

**По оценке АИЖК, в 2017 году выдано около 1,1 млн кредитов на сумму более 2 трлн руб. ипотеки (+15% к рекордному 2014 году).
Средние ставки выдачи по ипотечным кредитам закрепились ниже 10%**

Ключевые факты

Статистика Банка России за 11 месяцев свидетельствует о продолжении рекордного роста на рынке ипотеки

- » **935,6 тыс.** ипотечных кредитов на сумму 1,73 трлн руб. выдано за 11 месяцев 2017 г. Общий объем выдачи ипотеки повторил итог рекордного 2014 года
- » Это на **24% больше**, чем за аналогичный период прошлого года в количественном выражении и на **34%** – в денежном
- » По предварительной оценке АИЖК, в **декабре рынок ипотеки поставил новый рекорд**: выдано более 150 тыс. кредитов на **300-310 млрд руб.**
- » Ежемесячные темпы роста в четвертом квартале держатся на уровне выше **60%**, а с мая месяцев – на уровне около **40%** и более
- » Всего, в 2017 году, по оценке АИЖК, выдано около **1,1 млн** кредитов на **2 трлн** рублей. Это – новый рекорд ипотечного рынка (+15% к 2014 году)
- » Рост рынка – результат продолжающегося активного снижения ставок, закрепившихся в ноябре ниже 10%
 - 9,66%** – на новостройки (год назад – 11,37%)
 - 9,86%** – на вторичное жилье (год назад – 12,7%)
- » Снижение ключевой ставки до 7,75% в конце 2017 года будет способствовать продолжению тенденции к снижению ставок в начале 2018 года
- » **5,2 трлн** рублей составляет портфель ипотечных кредитов (+13,2% к началу 2017 года)
- » До **2,3%** снизилась доля кредитов с платежами, просроченными на 90 и более дней. Это – минимум с начала 2015 года. В сочетании со стабильными ценами на жилье это говорит об отсутствии предпосылок формирования «пузыря на рынке ипотеки»

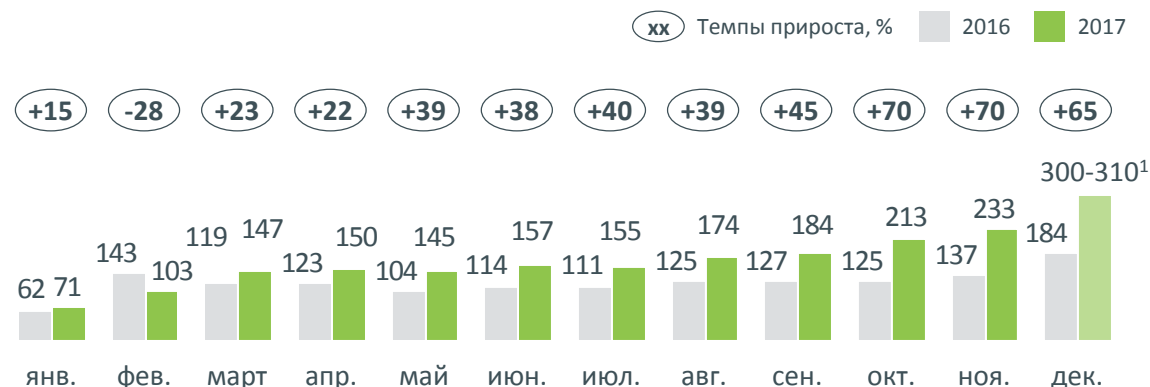
Аналитический центр АИЖК
+7 (495) 775-47-40
research@ahml.ru
ДОМ.РФ

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

Выдача ипотечных кредитов

- В ноябре 2017 поставлен новый рекорд объемов выдачи ипотеки за календарный месяц: выдано 232,6 млрд руб. ипотечных кредитов, что на 6 млрд рублей выше уровня декабря 2014 года (226,6 млрд руб.)
- Второй месяц подряд темпы роста выданных кредитов держатся на уровне +70%, а с мая 2017 года составляют около 40% и более

Выдача ипотечных кредитов, млрд руб.



Источник: АИЖК

- По оценкам АИЖК, рост рынка, поддерживаемый рекордно низкими ставками, продолжился и в декабре 2017 г.: выдано рекордное количество ипотеки - 150 тыс. кредитов на 300-310 млрд руб. Это на 60-70% выше уровня 2016 г. и на 30-40% выше уровня 2014 г.

Ставки и выдача ипотечных кредитов



Источник: АИЖК

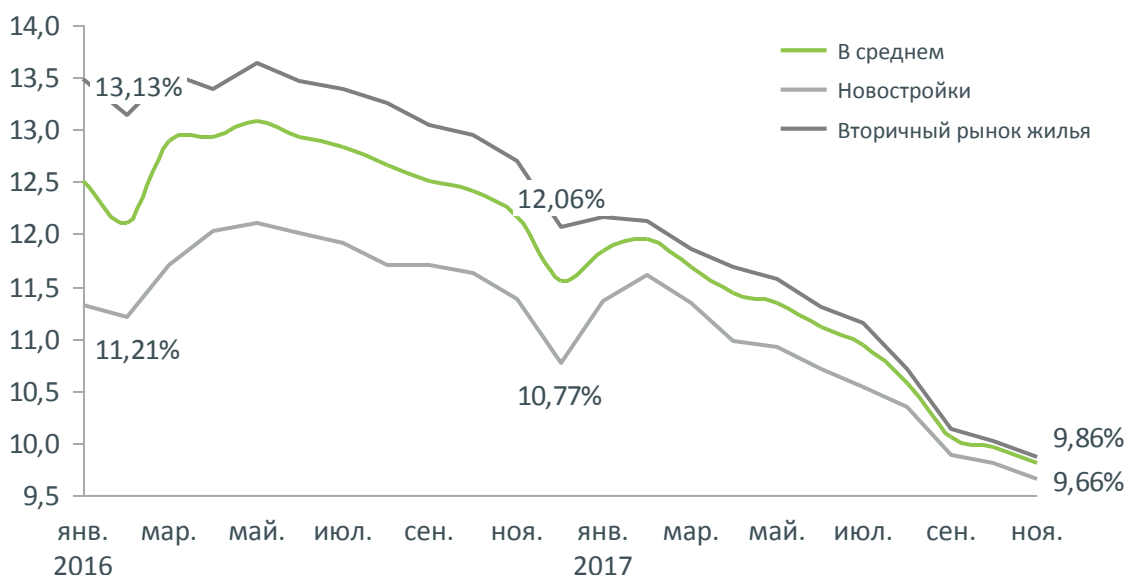
- Всего, в 2017 году выдано около 1,1 млн ипотечных кредитов на сумму более 2 трлн руб. Это на 28% больше, чем за аналогичный период прошлого года в количественном выражении и на 38% – в денежном

¹ Оценка АИЖК

Ставки по ипотеке

- По итогам ноября ставки по ипотеке закрепились на уровне ниже 10%: по кредитам на новостройки ставка выдачи составила 9,66% (-1,71 п.п. к ноябрю 2016 г.), а на приобретение готового жилья на вторичном рынке – 9,86% (-2,84 п.п.). Средняя ставка по всем выданным кредитам в ноябре – 9,8%
- В рыночном сегменте падение ставки с января 2016 года составило более 3 п.п. Такого темпа снижения не наблюдалось за всю историю ипотечного кредитования с 2004 года
- Средняя ставка по выданным за 11 месяцев 2017 года кредитам составила 10,78%. Это на 1,84 п.п. ниже уровня 11 месяцев 2016 года

Средневзвешенные ставки по выданным ипотечным кредитам, % годовых



Источник: АИЖК

- Снижение ставки ниже 10% – знаковое явление для ипотечного рынка. Оно вызвано переходом экономики страны в эпоху низких ставок (среднегодовая инфляция в 2017 году – 3,7%)
- Снижение ключевой ставки до 7,75% в конце 2017 будет способствовать продолжению тенденции к снижению ставок в начале 2018 года
- В рамках текущей кредитно-денежной политики по поддержанию положительных реальных процентных ставок к концу следующего года ставка по ипотеке может снизиться до уровня в 8%

Ипотечный портфель

- По состоянию на 01.12.2017 объем ипотечного портфеля¹ составил 5,2 трлн руб., из которых 1,1 трлн руб. составляют ипотечные кредиты, выданные под залог долевого участия (ДДУ) при приобретении жилья на первичном рынке
- С начала года прирост портфеля составил 610 млрд рублей (+13,2%)

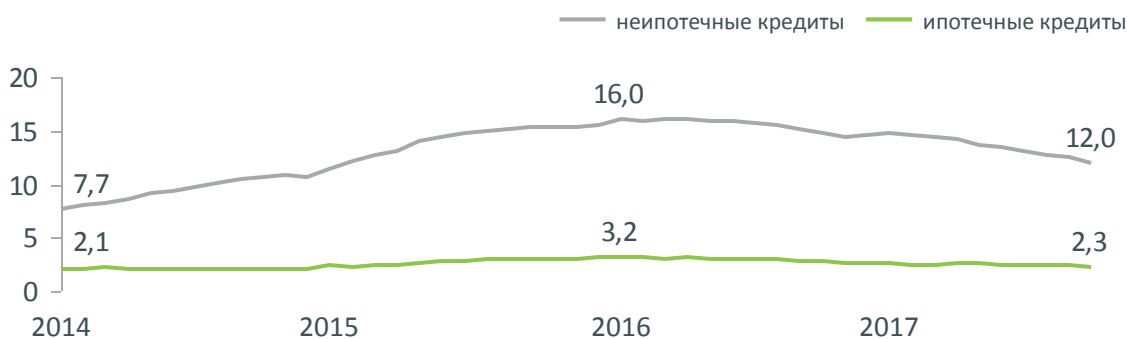
Структура ипотечного портфеля кредитных организаций, %



Источник: АИЖК

- С начала 2015 года качество ипотечного портфеля на балансах банков постоянно улучшается: доля просроченной ипотечной задолженности свыше 90 дней на 1 декабря 2017 г. снизилась до 2,3% (годом ранее – 2,84%). По не ипотечным кредитам населению этот показатель составляет около 12%
- Планируемые меры Банка России по ограничению высоко рискованного кредитования (с первоначальным взносом менее 20%) будут способствовать дальнейшему росту качества ипотечного портфеля

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



Источник: АИЖК

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

Рефинансирование

- Ключевой тенденцией второй половины 2017 года является рост объемов рефинансирования (перекредитования)
- Снижение процентных ставок на 2-3 п.п до 10% и ниже сформировало спрос на продукты рефинансирования ипотечных кредитов, которое начало активно развиваться в третьем квартале 2017 года
- При рефинансировании кредита заемщик получает возможность сэкономить на ежемесячном платеже 20-25%
- По предварительным оценкам АИЖК в 2017 г. доля рефинансирования через досрочное погашение кредита за счет нового кредита, оформленного в другом банке, в общем объеме выдачи оценивается около 5-10%
- В 2018 году, в случае отсутствия регуляторных изменений, препятствующих сейчас развитию рефинансирования через изменение условий договора, доля рефинансирования в новой выдаче ипотеки может превысить 20%

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 ноябре составила 210-230 млрд рублей, официальные данные Банка России – 232,6 млрд руб.)

Выдача ипотечных жилищных кредитов

	11 мес. 2017	11 мес. 2016	11 мес. 2015
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс.	935,6 (+24%)	753,1 (+27%)	594,3
<ul style="list-style-type: none"> Доля кредитов на первичном рынке, % 	29,2 (-6,5 п.п.)	35,7	н.д.
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	1 731,5 (+34%)	1 289,3 (+31%)	985,8
<ul style="list-style-type: none"> Доля кредитов на первичном рынке, % 	33,3 (-5,4 п.п.)	38,7	н.д.
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях (с начала года), % годовых	10,78 (-1,84 п.п.)	12,62 (-0,81 п.п.)	13,43
<ul style="list-style-type: none"> На первичном рынке, % годовых 	10,51 (-1,15 п.п.)	11,66	н.д.
<ul style="list-style-type: none"> На вторичном рынке, % годовых 	10,92 (-2,33 п.п.)	13,25	н.д.
Ставка по ипотечным кредитам (за месяц), % годовых	9,80 (-2,36 п.п.)	12,16 (-0,13 п.п.)	12,29
<ul style="list-style-type: none"> На первичном рынке, % годовых 	9,66 (-1,71 п.п.)	11,37	н.д.
<ul style="list-style-type: none"> На вторичном рынке, % годовых 	9,86 (-2,84 п.п.)	12,70	н.д.
Средний размер кредита в рублях, млн руб.	1,85 (+8,1%)	1,71 (+3,5%)	1,65

Ипотечный портфель

	На 01.12.2017	На 01.12.2016	На 01.12.2015
Задолженность по выданным ипотечным кредитам ¹ , трлн руб.	5,22 (+14,9%)	4,55 (+15,4%)	3,94
<ul style="list-style-type: none"> В т.ч. на балансе банков, трлн руб. 	5,06 (+14,4%)	4,43 (+15,3%)	3,84
<ul style="list-style-type: none"> В т.ч. с просрочкой 90+, млрд руб. 	116,4 (-7,4%)	125,7 (+7,3%)	117,1
<ul style="list-style-type: none"> % всей задолженности на балансе банков 	2,30 (-0,54 п.п.)	2,84 (-0,21 п.п.)	3,05

Строительство жилья

	11 мес. 2017	11 мес. 2016	11 мес. 2015
Объем ежемесячного ввода жилья, млн кв. м (на конец периода)	7,1 (-2,3%)	7,3 (-5,2%)	7,8
Объем ввода жилья, млн кв. м (накопленным итогом)	60,4 (-4,0%)	62,9 (-6,4%)	67,2
<ul style="list-style-type: none"> В т.ч. в многоквартирных домах, млн кв. м 	33,9 (-6,1%)	36,2 (-0,9%)	36,5
Количество построенных квартир, тыс. (накопленным итогом)	860,1 (-3,8%)	893,7 (-0,6%)	899,4

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

Оценка и прогноз АИЖК

	2015	2016	2017	2018
Выдача ипотечных жилищных кредитов				
Объем, трлн руб.	1,2	1,5 (+26,8%)	2,0 (+36%)	2,8 (+40%)
▪ Рефинансирование ¹ , трлн руб.		< 0,03	0,15-0,2 (+400%)	0,6 (+300%)
Количество, тыс. шт.	699,5	856,5 (+22,4%)	1 100 (+28%)	1 600 (+45%)
▪ Рефинансирование ¹ , тыс. шт.		30	130-180 (+300%)	500 (+300%)
Средневзвешенная ставка в рублях, % годовых	13,4%	12,5% (-0,9 п.п.)	10,6-10,7% (-1,8 п.п.)	9% (-1,6 п.п.)
Средний размер кредита, млн руб.	1,66	1,72 (+3,9%)	1,85 (+7,6%)	1,75 (-5,4%)
Портфель ипотечных кредитов				
Количество, тыс. шт.	4 100	4 600 (+12%)	4 800 (+4%)	5 200 (+8%)
Задолженность ² , трлн руб.	4,1	4,6 (+12,6%)	5,4 (+17%)	6,3 (+17%)
▪ Просрочка 90+, млрд руб.	121	119 (-1,3%)	120 (+0,8%)	125 (+4,2%)
– % от объема портфеля	3,03%	2,65% (-0,38 п.п.)	2,25 (-0,4 п.п.)	2,0 (-0,25 п.п.)

1 Оценки АИЖК. 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 АО «АИЖК». Прогнозы АО «АИЖК» формируются на основе анализа текущей динамики

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