

По оценке ДОМ.РФ, за 2 месяца 2018 года выдано ипотечных кредитов на сумму более 350 млрд руб. Низкие ставки по ипотечным кредитам в условиях повышения реальных зарплат и стабильных цен на жилье приводят к повышению доступности приобретения жилья для граждан

Ключевые факты

По данным Банка России, в январе 2018 года рынок ипотеки удвоился по сравнению с январем 2017 года

» **78 тыс.** ипотечных кредитов на сумму 148,3 млрд руб. выдано в январе 2018 года. Это в **2 раза больше**, чем за аналогичный период прошлого года в количественном выражении и в **2,1 раза** – в денежном. По предварительной оценке ДОМ.РФ, в **феврале рынок ипотеки поставил новый рекорд**: выдано более 100 тыс. кредитов на сумму более **200 млрд руб.** (в 2 раза выше уровня февраля 2017 года). В начале 2018 года ежемесячные темпы роста существенно превышают наблюдаемые с мая 2017 года значения в 40-60%. Это объясняется эффектом относительно низкой базы начала 2017 года.

» Ставки по ипотеке в январе закрепились на уровне ниже 10%
9,61% – на новостройки (год назад – 11,36%)
9,97% – на вторичное жилье (год назад – 12,16%)

Последовательное снижение ключевой ставки (до 7,5% в феврале 2018 года) формирует условия дальнейшего снижения ставок по ипотеке. По оценке ДОМ.РФ, средняя ставка предложения ипотечных кредитов в феврале 2018 года составляет около 9,5%

» До **15%** составляет доля кредитов, выданных на рефинансирование действующих кредитов. Дальнейшее снижение ставок увеличивает привлекательность этого инструмента для заемщиков. С учетом рефинансирования, рост объемов выдачи «новой ипотеки» за 2 месяца 2018 года составляет **около 70%**

» **5,4 трлн** рублей составляет портфель ипотечных кредитов (+17% к январю 2017 года). До **2,19%** 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

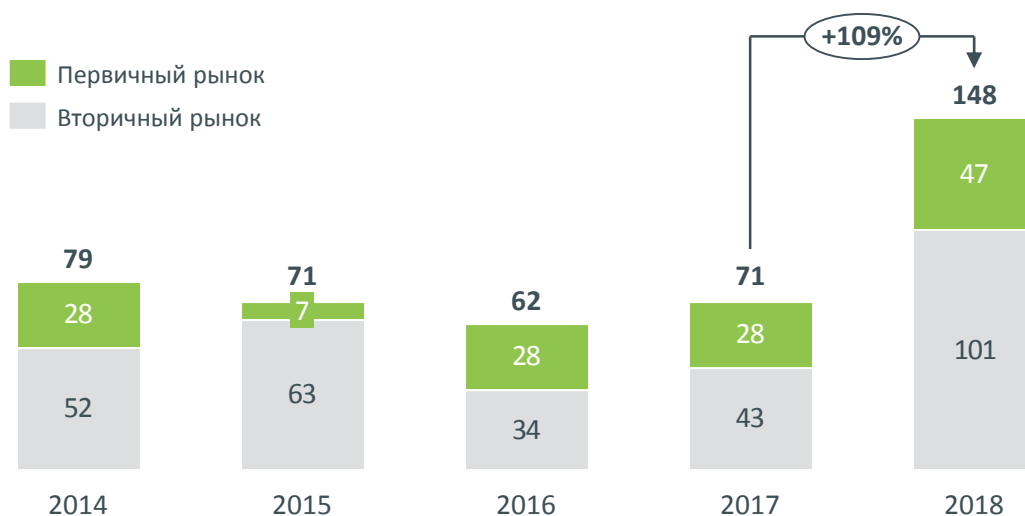
Подписка на аналитические материалы

<https://дом.рф/about/analytics>

Выдача ипотечных кредитов

- По данным Банка России, в январе 2018 года выдано 78 тыс. ипотечных кредитов на сумму 148,3 млрд руб. Это практически соответствует предварительной оценке, ранее озвученной ДОМ.РФ (120-140 млрд руб.)
- Это на 95% больше, чем за аналогичный период прошлого года в количественном выражении и на 105% – в денежном

Выдача ипотечных кредитов в январе, млрд руб.



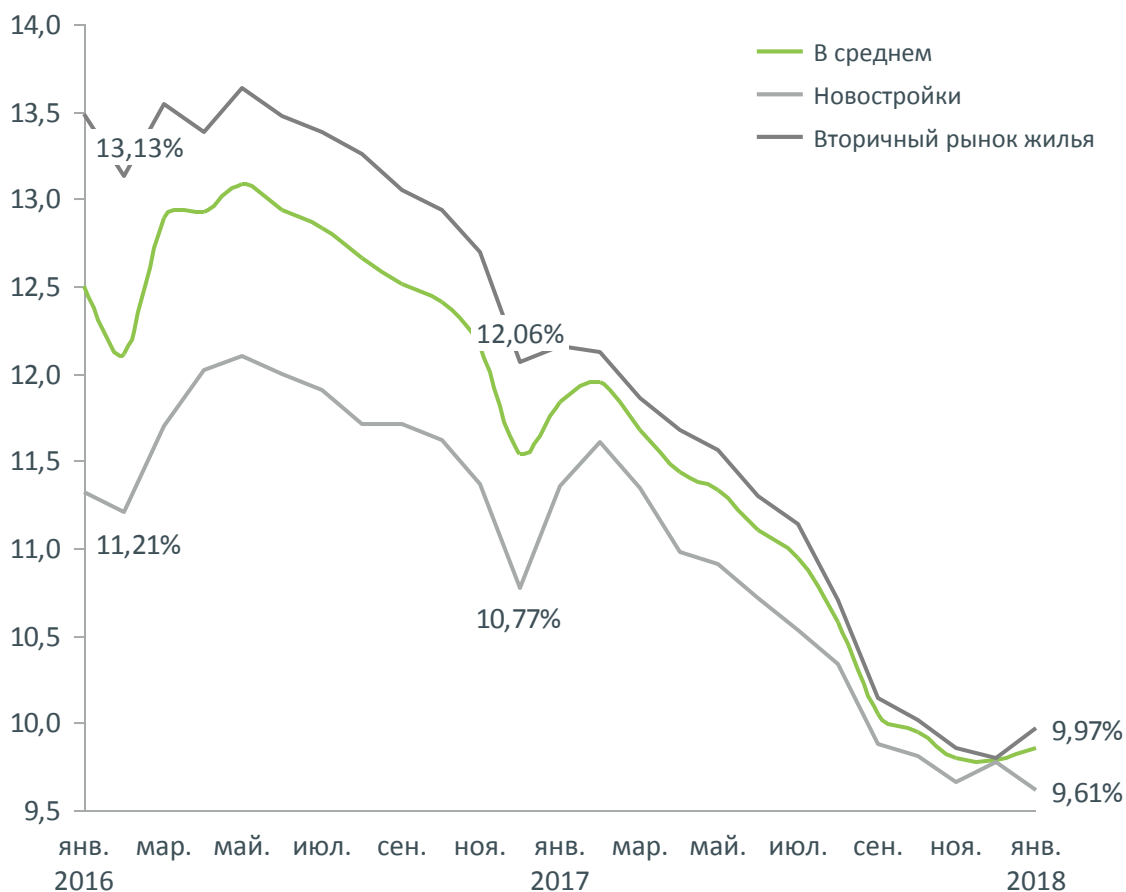
Источник: ДОМ.РФ

- Отметим, что январские темпы роста существенно превышают наблюдаемые с мая 2017 года значения. Напомним, что в период с мая по декабрь 2017 года темы роста ипотеки (месяц к месяцу аналогичного периода прошлого года) составляли примерно 40-70%
- По оценкам ДОМ.РФ, рост рынка, поддерживаемый рекордно низкими ставками, продолжился и в феврале 2018 г.: выдано рекордное для февраля количество ипотеки – более 100 тыс. кредитов на 190-210 млрд руб. Это в 2 раза выше уровня февраля 2017 г.
- По предварительным оценкам ДОМ.РФ, в начале 2018 года доля рефинансирования путем досрочного погашения кредита за счет нового кредита, оформленного в другом банке, в общем объеме выдачи достигла 15% (в 2017 г. – 7,5%). С учетом этого фактора, рост объемов выдачи «новой» ипотеки составляет около 70%
- На приобретение жилья в новостройках под залог договоров долевого участия в строительстве населению предоставлено 21 тыс. кредитов на сумму 47,1 млрд рублей – 27% и 32% от общей выдачи соответственно
- Средний размер предоставленного в январе 2018 года ипотечного кредита составляет 2,24 млн рублей на первичном рынке жилья и 1,78 млн рублей – на вторичном рынке

Ставки по ипотеке

- По кредитам на новостройки ставка выдачи в январе 2018 года составила 9,61% (-1,75 п.п. к январю 2017 г.), а на приобретение готового жилья на вторичном рынке – 9,97% (-2,19 п.п.)
- Средняя ставка по всем выданным кредитам в январе – 9,85% (-1,99 п.п.)
- В рыночном сегменте падение ставки с января 2016 года составило более 3,3 п.п. Такого темпа снижения не наблюдалось за всю историю ипотечного кредитования с 2004 г.

Средневзвешенные ставки по выданным ипотечным кредитам, % годовых



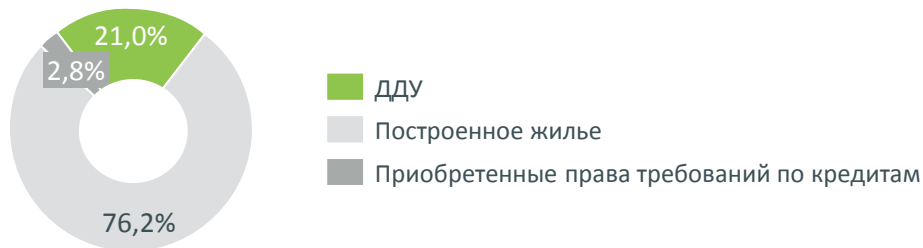
Источник: ДОМ.РФ

- Снижение ключевой ставки Банка России до 7,5% в феврале 2018 г. будет способствовать продолжению тенденции к снижению ставок в начале 2018 г.

Ипотечный портфель

- По состоянию на 01.02.2018 объем ипотечного портфеля¹ составил 5,37 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 765 млрд рублей (+17%)

Структура ипотечного портфеля кредитных организаций, %



Источник: ДОМ.РФ

- С начала 2015 года качество ипотечного портфеля на балансах банков постоянно улучшается: доля просроченной ипотечной задолженности свыше 90 дней на 1 февраля 2018 г. снизилась до 2,19% (годом ранее – 2,68%). По не ипотечным кредитам населению этот показатель составляет 11,6%
- Напомним, что в начале 2018 года Банком России введены повышенные коэффициенты резервирования по кредитам с низким первоначальным взносом (менее 20%)
- Эти меры будут способствовать предупреждению формирования кредитных рисков и дальнейшему росту качества ипотечного портфеля: по статистике Банка России, вероятность возникновения просроченной задолженности по ипотеке в течение месяца по кредитам с первоначальным взносом до 10% более чем в 2 раза выше, чем по кредитам с первоначальным взносом в 20-30%

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

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