	4,19	+11%	4,49	3,98	+13%
— В т.ч. с просрочкой 90+, млрд руб.	119	128	-7,0%	119	121	-1,70%
▪ % всей задолженности на балансе банков	2,54%	3,05%	-0,51 п.п.	2,65%	3,03%	-0,84 п.п.

	<u>2017 6 мес.</u>	<u>2016 6 мес.</u>	<u>6 мес. 2017/ 6 мес. 2016</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016/ 2015</u>
Строительство жилья						
Объем ежемесячного ввода жилья, млн кв. метров (на конец периода)	6,4	6,8	-6,6%	17,3	19,8	-4,4%
Объем ввода жилья, млн кв. метров (за период)	28,0	31,5	-11,3%	80,2	84,2	-6,0%
▪ в т.ч. в многоквартирных домах, млн кв. метров	16,5	17,7	-6,8%	48,4	48,0	+0,8%
Количество построенных квартир, тыс. (за период)	410,7	442,2	-7,1%	1 167	1 195	-2,3%

¹ Включает задолженность на балансе банков и приобретенные банками права требования по ипотечным жилищным кредитам
Источники: Росстат, Банк России, оценки АО «АИЖК»

Аналитический центр АИЖК

Москва

Email: research@ahml.ru

Подписка на аналитические материалы:

<http://дом.рф/about/analytics>

АИЖК

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 "АИЖК" 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 "АИЖК" 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 "АИЖК" 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.