



2018 (I квартал)

**Итоги развития рынков
ипотеки и жилья**

ИТОГИ РАЗВИТИЯ РЫНКОВ ИПОТЕКИ И ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2018 ГОДА

В I КВАРТАЛЕ 2018 ГОДА ПРОДОЛЖИЛСЯ АКТИВНЫЙ РОСТ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ, КЛЮЧЕВОЙ ФАКТОР — УВЕЛИЧЕНИЕ ДОСТУПНОСТИ ЗА СЧЕТ СНИЖЕНИЯ СТАВОК. ИПОТЕКА ОБЕСПЕЧИЛА РОСТ ЧИСЛА СДЕЛОК С ЖИЛЬЕМ.

299,4 тыс.

ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ НА СУММУ 582 МЛРД РУБ. ВЫДАНО В I КВАРТАЛЕ 2018 ГОДА.

Это на 68% больше, чем в I квартале 2017 года в количественном выражении, и на 81% — в денежном.

ОКОЛО

15%

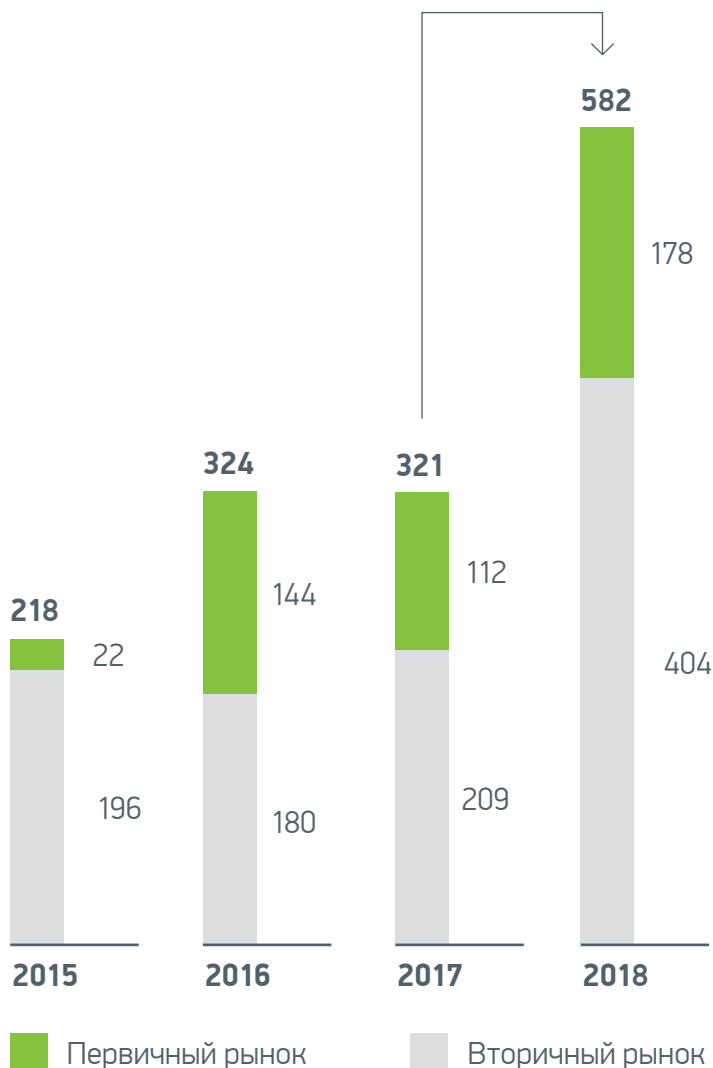
СОСТАВЛЯЕТ ДОЛЯ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ.

За его вычетом выдано «новой» ипотеки на сумму около 500 млрд руб. (+55% к I кварталу 2017 года). Рынок ипотеки растет прежде всего за счет новых заемщиков.

ОСНОВНОЙ ФАКТОР РОСТА — РЕКОРДНО НИЗКИЕ СТАВКИ ПО ИПОТЕКЕ И ВОССТАНОВЛЕНИЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ УВЕРЕННОСТИ РОССИЙСКИХ СЕМЕЙ.

ВЫДАЧА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В I КВАРТАЛЕ, МЛРД РУБ.

+81%



СТАВКИ ПО ИПОТЕКЕ УСТОЙЧИВО СНИЖАЮТСЯ, В I КВАРТАЛЕ 2018 ГОДА СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ СТАВКА ВЫДАЧИ СОСТАВИЛА

9,73%

(−2,07 п. п. к I кварталу 2017 года), в том числе по выданным в марте кредитам — 9,64% (−2,04 п. п. к марту 2017 года).

ПО КРЕДИТАМ НА НОВОСТРОЙКИ СТАВКА ВЫДАЧИ В МАРТЕ СОСТАВИЛА

9,54%

(−1,8 п. п. к марту 2017 года), а на приобретение готового жилья на вторичном рынке — 9,68% (−2,18 п. п.).

По предварительной оценке ДОМ.РФ, в апреле **рост ипотечного рынка продолжился**: выдано кредитов на сумму **около 250 млрд руб.**, что в 1,7 раза выше уровня апреля 2017 года.

ДОМ.РФ ПРОГНОЗИРУЕТ, ЧТО ОБЪЕМЫ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ ПРОДОЛЖАТ РАСТИ И УВЕЛИЧАТСЯ В 2018 ГОДУ ДО УРОВНЯ 2,5–2,8 ТРЛН РУБ.

Рост доступности ипотеки является драйвером роста рынка жилья. По оценкам, в I квартале 2018 года население приобрело **600 тыс.** жилых помещений (+12% к I кварталу 2017 года). С ипотекой заключено **53%** сделок в новостройках и **39%** сделок на вторичном рынке.

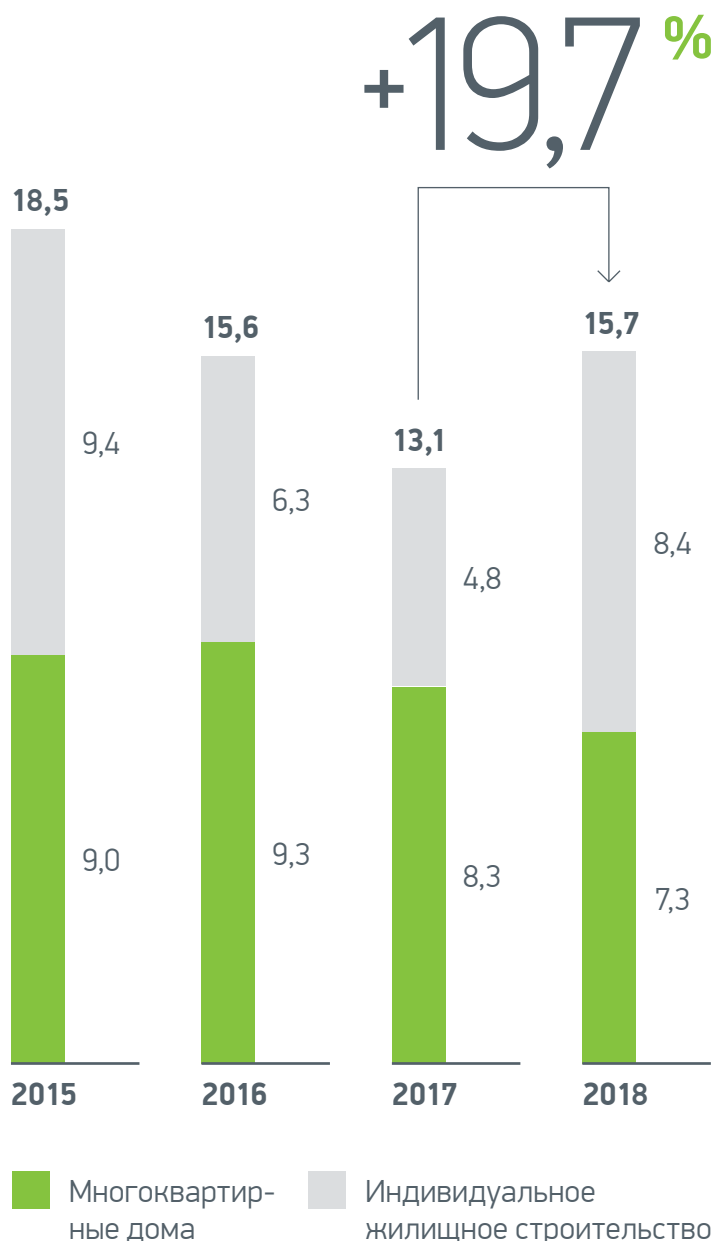
При этом, **предпосылки формирования «пузыря» на рынке жилья и ипотеки отсутствуют.**

Цены на жилье стабильны, просроченная задолженность 90+ составляет **2,11%** (всего на 0,11 п. п. выше рекордного уровня сентября 2014 года) и продолжает снижаться.

Объемы строительства нового жилья также **увеличиваются**. В I квартале 2018 года объемы ввода жилья выросли на **19,6%** к I кварталу 2017 года: построено **15,7 млн м²**, в том числе **7,3 млн м²** в многоквартирных домах.

По предварительной оценке ДОМ.РФ, в 2018 году объем ввода жилья в многоквартирных домах составит **50–54 млн м²** (+8% и более к 2017 году).

ДИНАМИКА ВВОДА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ, МЛН М



ВЫДАЧА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

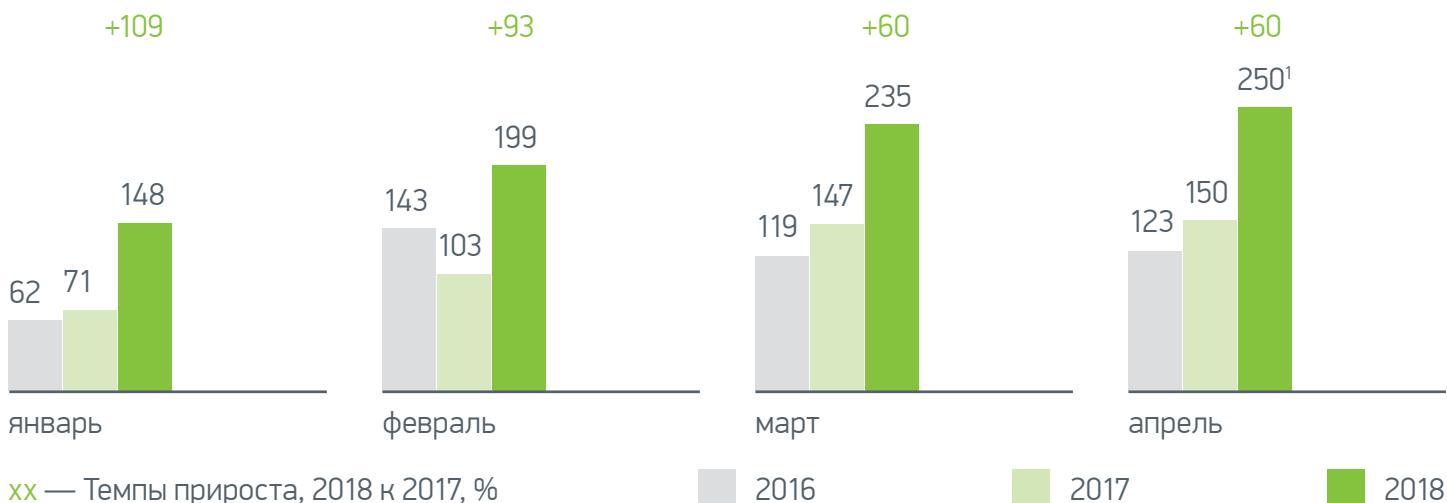
По данным Банка России, в I квартале 2018 года выдано 299,4 тыс. ипотечных кредитов на сумму 582 млрд руб. Это на 68 % больше, чем в I квартале 2017 года в количественном выражении и на 81 % — в денежном.

В марте 2018 года выдано 118,7 тыс. ипотечных кредитов на 234,8 млрд руб. (+47 % в количественном и +60 % в денежном выражении к марту 2017 года).

Больше кредитов выдано только в декабре 2017 года (290,5 млрд руб.). Такие темпы роста объемов выдачи являются результатом активного снижения ставок, начавшегося с февраля 2017 года.

По предварительной оценке ДОМ.РФ, выдача ипотеки в апреле 2018 года составила более 250 млрд руб., что в 1,7 раза выше уровня апреля 2017 года.

ВЫДАЧА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ, МЛРД РУБ.



¹ Оценка ДОМ.РФ.

СТАВКИ И ВЫДАЧА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В 2017-2018 ГОДАХ



СТАВКИ ПО ИПОТЕКЕ

По данным на **конец I квартала 2018 года ставки по ипотеке вплотную приблизились к отметке в 9,5%**: по кредитам на новостройки ставка выдачи в марте составила **9,54%** (–1,8 п. п. к марту 2017 года), а на приобретение готового жилья на вторичном рынке — **9,68%** (–2,18 п. п.). Средняя ставка по всем выданным кредитам в марте — 9,64%.

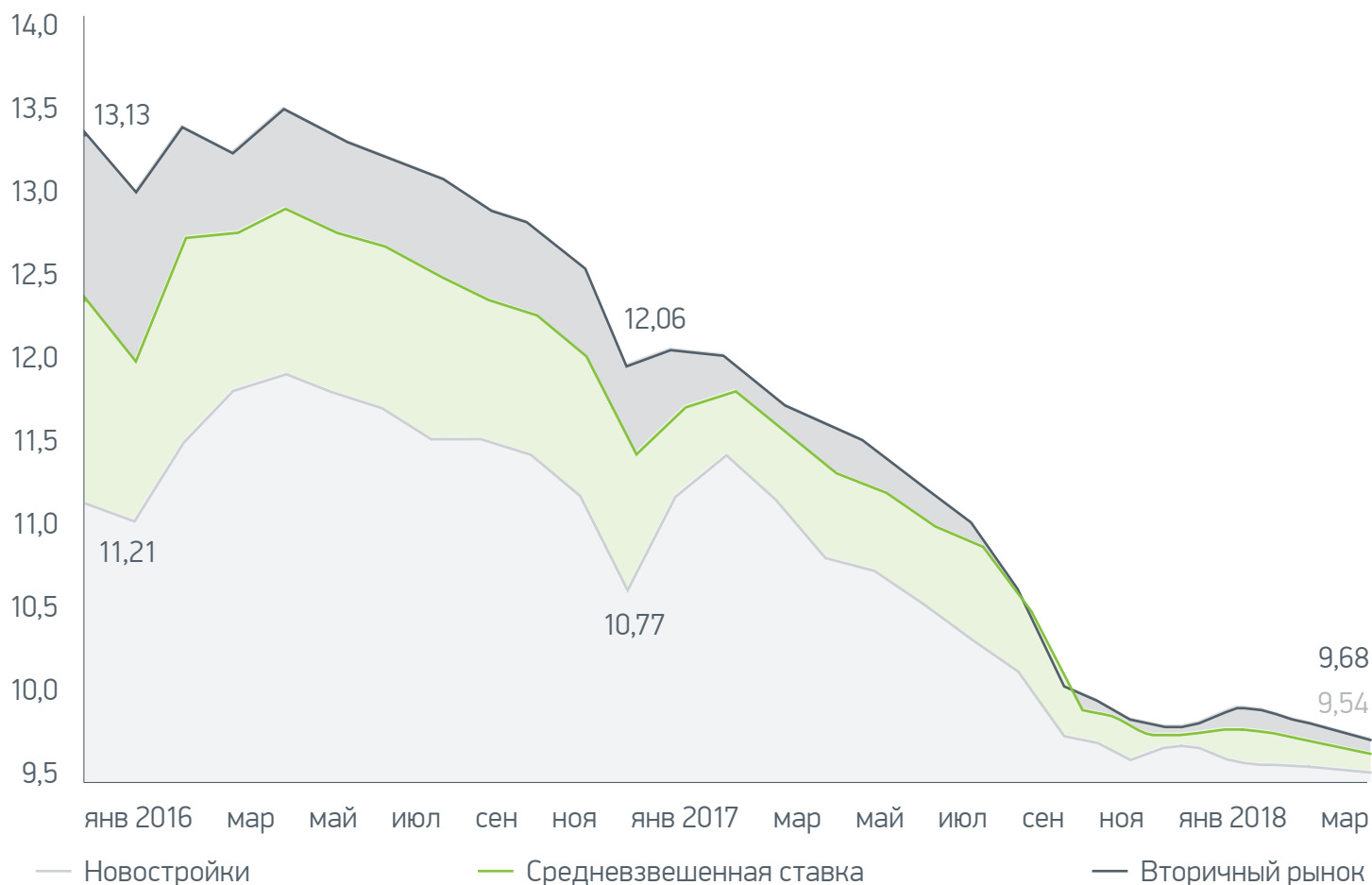
Средняя ставка по выданным в I квартале 2017 года кредитам составила **9,73%** (–2,07 п. п. к 2017 году), в том числе по кредитам на новостройки — 9,57% (–1,86 п. п. к 2017 году), а на приобретение готового жилья на вторичном рынке — 9,8% (–2,2 п. п.).

Динамика дальнейшего снижения ставок будет зависеть от траектории снижения

ключевой ставки. По оценкам ДОМ.РФ, уже **во втором полугодии 2018 года ставки по ипотеке упадут ниже 9%**. В случае стабилизации макроэкономических условий и возврату к последовательному снижению уровня ставок в экономике, в IV квартале 2018 года ставки по ипотеке могут достигнуть 8–8,5%.

Для отдельных категорий граждан уже сейчас доступна ипотека со ставками от 5,75%. Это — реализованная по поручению Президента Российской Федерации в начале 2018 года программа субсидирования ставок по ипотеке до уровня 6% при рождении второго и третьего ребенка, региональные программы со ставками от 5,75%, реализуемые ДОМ.РФ совместно с субъектами Российской Федерации.

СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ СТАВКИ ПО ВЫДАННЫМ ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ, % ГОДОВЫХ



РЕФИНАНСИРОВАНИЕ

По оценкам ДОМ.РФ и FRG, доля рефинансирования в выданных кредитах в I квартале составила около **15%**. **ВОЗМОЖНОСТЬЮ РЕФИНАНСИРОВАТЬ СВОИ КРЕДИТЫ ВОСПОЛЬЗОВАЛИСЬ ОКОЛО 45 ТЫС. ЗАЕМЩИКОВ НА ОБЩУЮ СУММУ ДО**

85-90 **₽**
МЛРД

При этом **пик** спроса на рефинансирование **пройден** в феврале (доля рефинансирования в выдаче — 15,6%), а в марте его доля снизилась на 2,4 п. п. до 13,2%.

За вычетом рефинансирования с начала года выдано новых кредитов на сумму около

500 **₽**
МЛРД

(+55% к I кварталу 2017 года), что также является рекордным показателем за I квартал за всю историю.

Рынок ипотеки растет, прежде всего, за счет новых заемщиков.

Следует отметить, что 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.

Мы считаем, что в краткосрочной перспективе ведущие ипотечные кредиторы будут стремиться сохранить действующих ипотечных заемщиков, и начнут предлагать им программы по снижению ставок в рамках действующих договоров. Таким образом, общая доля рефинансирования в общем объеме выдачи **начнет постепенно снижаться, и составит в 2018 году**

от **10** до **15** %

КОНКУРЕНЦИЯ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

ЗА I КВАРТАЛ 2018 ГОДА 15 КРУПНЕЙШИХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОРОВ ВЫДАЛИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ НА **580 МЛРД РУБ.** ПО ОЦЕНКЕ ДОМ.РФ И FRANK RG, ЭТО НА **88%**

БОЛЬШЕ ОБЪЕМОВ ВЫДАЧИ ЗА I КВАРТАЛ 2017 ГОДА.

Рыночная доля крупнейшего кредитора — **Сбербанка** в январе-марте 2018 года выросла в годовом выражении на 2,4 п. п. до **52%**. Доли **Россельхозбанка** и **Газпромбанка** выросли в I квартале 2018 года на **3,6** и **2,4 п. п.** соответственно.

5 МЕСТО

В РЕЙТИНГЕ ПО ОБЪЕМУ ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ЗАНИМАЕТ ДОМ.РФ¹ С УЧЕТОМ РЕЗУЛЬТАТОВ РАБОТЫ ДОЧЕРНЕГО БАНКА «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» В ЯНВАРЕ-МАРТЕ 2018 ГОДА.

Рыночная доля выросла на 1,5 п. п. — до 3% в I квартале 2018 года по отношению к I кварталу 2017 года.

ПО ОБЪЕМУ ИПОТЕЧНОГО ПОРТФЕЛЯ ДОМ.РФ НАХОДИТСЯ НА 3 МЕСТЕ.

Позиции иностранных банков на рынке ипотечного кредитования по итогам I квартала продемонстрировали разнонаправленную динамику.

Если Дельтакредит и Райффайзенбанк опустились на 2 и 3 позиции к аналогичному периоду прошлого года соответственно, то доля ЮниКредит Банка выросла на 0,2 п. п. — до 0,6%. Этот банк уже второй месяц находится в числе 15 крупнейших ипотечных кредиторов.

ОБЪЕМ ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ЗА I КВАРТАЛ 2018 ГОДА, МЛРД РУБ.

| Позиция 2018 / 2017 | Банк | Выдача ипотечных кредитов, млрд руб. | Рыночная доля, % | Прирост рыночной доли к I кв. 2017 г., п. п. |
|---------------------|---------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------------------------------------|
| 1 | Сбербанк | 322,2 | 52,0 | +2,4 |
| 2 | ВТБ | 96,7 | 15,6 | -7,5 |
| 3 (+3) | Россельхозбанк | 35,1 | 5,7 | +3,6 |
| 4 | Газпромбанк | 31,5 | 5,1 | +2,4 |
| 5 (+2) | ДОМ.РФ² | 18,4 | 3,0 | +1,5 |
| 6 (-3) | Райффайзенбанк | 16,5 | 2,7 | -1,8 |
| 7 (-2) | Дельтакредит | 14,7 | 2,4 | -0,2 |
| 8 (+1) | Абсолют банк | 9,6 | 1,5 | +0,3 |
| 9 (+3) | Уралсиб | 8,3 | 1,3 | +0,4 |
| 10 | Банк Санкт-Петербург | 5,8 | 0,9 | -0,3 |
| 11 (+8) | Совкомбанк | 5,6 | 0,9 | +0,5 |
| 12 (+3) | АК Барс | 4,6 | 0,7 | +0,2 |
| 13 (+8) | ФК Открытие | 4,5 | 0,7 | +0,4 |
| 14 (+3) | ЮниКредит | 4,0 | 0,6 | +0,2 |
| 15 (-1) | Сургутнефтегазбанк | 3,6 | 0,6 | -0,1 |
| | Всего топ-15 | 581,1 | 93,7 | +2,0 |

¹ Включая 14,4 млрд руб., выданных АО «ДОМ.РФ», являющееся небанковской организацией. Этот объем не включается в консолидированную статистику Банка России.

² Консолидированы результаты ДОМ.РФ и банка «Российский капитал». Учитывается выкуп закладных и предоставление ипотечных кредитов по агентской технологии.

ИПОТЕЧНЫЙ ПОРТФЕЛЬ

По состоянию на 1 апреля 2018 года
**ОБЪЕМ ИПОТЕЧНОГО ПОРТФЕЛЯ
БАНКОВ ДОСТИГ**

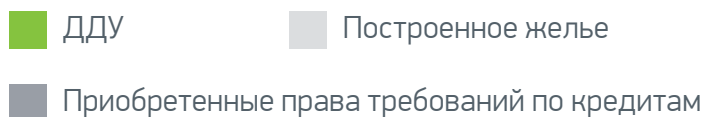
5,58 ₪
ТРЛН

(+19% к 1 апреля 2017 года), из которых

1,15 ₪
ТРЛН

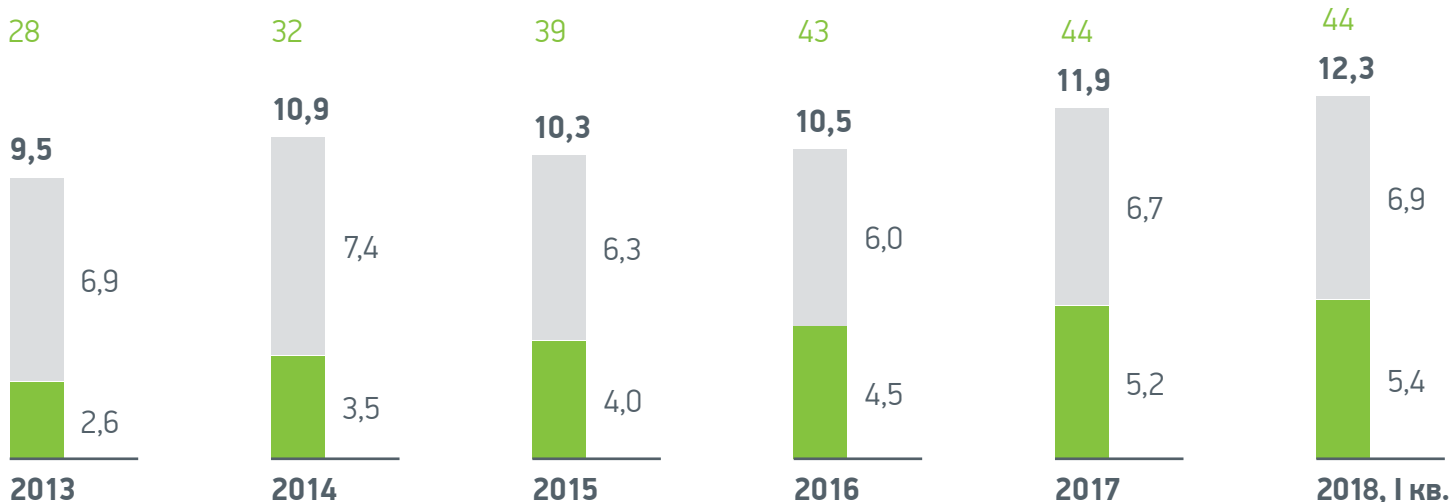
СОСТАВЛЯЮТ ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ,
выданные под залог долевого участия (ДДУ)
при приобретении жилья на первичном рынке
(+23% к 1 апреля 2017 года).

**СТРУКТУРА ИПОТЕЧНОГО ПОРТФЕЛЯ
КРЕДИТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, %**



**Доля ипотеки в общем портфеле кредитов
населению по итогам I квартала 2018 года**
сохранилась на уровне конца 2017 года
и составила **44%**.

ДИНАМИКА ПОРТФЕЛЯ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КРЕДИТОВ, ТРЛН РУБ.



xx — Доля ипотечных кредитов в портфеле, %

■ Неипотечные кредиты

■ Ипотечные кредиты¹

¹ Без учета приобретенных прав требований.

С НАЧАЛА 2015 ГОДА КАЧЕСТВО ИПОТЕЧНОГО ПОРТФЕЛЯ НА БАЛАНСАХ БАНКОВ ПОСТОЯННО УЛУЧШАЕТСЯ, ЧТО СВИДЕТЕЛЬСТВУЕТ ОБ ОТСУТСТВИИ ПРЕДПОСЫЛОК ОБРАЗОВАНИЯ «ИПОТЕЧНОГО ПУЗЫРЯ».

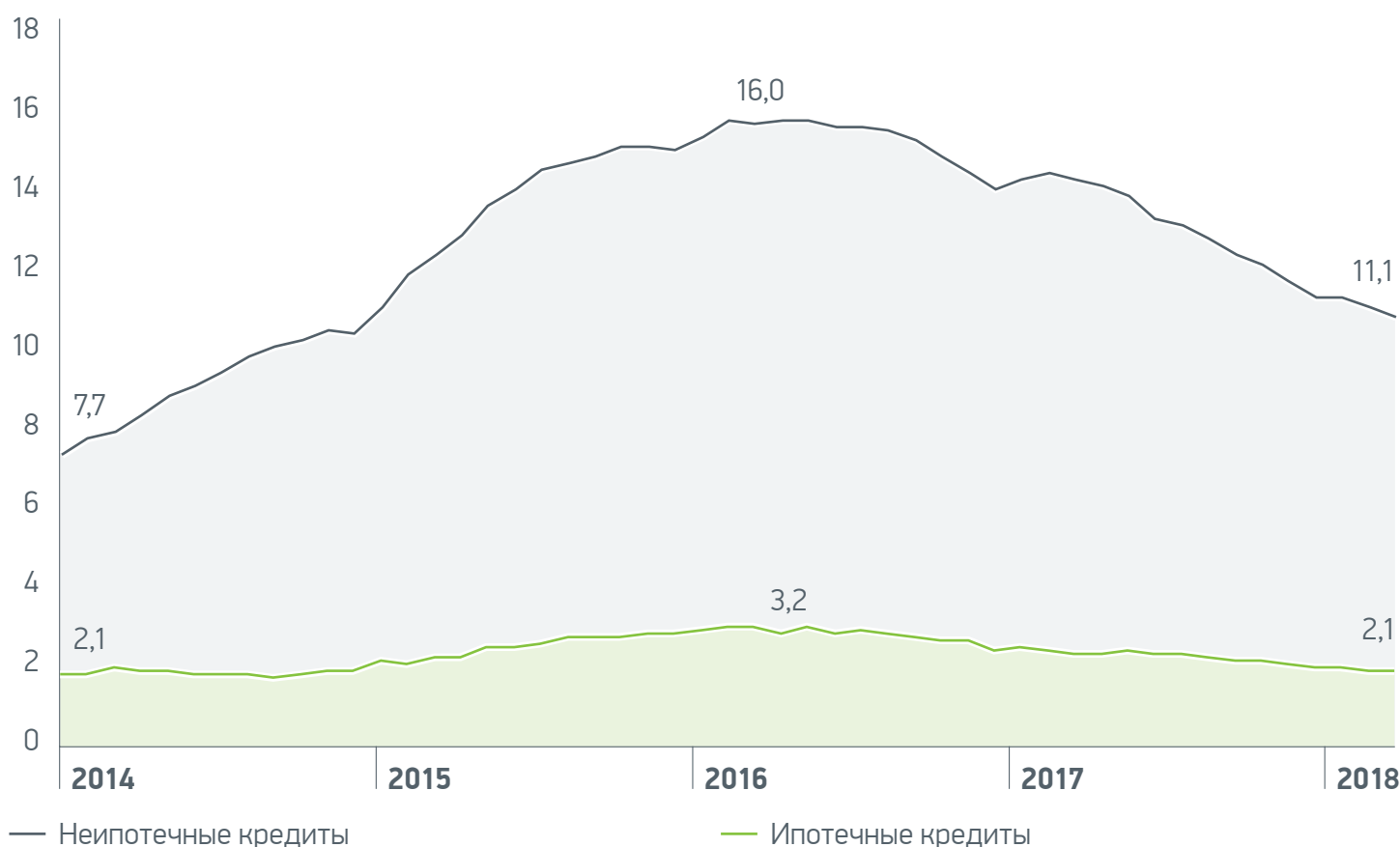
Доля просроченной ипотечной задолженности свыше 90 дней на 1 апреля 2018 года снизилась до 2,11% (годом ранее — 2,52%), что всего на 0,11 п. п. выше рекордного уровня сентября 2014 года. По неипотечным кредитам населению этот показатель составляет 11,1%.

Выдача валютной ипотеки носит единичный характер. За I квартал 2018 года выдано 5 ипотечных кредитов в иностранной валюте на 78 млн руб., средний срок — 11 месяцев. Объем валютной задолженности с 1 апреля 2017 года сократился на 24% с 77,3 до 58,9 млрд руб. (1,1% всей ипотечной задолженности).

Дальнейшему улучшению качества ипотечного портфеля будет способствовать реализуемая Банком России политика по мониторингу и оперативному предупреждению накопления рисков на рынке ипотеке.

Для повышения оперативности принятий решений Банк России планирует устанавливать надбавки к коэффициентам риска по отдельным видам активов, в том числе по ипотечным и потребительским кредитам, на основании решения Совета директоров. Ранее для этого требовалось вносить изменения в Инструкцию Банка России № 180-И и регистрировать их в Минюсте России.

ДОЛЯ КРЕДИТОВ, ПЛАТЕЖИ ПО КОТОРЫМ ПРОСРОЧЕНЫ НА 90 И БОЛЕЕ ДНЕЙ, %



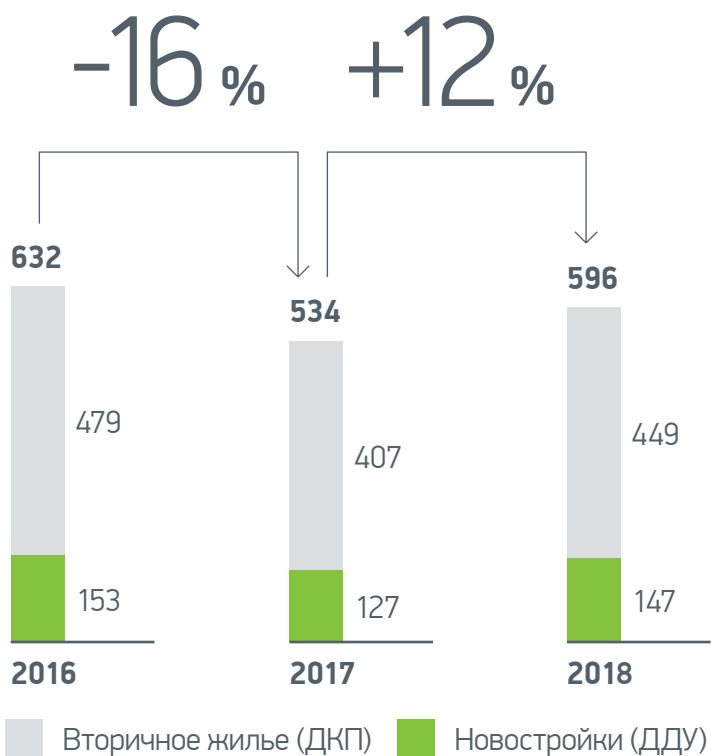
РЫНОК ЖИЛЬЯ

Всего в I квартале 2018 года население приобрело почти **600 тыс.** жилых помещений, что на 12% выше I квартала 2017 года. Снижение ставок по ипотеке на всех сегментах рынка (новостройки, вторичное жилье) в сочетании со стабильными ценами на жилье увеличивают доступность жилья для населения.

На первичном рынке жилья населением заключено **147 тыс.** договоров долевого участия — на 16% выше уровня I квартала 2017 года. Спрос на новостройки стимулируется рекордно низкими ставками по ипотеке, а также гарантиями, предоставляемыми государственным Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства.

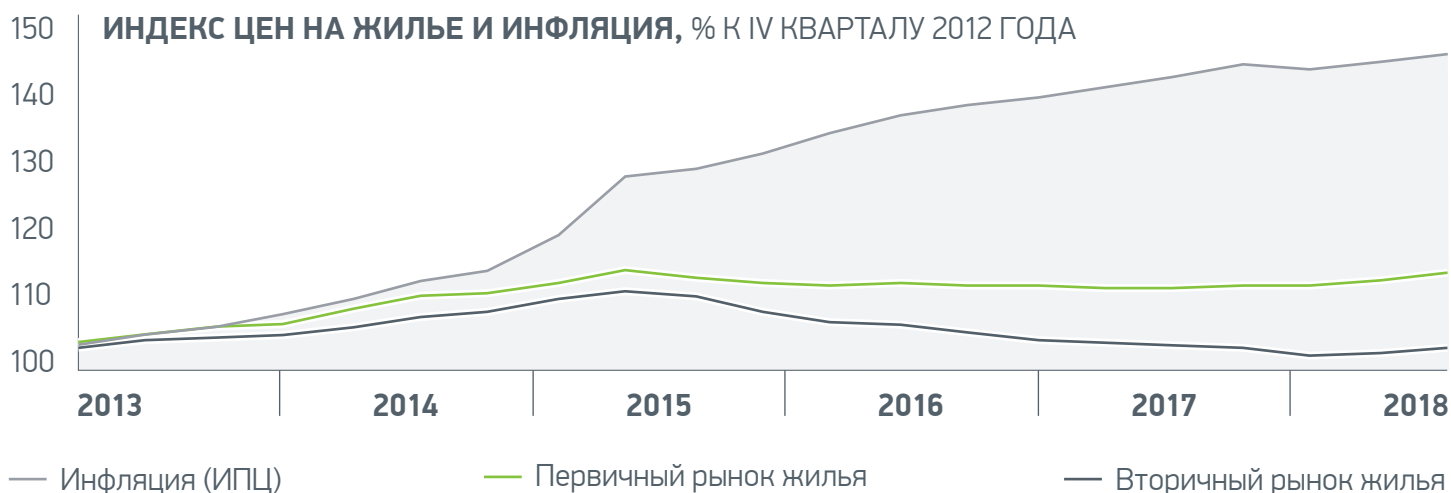
На вторичном рынке жилья физические лица совершили около **450 тыс.** сделок¹ с жильем по договорам купли-продажи (+10% к I кварталу 2017 года).

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК НАСЕЛЕНИЯ С ЖИЛЬЕМ, ТЫС.



Цены на рынке жилья продолжают **стагнировать**: за последние 3 года номинальная стоимость жилья снизилась на первичном рынке на 0,2% (I квартал 2018 года к I кварталу 2015 года), а на вторичном рынке — на 7,7%.

Реальные цены (за вычетом инфляции) с конца 2012 года **снизились на 23%** на первичном рынке и на **30,5%** на вторичном рынке.



¹ Оценка на основе данных Росреестра о количестве зарегистрированных прав (637,8 тыс.) и оценки ДОМ.РФ о среднем количестве прав, регистрируемой в одной сделки (1,5).

ДОЛЯ СДЕЛОК С ИПОТЕКОЙ

Продолжается тенденция роста доли ипотеки в сделках с жильем.

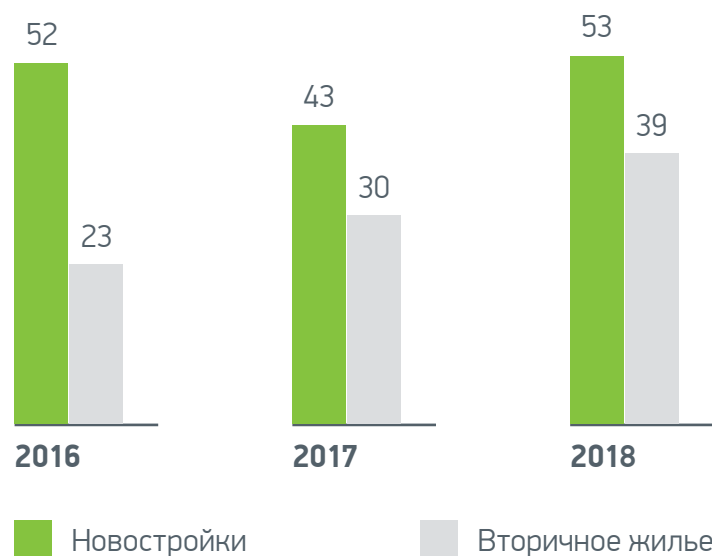
По оценкам ДОМ.РФ в I квартале 2018 года **С ИПОТЕКОЙ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО**

53 %

ДДУ ФИЗ. ЛИЦ, что на **10 п.п.** выше I квартала 2017 года.

На вторичном рынке жилья доля сделок с ипотекой составила **39%**, что на **9 п.п.** выше прошлогоднего уровня (30%).

ДОЛЯ СДЕЛОК С ИПОТЕКОЙ В I КВАРТАЛЕ, %



СРЕДНИЙ РАЗМЕР КРЕДИТА НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ В НОВОСТРОЙКАХ СОСТАВИЛ

2,3 ₪

млн

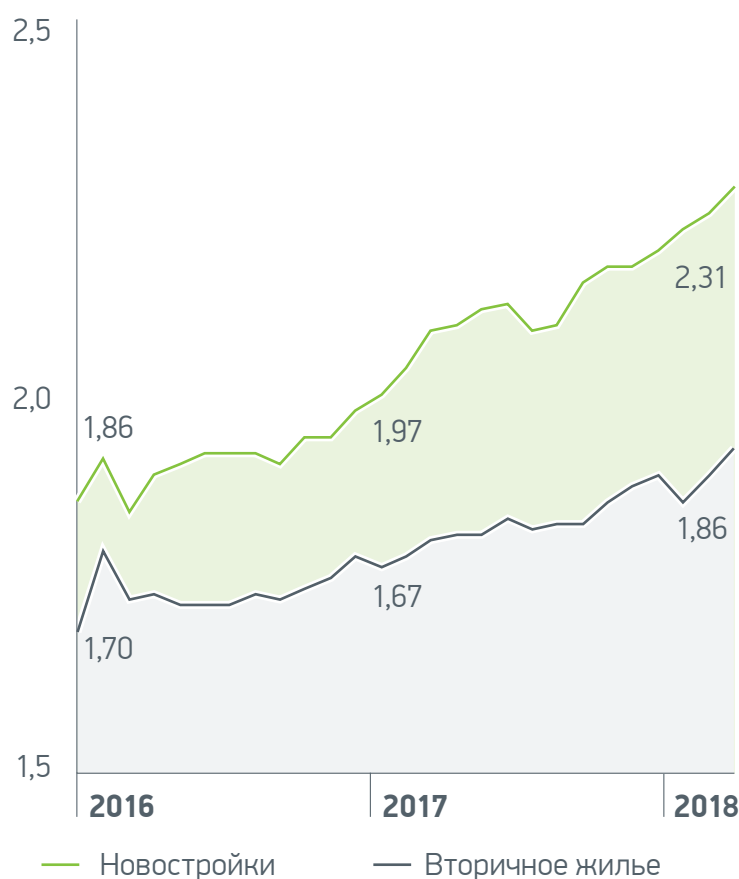
что на 29% выше уровня начала 2016 года.

Средний размер кредита на вторичное жилье вырос на 18% по сравнению с уровнем начала 2016 года до 1,86 млн руб. (на 19% ниже среднего размера кредита на новостройки).

Рост среднего размера кредита в условиях стабильности цен на жилье означает увеличение площади приобретаемого жилья или улучшение его качественных характеристик.

Напомним, что согласно результатам опроса населения, проведенного ВЦИОМ по заказу ДОМ.РФ, именно потребность в расширении площади жилья является ключевой причиной неудовлетворенности жилищными условиями для 44% семей (на втором месте — недостаточный уровень комфортабельности жилья, 26% семей).

СРЕДНИЙ РАЗМЕР ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА, МЛН РУБ.



ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

| млн м ² | Всего | МКД | ИЖС |
|----------------------------|-------------|------------|------------|
| I квартал 2018 года | 15,7 | 7,3 | 8,4 |
| % к I кварталу 2017 года | +19,6 ↑ | -11,5 ↓ | +72,3 ↑ |
| Март 2018 года | 5,5 | 2,4 | 3,1 |
| % к марту 2017 года | +11,3 ↑ | -11,6 ↓ | +40,0 ↑ |

ТЕМПЫ РОСТА СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ БЫЛИ ДВУЗНАЧНЫМИ НА ПРОТЯЖЕНИИ ВСЕГО КВАРТАЛА.

Основная причина — **увеличение объемов индивидуального строительства**, что связано с реализацией отложенного ранее спроса. Напомним, что в 2016–2017 годах именно падение вводов ИЖС стало основной причиной замедления темпов строительства жилья.

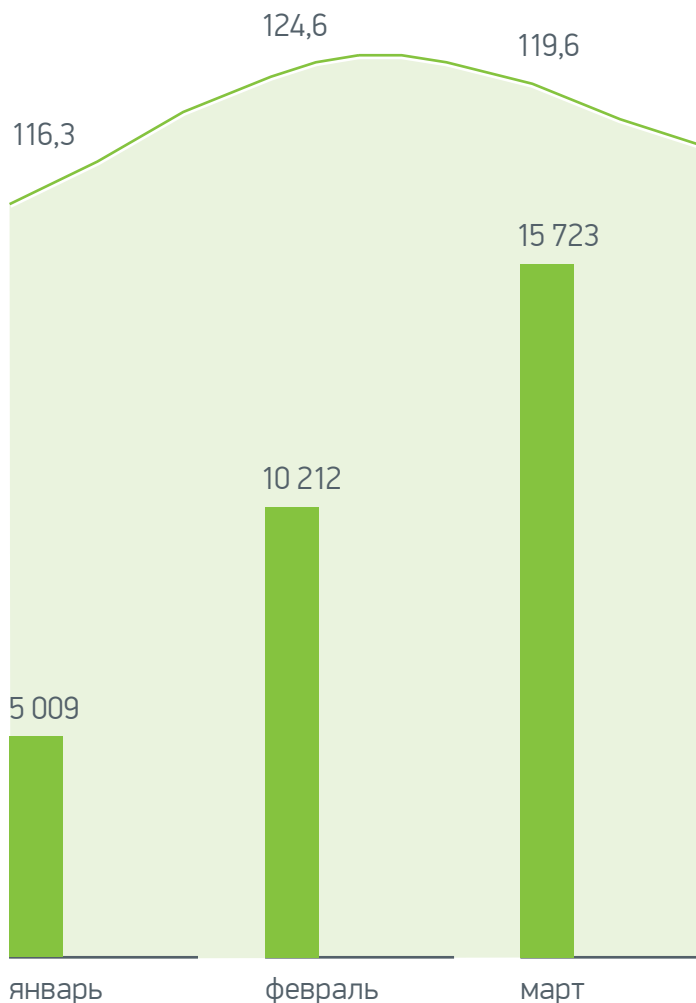
Снижение строительства многоквартирного жилья всего на 1 млн м² связано, в основном, с желанием многих застройщиков ввести больше жилья в конце 2017 года.

Сохранение спроса на новостройки и снижение ставок по ипотеке дают основания для оптимистичного прогноза ввода МКД в 2018 году:

50-54 М²
млн

ВВОД ЖИЛЬЯ В 2018 ГОДУ, НАКОПЛЕННЫМ ИТОГОМ, ТЫС. М²

— К прошлому году, %



Источник: Росстат.

СТРОЯЩИЕСЯ МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА

В стадии строительства находится **15,4 тыс. домов** общей жилой площадью 118,7 млн м² — 2,6 годовых ввода многоквартирного жилья (МКД).

Строительством жилья занимаются около **3 тыс. застройщиков** (групп компаний), при этом на топ-10 застройщиков приходится 10 % рынка.

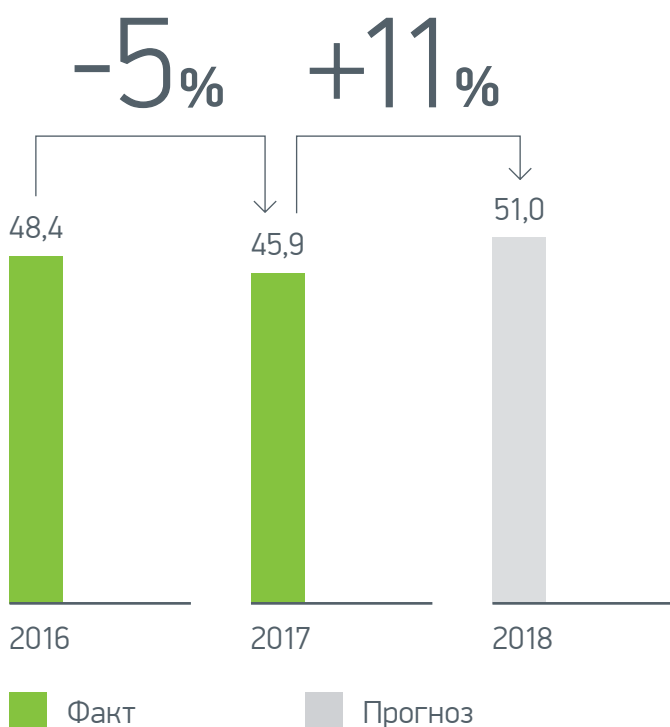
Только 242 застройщика имеют более 100 тыс. м² жилья в стадии строительства.

В среднем на 1 застройщика приходится около 5 домов, общей площадью 38 тыс. м².

До конца 2018 года, согласно опубликованным проектным декларациям, **планируется завершение строительства 57 млн м² МКД.**

С учетом возможных переносов сроков сдачи (в 2016–2017 годах у 32 % домов были перенесены сроки сдачи не следующий календарный год или позднее), в 2018 году может быть построено более 50 млн м² многоквартирного жилья (+11 % к 2017 году).

ВВОД МКД, МЛН М²



Созданный в конце 2017 года Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства снизит финансовые риски для дольщиков и будет способствовать росту спроса на новое жилье.

КРУПНЕЙШИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ ПО ОБЪЕМАМ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, МЛН М²



ПРИЛОЖЕНИЯ

ВЫДАЧА ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ

| | 3 мес. 2018 | 3 мес. 2017 | 3 мес. 2016 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. | 299,4 (+68%) | 178,3 (–5%) | 188,5 (+39%) |
| доля кредитов на первичном рынке, % | 26,1 (–4,8 п.п.) | 30,9 (–11,1 п.п.) | 42,0 |
| Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб. | 582,0 (+81%) | 321,3 (–1%) | 323,7 (+48%) |
| доля кредитов на первичном рынке, % | 30,5 (–4,3 п.п.) | 34,8 (–9,8 п.п.) | 44,6 |
| Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях (с начала года), % годовых | 9,73 (–2,07 п.п.) | 11,80 (–0,67 п.п.) | 12,47 (–2,06 п.п.) |
| на первичном рынке, % годовых | 9,57 (–1,86 п.п.) | 11,43 (+0,06 п.п.) | 11,37 |
| на вторичном рынке, % годовых | 9,80 (–2,20 п.п.) | 12,01 (–1,37 п.п.) | 13,37 |
| Ставка по ипотечным кредитам (за месяц), % годовых | 9,64 (–2,04 п.п.) | 11,68 (–1,21 п.п.) | 12,89 (–1,81 п.п.) |
| на первичном рынке, % годовых | 9,54 (–1,80 п.п.) | 11,34 (–0,36 п.п.) | 11,70 |
| на вторичном рынке, % годовых | 9,68 (–2,18 п.п.) | 11,86 (–1,68 п.п.) | 13,54 |
| Средний размер кредита в рублях, млн руб. | 1,94 (+8,0%) | 1,80 (+4,9%) | 1,72 (+6,8%) |

ИПОТЕЧНЫЙ ПОРТФЕЛЬ

| | На 01.04.2018 | На 01.04.2017 | На 01.04.2016 |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Задолженность по выданным ипотечным кредитам¹, трлн руб. | 5,58 (+19%) | 4,68 (+11%) | 4,22 (+15%) |
| в том числе на балансе банков, трлн руб. | 5,42 (+19%) | 4,54 (+11%) | 4,10 (+15%) |
| в том числе с просрочкой 90+, млрд руб. | 114,4 (–0,2%) | 114,5 (–11,5%) | 129,4 (+46,6%) |
| % всей задолженности на балансе банков | 2,11 (–0,41 п.п.) | 2,52 (–0,64 п.п.) | 3,16 (+0,68 п.п.) |

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

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

| | 3 мес. 2018 | 3 мес. 2017 | 3 мес. 2016 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Объем ежемесячного ввода жилья, млн м² (на конец периода) | 5,5 (+11,3%) | 4,9 (-8,9%) | 5,4 (-14,3%) |
| Объем ввода жилья, млн м² (накопленным итогом) | 15,7 (+19,6%) | 13,1 (-15,7%) | 15,6 (-16,4%) |
| в том числе в многоквартирных домах, млн м ² | 7,3 (-11,6%) | 8,3 (-10,6%) | 9,3 (+3,0%) |
| Количество построенных квартир, тыс. (накопленным итогом) | 209,2 (+1,9%) | 205,2 (-8,4%) | 224,0 (-4,8%) |
| в том числе в многоквартирных домах, млн м ² | 149,4 (-10,2%) | 166,4 (-4,7%) | 174,6 (+5,6%) |

ВЫДАЧА ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ

Оценка
и прогноз ДОМ.РФ

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Объем, трлн руб. | 1,2 | 1,5 (+26,8%) | 2,0 (+37%) | 2,5–2,8 (+30%) |
| рефинансирование ¹ , 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%) | 1 350–1 450 (+29%) |
| рефинансирование ¹ , 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 (-1,6 п.п.) |
| Средневзвешенная ставка в рублях, % годовых на конец года | 12,9 | 11,5 (-1,4 п.п.) | 9,8 (-1,7 п.п.) | 8 (-1,8 п.п.) |
| Средний размер кредита, млн руб. | 1,66 | 1,72 (+3,9%) | 1,84 (+7,0%) | 2,03 (+8,9%) |

ПОРТФЕЛЬ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---------------------------------------------|--------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| Количество, тыс. шт. | 4 100 | 4 600 (+12%) | 4 850 (+5%) | 5 200 (+8%) |
| Задолженность², трлн руб. | 4,1 | 4,6 (+12,6%) | 5,3 (+15,8%) | 6,2 (+17%) |
| 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.) |

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

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ, I КВАРТАЛ 2018 ГОДА

| | Россия | США |
|----------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Ставка по ипотеке, % | 9,73 | 4,69 |
| инфляция, % | 2,35 | 2,4 |
| ключевая ставка, % | 7,25 | 1,50–1,75 |
| доходность суверенных облигаций ¹ , % | 6,61 | 2,74 |
| Портфель, трлн локальной валюты | 5,6 | 11,9² |
| Портфель к ВВП, % | 5,8³ | 60,9³ |
| Уровень просрочки 90+, % | 2,11 | 2,91 |
| Уровень досрочного погашения (CPR), % | 14⁵ | н/д |
| Объемы выдачи, млрд локальной валюты | 582 | 415 |
| Выдача к произведенному ВВП, % | 2,2³ | 9,5³ |
| Доля рефинансирования, % | 15 | 37² |
| Средний срок новых кредитов, лет | 15,9 | 28,8 |
| Выпуск ИЦБ, млрд локальной валюты | – | 446 |
| Отношение объема секьюритизации к выдаче, % | – | 107 |
| Стоимость поручительства по ИЦБ, п. п. | – | 44⁴ |
| ИЦБ в обращении, млрд локальной валюты | 341 | 9 382 |

¹ РФ — 5-ти летние ОФЗ, США — 10-ти летние бумаги Казначейства США.

² Данные за IV квартал 2017 года.

³ Данные за 2017 год.

⁴ Без учета обязательного платежа в размере 10 б.п. в пользу Казначейства США.

⁵ Оценка ДОМ.РФ.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, I КВАРТАЛ 2018 ГОДА

| | Россия | США |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| Ввод жилья, млн м² | 15,7 | 54,0 |
| МКД, млн м ² | 7,3 | 8,7 |
| ИЖС, млн м ² | 8,4 | 45,4 |
| Ввод жилья, тыс. жилых единиц¹ | 209 | 266 |
| МКД, тыс. квартир | 149 | 80 |
| ИЖС, тыс. домов | 60 | 186 |
| Ввод жилья, жилых единиц на тыс. чел. | 1,4 | 0,8 |
| Ввод жилья, м² на чел. | 0,1 | 0,2 |
| Средняя площадь построенной жилой единицы, м² | 75 | 203 |
| МКД, м ² | 49 | 108 |
| ИЖС, м ² | 141 | 244 |
| Жилищный фонд, млрд м² | 3,7 | 18,9 |
| Обеспеченность жильем, м²/чел. | 25,1 | 57,5 |
| Жилищный фонд, млн жилых единиц | 65,5 | 137,1 |
| Обеспеченность жильем, жилых единиц/чел. | 0,4 | 0,4 |

АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ

| | Россия | США |
|----------------------------------------------|------------------|-------|
| Число арендных квартир, млн квартир | 5,7 ² | 46,3 |
| Доля в жилищном фонде, % | 8,7 ² | 33,8 |
| Площадь арендных квартир, млн м ² | 260 ² | 4 189 |
| Валовая доходность арендного жилья, % | 6,3 | 11,3 |

¹ Квартира или дом.

² Оценка на основе опроса ВЦИОМ.

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 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.

