

---

# I полугодие 2018

---

ОБЗОР ПО РЫНКАМ ЖИЛЬЯ,  
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
И ИПОТЕКИ

# ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ</b>	<b>4</b>
<b>РЕЗЮМЕ</b>	<b>5</b>
События после отчетной даты	8
<b>МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОКРУЖЕНИЕ</b>	<b>9</b>
ВВП	9
Цены на нефть и валютный курс	10
Инфляция и денежно-кредитная политика Банка России	11
Население	12
<b>РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ</b>	<b>15</b>
Выдача ипотечных кредитов	16
Ставки по ипотеке	18
Рефинансирование	20
Ипотечный портфель	21
Конкуренция на рынке ипотечного кредитования	25
<b>РАЗВИТИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ</b>	<b>27</b>
<b>ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И РЫНОК ЖИЛЬЯ</b>	<b>31</b>
Вводы жилья	32
Многоквартирные дома	32
Индивидуальное жилищное строительство	33
Строительные компании	35
Проектное финансирование жилищного строительства. Переходный период	36
Полный переход на проектное финансирование	37
Спрос населения на жилье	38
Предложение на рынке жилья	39
Цены на жилую недвижимость	41
<b>РЕГИОНАЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ</b>	<b>44</b>
Строительство и рынок жилья	44
Демографические факторы	48
Ипотечное кредитование	50
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ</b>	<b>52</b>

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

+1,7%

РОСТ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ  
В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2018 ГОДА

Восстановление экономики, стабилизация инфляции на низких уровнях и быстрый рост заработной платы в реальном выражении способствовали росту потребительской уверенности населения.

1,31 трлн

[663 ТЫС. КРЕДИТОВ] СОСТАВИЛИ ОБЪЕМЫ  
ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ В I ПОЛУГОДИИ 2018 ГОДА

Это вновь стало абсолютным рекордом за всю историю развития российского рынка ипотеки. Рост выдачи по сравнению с I полугодием 2017 года составил 69%.

до 9,5%

СНИЗИЛАСЬ СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ СТАВКА  
ПО ВЫДАННЫМ ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ  
НА КОНЕЦ ИЮНЯ

Ставки находятся на минимальном уровне, однако темпы их снижения замедлились.

ОКОЛО  
180-185 млрдОБЪЕМ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ  
КРЕДИТОВ В I ПОЛУГОДИИ 2018 ГОДА

За вычетом рефинансирования, выдача ипотеки выросла на 45% к соответствующему периоду 2017 г. Рынок ипотеки растет прежде всего за счет новых заемщиков.

5,9 трлн

СОВОКУПНЫЙ ОБЪЕМ ПОРТФЕЛЯ  
ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ НА 1 ИЮЛЯ 2018 ГОДА

[+23% к середине 2017 года]. Такая динамика не вызывает опасений в условиях роста востребованности ипотеки как основного способа улучшения жилищных условий.

до 2,0%

СНИЗИЛАСЬ В ИЮНЕ ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ  
КРЕДИТОВ С ПЛАТЕЖАМИ,  
ПРОСРОЧЕННЫМИ НА 90 И БОЛЕЕ ДНЕЙ

Просроченная задолженность достигла минимальных уровней.

до 3,0 трлн

ВЫРАСТУТ ОБЪЕМЫ ВЫДАЧИ  
ИПОТЕКИ В 2018 ГОДУ

по прогнозам ДОМ.РФ.

13,7 кв. м  
млнЖИЛЬЯ БЫЛО ВВЕДЕНО В I ПОЛУГОДИИ  
2018 ГОДА В МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМАХ

[-16,7% г/г]. Продолжающееся снижение вводов многоквартирного жилья связано с сохранением эффекта от низких темпов запуска новых проектов в 2015-2016 гг.

128 кв. м  
млнИЛИ 2,8 ГОДОВЫХ ОБЪЕМОВ ВВодов  
МНОГOKВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ

Находится сейчас в стадии строительства. В незавершенном строительстве сосредоточен значительный резерв для вводов жилья.

## РЕЗЮМЕ

В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2018 ГОДА РОССИЙСКАЯ ЭКОНОМИКА УВЕРЕННО РОСЛА: СОГЛАСНО ОЦЕНКАМ РОССТАТА, РОСТ ВВП СОСТАВИЛ 1,7% ПО ОТНОШЕНИЮ К ПЕРВОМУ ПОЛУГОДИЮ 2017 ГОДА.

Инфляция в среднем в первом полугодии составила беспрецедентно низкие 2,3% в результате укрепления рубля в 2016-2017 годах и умеренно жесткой денежно-кредитной политики Банка России. Сохранение низкой инфляции способствовало снижению инфляционных ожиданий населения и ставок по кредитам, что в сочетании с ростом заработной платы в реальном выражении (на 8,7% в первом полугодии 2018 года) привело к росту потребительской уверенности и увеличению спроса на жилье и ипотечные кредиты.

## ОБЪЕМ ВЫДАННЫХ КРЕДИТОВ СОСТАВИЛ

1,31 трлн +69%

на 69% превысив уровень I полугодия 2017 г. По прогнозам ДОМ.РФ, объемы выдачи ипотеки продолжат расти и увеличатся до 3,0 трлн руб. по итогам 2018 г.

СОВОКУПНЫЙ ОБЪЕМ ПОРТФЕЛЯ ИПОТЕЧНЫХ  
КРЕДИТОВ СОСТАВИЛ

5,9 трлн +23%

по состоянию на 1 июля 2018 г. увеличившись на 23% к середине 2017 г.

декабрь 2017

9,8%

июнь 2018

9,5%

СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ СТАВКИ ПО ВЫДАННЫМ  
ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ

Ставки находятся на минимальном уровне, однако темпы их снижения замедлились. Выдача новых ипотечных кредитов в I полугодии 2018 г. вновь стала рекордной.

По оценкам ДОМ.РФ и Frank RG, объем рефинансирования ипотеки в I полугодии 2018 г. составил порядка 180-185 млрд руб. За вычетом рефинансирования, объем выдачи составил 1,1 трлн руб. Таким образом, рост выдачи «новых» ипотечных кредитов в I полугодии 2018 г. составил 45% к соответствующему периоду 2017 г. Рынок ипотеки растет прежде всего за счет новых заемщиков.

ПО ИТОГАМ ГОДА ОБЪЕМ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ МОЖЕТ ДОСТИГНУТЬ 300-400 МЛРД РУБ. ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТОРЫ БУДУТ СТРЕМИТЬСЯ СОХРАНИТЬ ПОРТФЕЛЬ ДЕЙСТВУЮЩИХ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ.

↑ 44,5%

Доля ипотеки в розничном кредитном портфеле банков достигла исторического максимума

Политика Банка России, направленная на ужесточение требований к высокорискованным потребительским кредитам, будет способствовать дальнейшему росту доли ипотеки в портфеле банков.

Качество ипотечного портфеля остается на высоком уровне.

↓ **2,0** %  
Доля ипотечных кредитов с просроченной задолженностью сроком **свыше 90 дней** фактически достигла минимума

ВЫСОКОЕ КАЧЕСТВО ИПОТЕЧНОГО ПОРТФЕЛЯ – ОДИН ИЗ ФАКТОРОВ, СВИДЕТЕЛЬСТВУЮЩИХ ОБ **ОТСУТСТВИИ ПЕРЕГРЕВА НА РЫНКЕ**. КРОМЕ ТОГО, НАБЛЮДАЕМАЯ ДИНАМИКА КАК РОСТА ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ, ТАК И УВЕЛИЧЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО ПОРТФЕЛЯ НЕ ВЫЗЫВАЕТ ОПАСЕНИЙ В УСЛОВИЯХ РОСТА ВОСТРЕБОВАННОСТИ ИПОТЕКИ КАК ОСНОВНОГО СПОСОБА УЛУЧШЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ.

Дальнейшему росту качества ипотечного портфеля и предупреждению формирования кредитных рисков способствует и политика Банка России, повысившего с 1 января 2018 г. коэффициенты резервирования по кредитам с низким первоначальным взносом.

#### ТЕКУЩИЙ ПОРТФЕЛЬ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ С НИЗКИМ ПЕРВОНАЧАЛЬНЫМ ВЗНОСОМ

Фактически сформирован со взносами **15-20** %

Такие кредиты не относятся к высокорискованным с точки зрения вероятности дефолта. Также Банк России повысил и нормативы резервирования для кредитов в иностранной валюте; их выдача фактически полностью прекратилась.

#### ОБЪЕМ ВВОДОВ ЖИЛЬЯ

**29,0** кв. м  
млн **+3,8%**

#### ОБЪЕМ ВВОДОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**15,3** кв. м  
млн **+33,1%**

Основное увеличение вводов ИЖС пришлось на январь-февраль, что было связано с ожидавшимся завершением программы дачной амнистии (продленной в конце февраля до 2020 г.); после чего ежемесячная динамика начала замедляться.

#### ОБЪЕМ ВВОДОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

**13,7** кв. м  
млн **-16,7%**

Продолжающееся снижение вводов многоквартирного жилья связано с сохранением эффекта от низких темпов запуска новых проектов в 2015-2016 гг., наблюдавшихся на фоне ухудшившихся макроэкономических условий. Значительный резерв для увеличения вводов многоквартирного жилья в среднесрочном периоде сосредоточен в незавершенном строительстве.

НА 1 ИЮЛЯ 2018 ГОДА В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА НАХОДИЛОСЬ **128 МЛН КВ. М** ЖИЛЬЯ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ, ЧТО СОСТАВЛЯЕТ ПОРЯДКА **2,8 ОБЪЕМОВ ГОДОВЫХ ВВОДОВ**.

С 1 ИЮЛЯ 2018 Г. ВСТУПИЛИ В СИЛУ ПОПРАВКИ В **ЗАКОН О ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ (214-ФЗ)**: ДЛЯ ВСЕХ ЗАСТРОЙЩИКОВ ВВЕДЕНО ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ БАНКОВСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ СДЕЛОК С 1 ИЮЛЯ 2019 Г.

ПРИВЛЕЧЕНИЕ СРЕДСТВ ГРАЖДАН БУДЕТ ВОЗМОЖНО ТОЛЬКО С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ МЕХАНИЗМА СЧЕТОВ ЭСКРОУ. ДО МОМЕНТА ПОЛНОГО ПЕРЕХОДА НА ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

СЧЕТОВ ЭСКРОУ РИСКИ НЕИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКАМИ СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЛЯГУТ НА ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН-УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ИЗМЕНЕНИЯ В РЕГУЛИРОВАНИИ РЫНКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛЬЯ НАПРАВЛЕННЫ НА ЗАЩИТУ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ И СНИЖЕНИЕ РИСКОВ В СИСТЕМЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

#### МКД ПО ИТОГАМ 2018 Г.

более **50** кв. м  
млн **+8%**

#### ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ СДЕЛКИ НАСЕЛЕНИЯ С ЖИЛЬЕМ

почти **1,3** млн **+4%**

#### ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ СДЕЛКИ ПО ДОГОВОРАМ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

**309** тыс **+14%**

#### ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ СДЕЛКИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

**983** тыс **>1%**

РОСТ РЫНКА ЖИЛЬЯ В I ПОЛУГОДИИ ОБЕСПЕЧИЛИ НОВОСТРОЙКИ. ДОЛЯ СДЕЛОК С ИПОТЕКОЙ В НОВОСТРОЙКАХ УВЕЛИЧИЛАСЬ ЗА ГОД НА **7 П.П.**, ДОСТИГНУВ УРОВНЯ **54%**, НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ – НА **14 П.П.**, ДО **44%**.

ИПОТЕКА ОБЕСПЕЧИЛА РОСТ ЧИСЛА СДЕЛОК С ЖИЛЬЕМ В I ПОЛУГОДИИ; ОНА СТАНОВИТСЯ ВСЕ БОЛЕЕ ВОСТРЕБОВАННЫМ МЕХАНИЗМОМ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ И УЛУЧШЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ.

#### ДОЛЯ СДЕЛОК С ИПОТЕКОЙ В НОВОСТРОЙКАХ

**54** % **+ 7 п.п.**

#### ДОЛЯ СДЕЛОК С ИПОТЕКОЙ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

**44** % **+ 14 п.п.**

## События после отчетной даты

В АВГУСТЕ 2018 Г. СО СТОРОНЫ США БЫЛИ ВВЕДЕНЫ ОЧЕРЕДНЫЕ САНКЦИИ В ОТНОШЕНИИ РОССИИ, ЧТО СПРОВОЦИРОВАЛО РОСТ КУРСА ДОЛЛАРА



Ослабление рубля, вероятно, приведет к повышению инфляционных ожиданий и росту инфляции, которая уже повысилась с 2,3% в среднем в I полугодии до 2,5% в июле и, до 3,1% в августе.

не отражаться на процентных ставках по ипотеке, поскольку долгосрочными источниками (ОФЗ, ИЦБ) фондируется не более 10-20% объемов выдачи ипотеки.

Это связано с тем, что государственные и «квазигосударственные» банки, занимающие порядка 80% российского рынка ипотеки, имеют возможность устойчиво привлекать недорогое фондирование в виде средств населения.

Однако в случае сохранения текущих тенденций (усиления рисков введения новых ограничительных мер в отношении России, дальнейшего падения спроса на ОФЗ, роста инфляционных ожиданий вследствие ослабления рубля и увеличения НДС) возрастает вероятность ужесточения монетарной политики Банка России и, как следствие, повышения ипотечных ставок ведущими ипотечными кредиторами. Тем не менее, даже оправданное в подобных условиях повышение ставок по ипотеке не окажет значительного влияния на спрос на ипотеку со стороны населения.

# 3,1%

Годовая инфляция  
в августе 2018

ЭТИ ФАКТОРЫ МОГУТ ПРИВЕСТИ К РОСТУ СТАВОК В ЭКОНОМИКЕ И ЗАМЕДЛИТЬ ПЕРЕХОД БАНКА РОССИИ К НЕЙТРАЛЬНОЙ ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКЕ.

Таким образом, в ближайшее время возможно временное приостановление снижения ставок по ипотечным кредитам, поскольку стоимость ипотеки в российской банковской системе определяется монетарной политикой Банка России (динамикой ключевой ставки). При этом волатильность на финансовых рынках (наблюдающаяся в связи с ростом внешнеполитических рисков) может достаточно долго

## МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОКРУЖЕНИЕ

# 1,7%

РОСТ ВВП В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ  
2018 ГОДА

Ускорению роста российской экономики способствовали существенное повышение цен на нефть и рекордный с 2012 года рост мировой экономики.

# 2,3%

ГОДОВАЯ ИНФЛЯЦИЯ В СРЕДНЕМ В ПЕРВОМ  
ПОЛУГОДИИ 2018 ГОДА

Как результат умеренно жесткой денежно-кредитной политики Банка России и укрепления рубля в 2016-2017 годах. К концу 2018 года инфляция может приблизиться к таргету ЦБ, а в 2019 году – превысить его.

# 8,7%

РОСТ СРЕДНЕЙ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ  
В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2018 ГОДА

Вследствие повышения зарплат бюджетников и роста уровня экономической активности. Быстрый рост зарплат способствовал росту спроса на ипотечные кредиты.

# 7,25%

СНИЖЕНИЕ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ  
В МАРТЕ 2018 Г.

Дальнейшее снижение ставки затруднено ослабившимся рублем, ростом инфляционных ожиданий населения и повышением НДС с 2019 года.

Рост во втором полугодии 2018 года, возможно, будет ещё выше из-за низкой базы второго полугодия 2017 года. Росту российской экономики в краткосрочной перспективе будут способствовать повышение средних цен на нефть и сохранение рекордных с 2012 года темпов роста мировой экономики (3,9% в 2018-2019 гг., согласно прогнозу МВФ).

## ВВП

В первом полугодии 2018 года российский ВВП вернулся к активному росту после небольшой коррекции в предыдущем полугодии, а по итогам второго квартала – впервые **превысил докризисные уровни**.

Согласно данным Росстата, в первом полугодии ВВП в реальном выражении вырос на 1,7% к первому полугодью прошлого года на фоне продолжения активного роста российского экспорта и повышения цен на нефть.

КВАРТАЛЬНАЯ ДИНАМИКА ВВП В РЕАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ (2012 год = 100, после корректировки на сезонный и календарный факторы)



Источник: Росстат, расчёты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ

## Цены на нефть и валютный курс

Нефть марки Urals подорожала в первом полугодии 2018 года до 69 долл./барр. (и до 73 долл./барр. в июле) с 53 долл./барр. в 2017 г. на фоне ускорения роста мировой экономики, введения санкций США против Ирана, роста напряженности на Ближнем Востоке и кризиса в Венесуэле. Соглашение стран ОПЕК, России и ряда других стран о заморозке объемов нефтедобычи, способствующее повышению цен на нефть, было ослаблено в июне, однако это лишь компенсировало падение нефтедобычи в отдельных странах.

ЦЕНА НЕФТИ URALS, \$/БАРР.

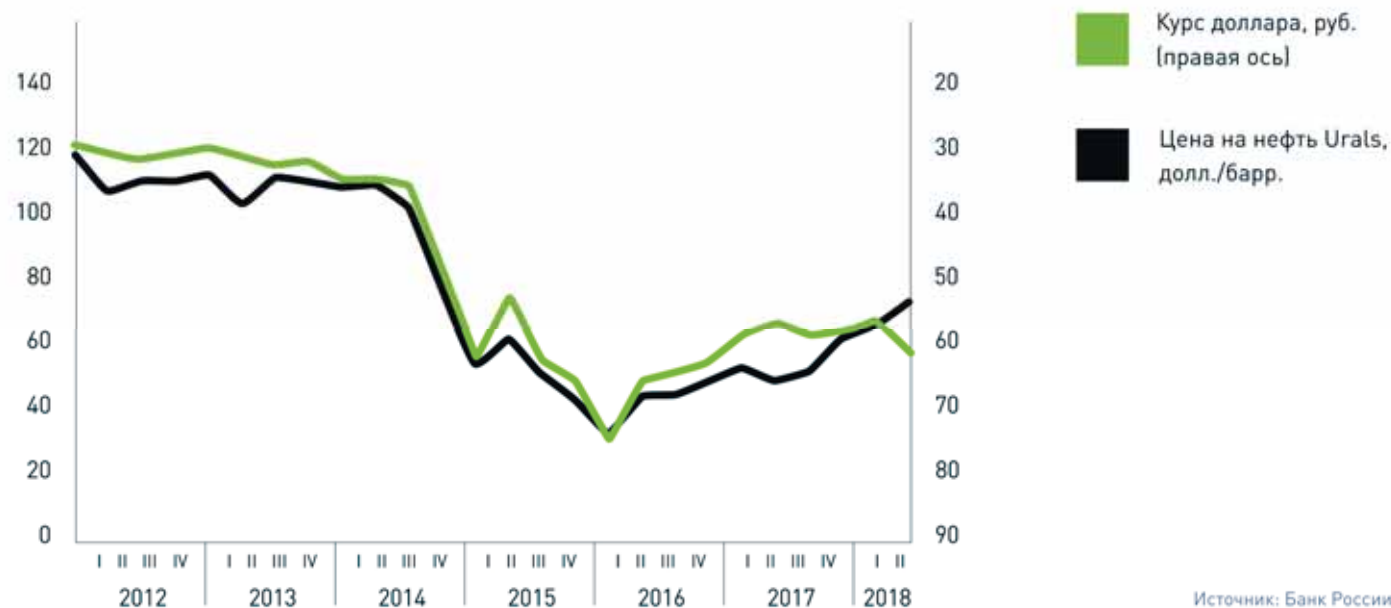
2017 53 ↑ июль 2018 73

КУРС ДОЛЛАРА, РУБЛЕЙ ЗА \$

2017 58,3 ↑ август 2018 68

Курс доллара вырос с 58,3 рублей в среднем в 2017 году до 59,3 рублей за доллар в первом полугодии 2018 года (и 68 рублей в августе). Рост цен на нефть оказывал ограниченное влияние на курс рубля в результате успешного применения бюджетного правила. Причиной ослабления рубля во втором квартале стало введение США новых санкций в отношении России и сохраняющийся курс на повышение ставки ФРС США.

ДИНАМИКА ЦЕН НА НЕФТЬ И КУРСА ДОЛЛАРА (в среднем за квартал)



Источник: Банк России, Reuters

## Инфляция и денежно-кредитная политика Банка России

ИНФЛЯЦИЯ, %

2017 3,7 ↑ II квартал 2018 5

В первом полугодии 2018 года годовая инфляция составляла в среднем 2,3% против 3,7% в 2017 году. Во втором квартале текущая инфляция (месяц к предыдущему месяцу, сезонность устранена) повысилась до уровней около 5% в годовом выражении, завершив адаптацию к укреплявшемуся в 2016-2017 годах курсу рубля и умеренно жесткой политике Банка России.

**УСКОРЕНИЕ РОСТА ЦЕН** БЫЛО УСИЛЕНО ДЕЙСТВИЕМ РАЗОВЫХ ФАКТОРОВ – **ОСЛАБЛЕНИЕМ РУБЛЯ** И СИЛЬНЫМ **РОСТОМ ЦЕН НА БЕНЗИН**. ДО КОНЦА ГОДА ГОДОВАЯ **ИНФЛЯЦИЯ МОЖЕТ ПОВЫСИТЬСЯ ДО 3,5-4,0%** ВВИДУ НИЗКОЙ БАЗЫ ПРОШЛОГО ГОДА, ОСЛАБИВШЕГОСЯ В ПОСЛЕДНИЕ МЕСЯЦЫ РУБЛЯ И РОСТА ИНФЛЯЦИОННЫХ ОЖИДАНИЙ.

Продолжительное сохранение годовой инфляции на беспрецедентно низких уровнях помогло сформировать тренд на снижение инфляционных ожиданий населения. **Ожидаемая населением инфляция** на ближайшие 12 месяцев **снизилась** с 10,3% в среднем в 2017 году **до 8,7%** в первом полугодии, однако сильный рост цен на бензин и ослабление рубля во втором квартале в сочетании с анонсированным повышением НДС с 18 до 20% в 2019 году привели к **повышению инфляционных ожиданий до 9,8%** в июне.

Неустойчивая динамика текущей инфляции и сохранение относительно высоких инфляционных ожиданий вынуждают Банк России проявлять аккуратность в ослаблении умеренно жесткой денежно-кредитной политики: в течение первого квартала ЦБ **понижил ключевую ставку с 7,75 до 7,25%**.

КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА

2017 7,75% ↓ март 2018 7,25% 5,1 п.п. ← Превышение ключевой ставки над годовой инфляцией

## ДИНАМИКА ИНФЛЯЦИИ И КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ БАНКА РОССИИ (на конец квартала), в %



Источник: Росстат, Банк России.

Ранее 2013 г. в качестве ключевой ставки взята минимальная ставка РЕПО

## Население

**РОСТ ЗАРПЛАТ В РЕАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ УСКОРИЛСЯ С 2,9% В 2017 ГОДУ ДО 8,7% В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2018 ГОДА.**

Столь кардинальное улучшение динамики обусловлено сильным **повышением зарплат** в бюджетном секторе, а также общим **улучшением состояния экономики** вследствие повышения цен на нефть и активного роста экспорта. Средний уровень зарплат по итогам первого квартала полностью **отыграл кризисное падение**, при этом положение рыночных секторов

остается несколько лучше, чем бюджетных, если сравнивать с докризисными уровнями. И хотя после достижения в начале года пиковых уровней началась небольшая коррекция уровня зарплат, в целом тренд на повышение сохраняется, по крайней мере в небюджетных секторах экономики.

## ДИНАМИКА РЕАЛЬНЫХ ЗАРПЛАТ В БЮДЖЕТНЫХ И НЕБЮДЖЕТНЫХ СЕКТОРАХ (2012 г. = 100), в %



Источник: Росстат, расчёты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ

Конечное потребление населения **замедлило годовой рост** с 3,4% в 2017 году **до 2,7%** в первом квартале 2018 года, но это обусловлено тем, что население перестало активно наращивать **спрос на зарубежные поездки и покупки товаров и услуг за рубежом**, как это было в 2017 году. Рост розничного товарооборота и платных услуг населению в России в первом квартале и в целом в первом полугодии, напротив, **ускорился**. При этом **доля расходов на продовольствие в структуре розничного товарооборота заметно снизилась**.

В первом полугодии 2018 года **интерес населения к банковским депозитам продолжил снижаться** на фоне ослабления рубля после введения США новых антироссийских санкций и снижения средневзвешенных процентных ставок по депозитам с **6,7% в декабре 2016 года и 5,4% в декабре 2017 года до 5,2% в июне 2018 года**. Если в 2016 году при сравнительно высоких ставках население **откладывало на депозиты 3,2% дохода**, в 2017 году – **2,6%**, то в первом полугодии 2018 года – **лишь 2,0%** дохода.

### СБЕРЕЖЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ, В % ОТ ДОХОДОВ



## РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

СКЛОННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ К СБЕРЕЖЕНИЮ В БАНКОВСКОМ СЕКТОРЕ И К ПОЛУЧЕНИЮ КРЕДИТОВ  
(в % дохода, влияния курсовых колебаний исключено, сезонность устранена)



Источник: Банк России, Росстат, расчёты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ

### +69%

**РОСТ ОБЪЕМОВ ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2018 ГОДА**

Всего было выдано 663,4 тыс. кредитов на общую сумму 1,31 трлн рублей, что вновь стало абсолютным рекордом за всю историю развития российского рынка ипотеки.

### до 9,5%

**СНИЗИЛАСЬ СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ СТАВКА ПО ВЫДАННЫМ ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ НА КОНЕЦ ИЮНЯ**

Ставки находятся на минимальном уровне, однако темпы их снижения замедлились.

### ОКОЛО 180-185 млрд

**ОБЪЕМ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В I ПОЛУГОДИИ 2018 ГОДА**

За вычетом рефинансирования, выдача ипотеки выросла на 45% к соответствующему периоду 2017 г. Рынок ипотеки растет прежде всего за счет новых заемщиков.

### 5,9 трлн

**СОВОКУПНЫЙ ОБЪЕМ ПОРТФЕЛЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ НА 1 ИЮЛЯ 2018 ГОДА**

(+23% к середине 2017 года). Такая динамика не вызывает опасений в условиях роста востребованности ипотеки как основного способа улучшения жилищных условий.

### 44,5%

**ДОСТИГЛА ДОЛЯ ИПОТЕКИ В ОБЩЕМ ПОРТФЕЛЕ КРЕДИТОВ НАСЕЛЕНИЮ**

В I полугодии ипотека обеспечила более половины прироста розничного кредитного портфеля банков.

### до 2,0%

**СНИЗИЛАСЬ В ИЮНЕ ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ С ПЛАТЕЖАМИ, ПРОСРОЧЕННЫМИ НА 90 И БОЛЕЕ ДНЕЙ**

Это в 5 раз ниже, чем уровень просрочки по другим, не ипотечным, кредитам населению. Фактически, просроченная задолженность достигла к середине года минимальных уровней.

### до 3,0 трлн

**ВЫРАСТУТ ОБЪЕМЫ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ В 2018 ГОДУ**

по прогнозам ДОМ.РФ.



## Выдача ипотечных кредитов

# 663,4 ТЫС.

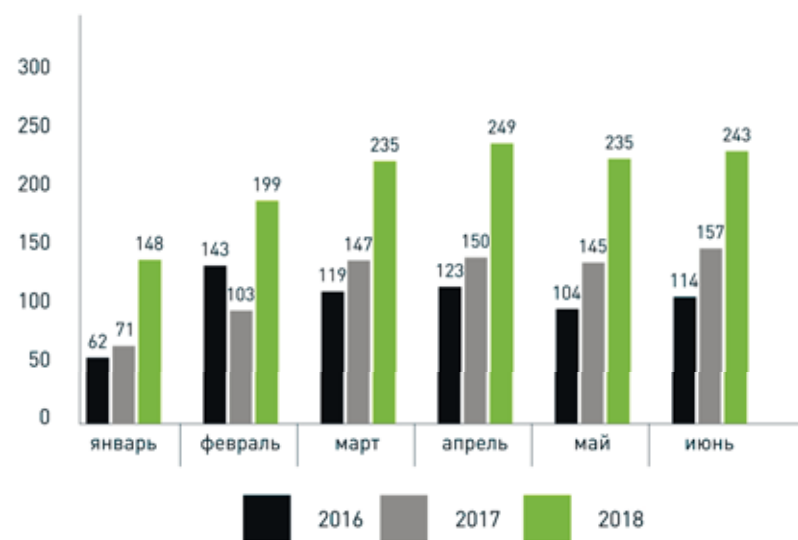
ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ БЫЛО ВЫДАНО  
ПО ДАННЫМ БАНКА РОССИИ ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2018 Г.

Общая сумма составила **1 309,4 млрд руб.** (+57% в количественном и +69% в денежном выражении к соответствующему периоду 2017 г.).

ВЫДАЧА НОВЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ВНОВЬ СТАЛА **РЕКОРДНОЙ** КАК В КОЛИЧЕСТВЕННОМ, ТАК И В СТОИМОСТНОМ ВЫРАЖЕНИИ.

Высокие темпы роста объемов выдачи стали результатом активного снижения ставок, начавшегося с февраля 2017 г. ДОМ.РФ прогнозирует, что **объемы выдачи ипотеки продолжают расти**; по итогам 2018 г. будет выдано около **1,5 млн ипотечных кредитов** на сумму **3,0 трлн рублей**.

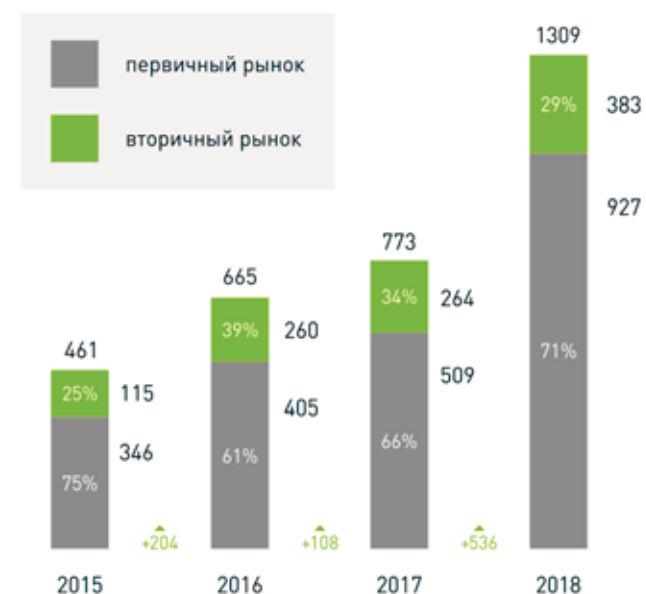
ВЫДАЧА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ  
в январе-июне 2016-2018 гг., млрд руб.



Источник: Банк России

На приобретение жилья на первичном рынке было предоставлено **166,8 тыс. кредитов** на сумму 382,7 млрд рублей. Таким образом, объем рынка **первичного кредитования вырос на 45%** по сравнению с прошлым годом. При этом рынок **вторичного кредитования вырос еще сильнее, на 82%**; было выдано кредитов **на сумму 926,7 млрд рублей**.

ВЫДАЧА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ЗА I ПОЛУГОДИЕ  
НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ  
млрд руб., И ДОЛИ ВЫДАЧИ, %



Источник: Банк России

В I полугодии 2018 г. порядка **46%** сделок с жильем финансировалось за счет ипотеки. Это значительно превышает показатели прошлых лет: так, в I полугодии 2017 г. с ипотекой совершалось около **34%** сделок, в I полугодии 2016 г. – **29%**. При этом значительно возросла доля сделок с ипотекой на **вторичном рынке**: если в I полугодии прошлого года она была на **уровне 30%**, то в этом году **достигла 44%**; доля ипотечных сделок при покупке новостроек **увеличилась с 47% до 54%**.

СДЕЛКИ, СОВЕРШЕННЫЕ С ИПОТЕКОЙ

I полугодие 2016

# 29%

I полугодие 2017

# 34%

I полугодие 2018

# 46%

В настоящее время спрос на первичном рынке жилья растет гораздо сильнее, чем на вторичном – так, в I полугодии **прирост сделок составил 14% и 1% соответственно**, – однако по числу сделок **первичный рынок меньше вторичного в 3 раза**. Как следствие, **значительный рост доли сделок с ипотекой на**

вторичном рынке отразился на соотношении **первичного и вторичного ипотечных рынков**. По итогам I полугодия 2018 г., **доля выдачи на первичном рынке составила 29%**, тогда как за аналогичный период 2017 и 2016 гг. она была на уровне **34% и 39%** соответственно.

ДОЛЯ ВЫДАЧИ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ

I полугодие 2016

# 39%

I полугодие 2017

# 34%

I полугодие 2018

# 29%

В СРЕДНЕСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ **ДОЛЯ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА БУДЕТ РАСТИ** В СЛЕД ЗА УСКОРЕНИЕМ ТЕМПОВ РОСТА ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ НА **НОВОСТРОЙКИ**. **ОЖИДАЕМЫЙ РОСТ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА БУДЕТ, В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ, СВЯЗАН СО СНИЖЕНИЕМ РИСКОВ ПРИ ПОКУПКЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ**.

Так, с 1 июля 2018 года, после вступления в силу поправок в закон о долевом строительстве (214-ФЗ), для всех застройщиков вводится банковское сопровождение сделок, что повысит возможность контроля над расходованием средств. Переход от долевого к проектному финансированию

окончательно завершится 1 июля 2019 г. Поскольку списание средств с них возможно только при условии завершения строительства объекта, физические лица при их использовании не будут нести риски проблемных застройщиков.

## Ставки по ипотеке

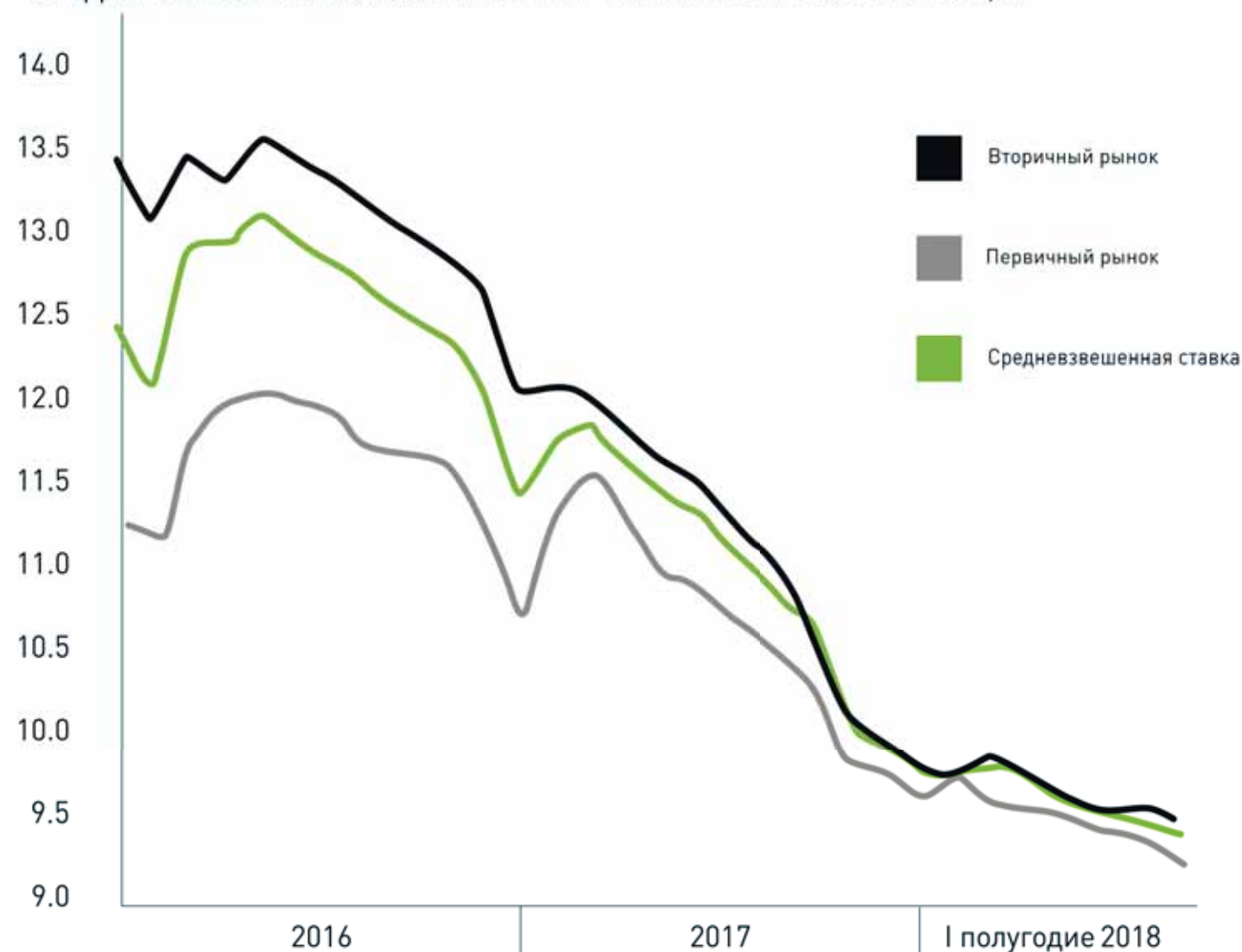
**9,62%** -2 п.п.

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ СТАВКА ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ

За I полугодие 2018 г. средневзвешенная ставка выдачи составила 9,62%, что почти на 2 п.п. ниже, чем за соответствующий период 2017 г. По выданным в июне кредитам ставка снизилась до 9,48% (в начале года она была на уровне 9,8%).

ПО КРЕДИТАМ НА НОВОСТРОЙКИ СТАВКА ДОСТИГЛА УРОВНЯ 9,26%, НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ГОТОВОГО ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ – 9,57% (-0,5 И -0,2 П.П. ЗА ПОЛГОДА СООТВЕТСТВЕННО).

СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ СТАВКИ НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ, %



Источник: Банк России, ДОМ.РФ

ПРИ ЭТОМ ЛИДЕРЫ РЫНКА, ПО ОЦЕНКАМ ДОМ.РФ, НЕ ТОЛЬКО ПРЕДЛАГАЮТ БОЛЕЕ ВЫГОДНЫЕ СТАВКИ, НО И АКТИВНЕЕ ИХ СНИЖАЮТ.

СТОИМОСТЬ КРЕДИТОВАНИЯ ПО ТОП-15 БАНКАМ В ИЮНЕ

**8,91%** -0.6 п.п.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

**9,11%** -0.4 п.п.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

СНИЖЕНИЕ ЗА ПОЛГОДА СОСТАВИЛО 0,6 И 0,4 П.П. В ЧАСТНОСТИ, В НАЧАЛЕ ИЮНЯ СБЕРБАНК И ДОМ.РФ СНИЗИЛИ СТАВКИ ДЛЯ ШИРОКОГО КРУГА ЗАЕМЩИКОВ НИЖЕ УРОВНЯ 9%. С УЧЕТОМ ВРЕМЕНИ НА ВЫДАЧУ, ЭТО СНИЖЕНИЕ ОТРАЗИТСЯ В СТАТИСТИКЕ БАНКА РОССИИ К КОНЦУ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2018 ГОДА. СНИЖЕНИЕ СТАВОК БУДЕТ СПОСОБСТВОВАТЬ ДАЛЬНЕЙШЕМУ РОСТУ ДОСТУПНОСТИ ИПОТЕКИ И ЕЕ ВОСТРЕБОВАННОСТИ В КАЧЕСТВЕ ОСНОВНОГО ИНСТРУМЕНТА УЛУЧШЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ.

ДЛЯ ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН 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% (а для семей с тремя и более детьми – от 5,50%), реализуемые ДОМ.РФ совместно с субъектами Российской Федерации.

**6%** Ставка по ипотеке при рождении второго и третьего ребенка

**5,50%** Ставка по ипотеке для семей с тремя и более детьми

**5,75%** Ставка по региональной программе ДОМ.РФ

СОГЛАСНО МАЙСКОМУ УКАЗУ ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ «О НАЦИОНАЛЬНЫХ ЦЕЛЯХ И СТРАТЕГИЧЕСКИХ ЗАДАЧАХ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ПЕРИОД ДО 2024 ГОДА», К 2024 Г. СТАВКА ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ ДОЛЖНА СОСТАВИТЬ МЕНЕЕ 8%. ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНАЯ ПОЛИТИКА ПОЛОЖИТЕЛЬНЫХ РЕАЛЬНЫХ ПРОЦЕНТНЫХ СТАВОК, ПРОВОДИМАЯ БАНКОМ РОССИИ, ОГРАНИЧИВАЕТ ПОТЕНЦИАЛ СНИЖЕНИЯ СТАВОК ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ В СРЕДНЕСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ НА УРОВНЕ ПРИМЕРНО 8% ГОДОВЫХ. РАВНОВЕСНЫЙ УРОВЕНЬ СТАВКИ ПО ИПОТЕКЕ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ИСХОДЯ ИЗ ПРЕВЫШЕНИЯ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ НА 2-3 П.П.; С МАРТА 2018 Г. КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА НАХОДИТСЯ НА УРОВНЕ 7,25%. ИСЧЕРПАНИЕ ЭФФЕКТА ОТ СНИЖЕНИЯ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ, НАБЛЮДАВШЕГОСЯ В ПРЕДЫДУЩИЕ ГОДЫ, ОТРАЖАЕТСЯ В ЗАМЕДЛЕНИИ ДИНАМИКИ СНИЖЕНИЯ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ.

## Рефинансирование

Рефинансирование – это досрочное погашение кредита в банке-первичном кредиторе за счет нового кредита, оформленного в другом банке; то есть перекредитование по более низкой процентной ставке. Рынок рефинансирования начал активно развиваться в III квартале 2017 г. в связи с быстрым снижением процентной ставки по ипотеке и сложностями в изменении условий по уже выданным кредитам.

140–180 тыс

КРЕДИТОВ МОЖЕТ БЫТЬ РЕФИНАНСИРОВАНО ПО ИТОГАМ ГОДА СОГЛАСНО ОЦЕНКАМ ДОМ.РФ НА СУММУ:

300–400 млрд

ТАКИМ ОБРАЗОМ, ДОЛЯ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ВЫДАЧИ МОЖЕТ СОСТАВИТЬ 10-13%. В КРАТКОСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТОРЫ БУДУТ СТРЕМИТЬСЯ СОХРАНИТЬ ПОРТФЕЛЬ ДЕЙСТВУЮЩИХ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ И НАЧНУТ ПРЕДЛАГАТЬ ИМ ПРОГРАММЫ ПО СНИЖЕНИЮ СТАВОК В РАМКАХ ДЕЙСТВУЮЩИХ ДОГОВОРОВ.

180–185 млрд

ОБЪЕМ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ В I ПОЛУГОДИИ 2018 Г. ПО ОЦЕНКАМ ДОМ.РФ И FRANK RG

ЭТО ОКОЛО 14% ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ. ПРИ ЭТОМ ДОЛЯ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ ПОСТЕПЕННО СНИЖАЕТСЯ: ТАК, ЕСЛИ В СРЕДНЕМ ЗА I КВАРТАЛ ОНА СОСТАВЛЯЛА 15,3%, ТО ВО II КВАРТАЛЕ ОПУСТИЛАСЬ ДО 12,8%.

ДОЛЯ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

I квартал 2018 15,3% ↓ II квартал 2018 12,8%

Таким образом, пик спроса на рефинансирование, вероятно, пройден.

ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ВЫДАННЫХ В I ПОЛУГОДИИ КРЕДИТОВ с учетом рефинансирования, млрд руб.



Источник: Банк России, оценки ДОМ.РФ и Frank RG.

1,1 трлн 45%

ЗА ВЫЧЕТОМ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ, С НАЧАЛА ГОДА БЫЛО ВЫДАНО НОВЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ НА СУММУ ПОРЯДКА 1,1 ТРЛН РУБ. ТАКИМ ОБРАЗОМ, РОСТ ВЫДАЧИ НОВОЙ ИПОТЕКИ В I ПОЛУГОДИИ 2018 Г. СОСТАВИЛ 45% К СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ ПЕРИОДУ 2017 Г. РЫНОК ИПОТЕКИ РАСТЕТ ПРЕЖДЕ ВСЕГО ЗА СЧЕТ НОВЫХ ЗАЕМЩИКОВ.

## Ипотечный портфель

5,92 трлн

СОВОКУПНЫЙ ОБЪЕМ ПОРТФЕЛЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ПО СОСТОЯНИЮ НА 1 ИЮЛЯ 2018 ГОДА

(+23% к середине 2017 г. и +11% к началу 2018 г.); из них 1,2 трлн руб. составили ипотечные кредиты, выданные под залог долевого участия при

ИПОТЕКА ПРОДОЛЖАЕТ ОБЕСПЕЧИВАТЬ ПОЛОВИНУ ПРИРОСТА РОЗНИЧНОГО КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ БАНКОВ, ВЫСТУПАЯ ОСНОВНЫМ ДРАЙВЕРОМ РОСТА КРЕДИТОВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ.

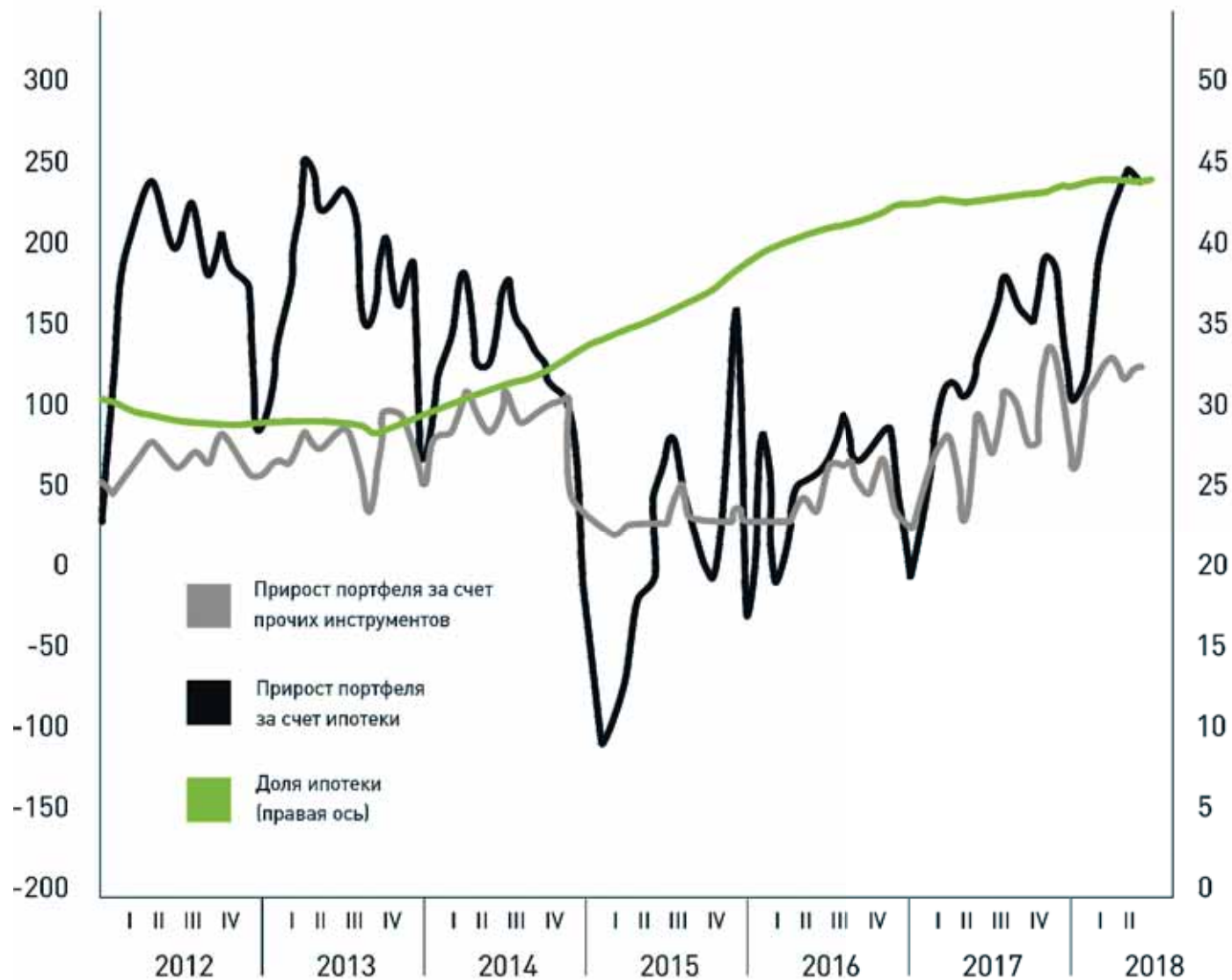
Политика Банка России, направленная на ужесточение требований к высокорискованным потребительским кредитам, будет способствовать дальнейшему росту доли ипотеки в портфеле банков.

приобретении жилья на первичном рынке (+24% и +7% соответственно). Отметим, что сделки по рефинансированию, отражающиеся в статистике по выдаче ипотеки, не влияют на общий ипотечный портфель, изменяя лишь ипотечный портфель отдельных кредитных организаций.

44,5% +0,6 п.п.

ДОЛЯ ИПОТЕКИ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ СОВОКУПНОГО РОЗНИЧНОГО ПОРТФЕЛЯ БАНКОВ ПО ИТОГАМ ИЮНЯ 2018 Г.

**ПРИРОСТ РОЗНИЧНОГО КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ БАНКОВ ЗА СЧЕТ ИПОТЕКИ И ПРОЧИХ ИНСТРУМЕНТОВ, млрд руб. А ТАКЖЕ ДОЛЯ ИПОТЕКИ В КРЕДИТНОМ ПОРТФЕЛЕ БАНКОВ, %**



Источник: Банк России, Росстат, расчёты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ

**ДОЛЯ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ВЫДАННЫМ ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ В ВВП**



Доля задолженности по выданным ипотечным кредитам в ВВП по итогам 2017 г. составила 5,8% (5,4% годом ранее). По предварительным оценкам, по итогам I полугодия 2018 г. доля ипотеки в ВВП выросла до

6,4% (+0,8 п.п. к I полугодию 2017 г.). Сохраняется значительный потенциал для дальнейшего роста рынка ипотеки: так, в развитых странах доля ипотеки в ВВП составляет 40-80%, в странах Восточной Европы – 10-15%.



**КАЧЕСТВО ИПОТЕЧНОГО ПОРТФЕЛЯ ОСТАЕТСЯ НА ВЫСОКОМ УРОВНЕ. ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ С ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТЬЮ СРОКОМ СВЫШЕ 90 ДНЕЙ СНИЗИЛАСЬ ДО 2,02% (ГОДОМ РАНЕЕ ДОЛЯ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ СОСТАВЛЯЛА 2,54%), ДОСТИГНУВ РЕКОРДНОГО УРОВНЯ СЕНТЯБРЯ 2014 Г. (2,0%).**

**ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ С ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТЬЮ СРОКОМ СВЫШЕ 90 ДНЕЙ**



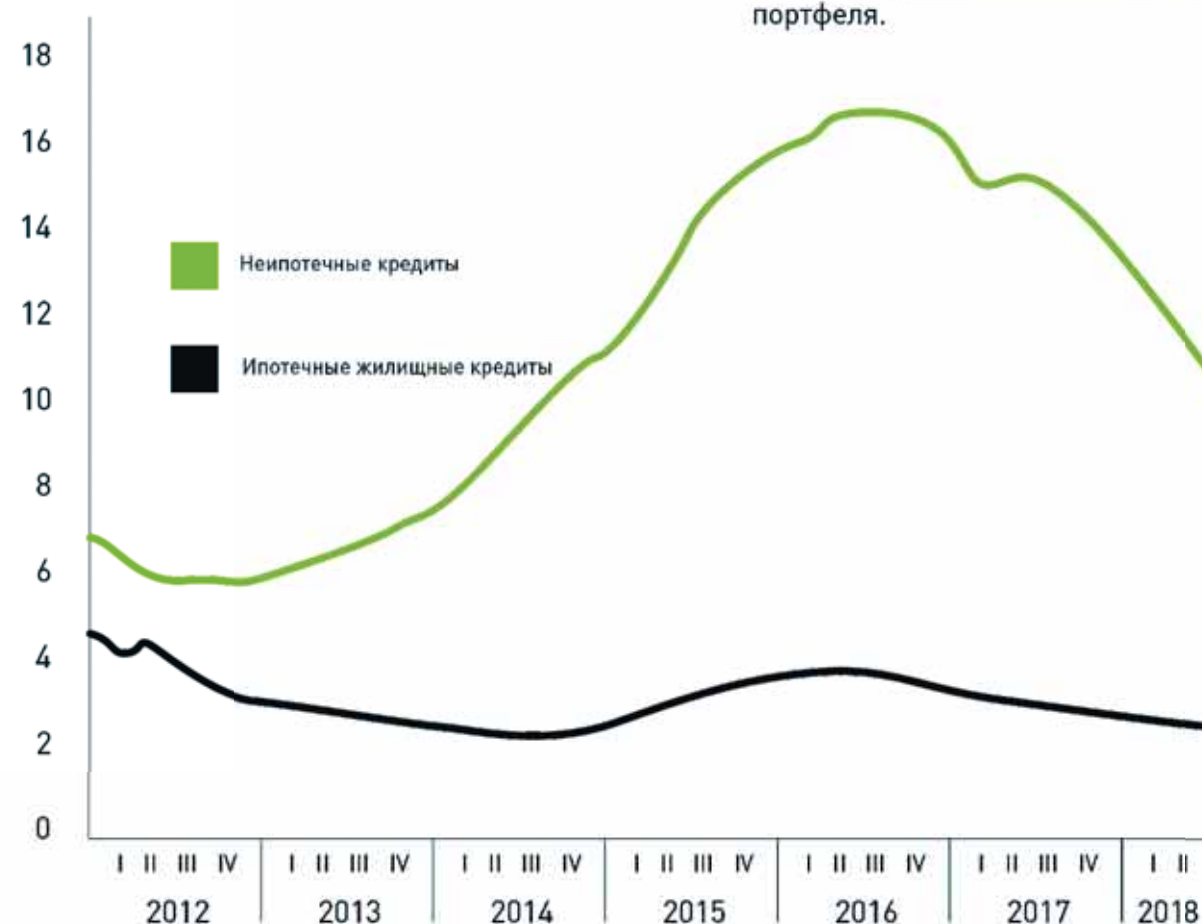
**УРОВЕНЬ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ПРОЧИМ КРЕДИТАМ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫМ ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ**



ПРИ ЭТОМ УРОВЕНЬ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ПРОЧИМ КРЕДИТАМ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫМ ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ, В 5 РАЗ ВЫШЕ И СОСТАВЛЯЕТ 10,1%.

Снижение ставок по ипотеке не только увеличивает объемы выдачи ипотечных кредитов, но и способствует снижению платежной нагрузки на заемщиков. Это ведет к повышению качества ипотечного портфеля.

**ДОЛЯ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ (свыше 90 дней) в портфеле, в %**



Источник: Банк России, Росстат, расчёты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ

## Отсутствие перегрева на рынке

ВЫСОКОЕ КАЧЕСТВО ИПОТЕЧНОГО ПОРТФЕЛЯ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕГОСЯ КРАЙНЕ НИЗКИМ УРОВНЕМ ДОЛГОВРЕМЕННОЙ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ – ОДИН ИЗ ФАКТОРОВ, СВИДЕТЕЛЬСТВУЮЩИХ ОБ ОТСУТСТВИИ ПРЕДПОСЫЛОК ОБРАЗОВАНИЯ НА РЫНКЕ «ИПОТЕЧНОГО ПУЗЫРЯ».

ПРИРОСТ ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ  
С ИСКЛЮЧЕНИЕМ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ

~45%

Что соответствует уровню  
2014 и 2016 гг.

Портфель ипотечных кредитов увеличился за год на 23%. Темпы увеличения ипотечного портфеля в настоящее время несколько ниже, чем в 2012-2014 гг., когда они были на уровне свыше 30% в год. Такая динамика не вызывает опасений в условиях роста востребованности ипотеки как основного способа улучшения жилищных условий.

44%

ДОЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ КРЕДИТОВ  
С ПЕРВОНАЧАЛЬНЫМ ВЗНОСОМ МЕНЕЕ 20%

Дальнейшему улучшению качества ипотечного портфеля и предупреждению формирования кредитных рисков способствует и политика Банка России, повысившего с 1 января 2018 г. коэффициенты резервирования по кредитам с низким (менее 20%) первоначальным взносом.

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ I КВАРТАЛА 2018 Г. ДОЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ КРЕДИТОВ С ПЕРВОНАЧАЛЬНЫМ ВЗНОСОМ МЕНЕЕ 20% СОХРАНИЛАСЬ НА УРОВНЕ КОНЦА 2017 Г. И СОСТАВИЛА 44%.

Однако, согласно ЦБ, это может быть связано с тем, что часть кредитов была одобрена банками еще в конце предыдущего года, до введения повышенных коэффициентов риска<sup>1</sup>. Также, как отмечает ЦБ<sup>2</sup>, кредиты с первоначальным взносом менее 15% практически не выдаются, то есть фактически речь идет о кредитах с первоначальным взносом в 15-20%. Вероятно, значимое влияние на статистику выдачи ипотеки с низким первоначальным взносом оказало то, что стандартные ипотечные продукты Сбербанка – осуществившего выдачу половины ипотечных кредитов в I полугодии – допускают размер первоначального взноса от 15%. С 2018 г. Сбербанк оценивает кредитные риски для расчета нормативов достаточности капитала на основе внутренних рейтингов банка (IRB-подход); таким образом, коэффициенты риск-веса на выдаваемые кредиты определяются самим банком на основании собранных исторических данных. Кредиты с первоначальным взносом 15-20% не относятся к высокорискованным с точки зрения вероятности дефолта.

<sup>1</sup> См. Обзор финансовой стабильности, IV квартал 2017 – I квартал 2018 года, с. 31.

<sup>2</sup> См. О динамике развития банковского сектора Российской Федерации, январь-июнь 2018 г., с. 3.

Помимо усиления требований к кредитам с низким первоначальным взносом, Банк России повысил и нормативы резервирования для кредитов в иностранной валюте. Их выдача фактически полностью прекратилась.

ЗА I ПОЛУГОДИЕ БЫЛО ВЫДАНО 6 КРЕДИТОВ НА СУММУ  
В ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЕ

167 ₪  
МЛН

ДОЛЯ ВАЛЮТНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ В ОБЩЕМ ПОРТФЕЛЕ ИПОТЕКИ СНИЗИЛАСЬ ДО 1% (С 4% НА НАЧАЛО 2016 ГОДА).

Для повышения оперативности принятых 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 регистрация в Минюсте России.

## Конкуренция на рынке ипотечного кредитования

ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2018 Г. 15 КРУПНЕЙШИХ  
ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОРОВ ВЫДАЛИ ИПОТЕКИ НА СУММУ

1,3 ₪  
трлн\* +73%

По оценке ДОМ.РФ и Frank RG, это на 73% больше, чем объем выдачи ипотеки за аналогичный период 2017 года (напомним, что рост выдачи по рынку в целом составил 69%).

СБЕРБАНК И ГРУППА ВТБ ОСТАЮТСЯ ЛИДЕРАМИ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА. РЫНОЧНАЯ ДОЛЯ СБЕРБАНКА – КРУПНЕЙШЕГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОРА – В ЯНВАРЕ-ИЮНЕ 2018 ГОДА ВЫРОСЛА В ГОДОВОМ ВЫРАЖЕНИИ НА 0,5 П.П., ДО 50%; ТОГДА КАК ДОЛЯ ВТБ СОКРАТИЛАСЬ ПО СРАВНЕНИЮ С ПРОШЛЫМ ГОДОМ НА 4,8 П.П., ДО 17,3%. ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2018 ГОДА ДВА БАНКА ПРЕДОСТАВИЛИ КРЕДИТЫ НА ОБЩУЮ СУММУ 702,7 И 243,5 МЛРД РУБ. СООТВЕТСТВЕННО.

702,8 ₪  
млрд

ОБЩАЯ СУММА КРЕДИТОВ, ВЫДАННЫХ ЗА I ПОЛУГОДИЕ  
СБЕРБАНКОМ

Газпромбанк и Россельхозбанк, замыкающие четверку лидеров рынка, активно наращивали выдачу ипотеки: по итогам полугодия, их рыночная доля увеличилась почти в 2 раза, достигнув уровня 5,1-5,2%. Кроме того, эти банки продемонстрировали наибольший прирост ипотечного кредитного портфеля – 17,4% и 20,9% соответственно.

243,5 ₪  
млрд

ОБЩАЯ СУММА КРЕДИТОВ, ВЫДАННЫХ ЗА I ПОЛУГОДИЕ  
ВТБ

Газпромбанк +17,4%  
Россельхозбанк +20,9%

ПРИРОСТ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ

\* Включая 28,4 млрд руб., выданных АО «ДОМ.РФ», являющимся небанковской организацией. Этот объем не включается в консолидированную статистику Банка России.

СОВОКУПНАЯ **РЫНОЧНАЯ ДОЛЯ ДОМ.РФ И БАНКА «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ»** В ОБЪЕМЕ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ СОСТАВИЛА ПО ИТОГАМ I ПОЛУГОДИЯ 2018 ГОДА **2,6%**, **УВЕЛИЧИВШИСЬ НА 1,0 П.П.** ПО ОТНОШЕНИЮ К АНАЛОГИЧНОМУ ПЕРИОДУ 2017 ГОДА. ПО ОБЪЕМУ ИПОТЕЧНОГО ПОРТФЕЛЯ ДОМ.РФ НАХОДИТСЯ **НА 3 МЕСТЕ.**

КЛЮЧЕВЫЕ УЧАСТНИКИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В I ПОЛУГОДИИ 2018 Г.

Позиция 2018/2017	Банк	Выдано ипотечных кредитов, млрд руб.	Рыночная доля, %	Прирост рыночной доли к 2017 г., п.п.
1	Сбербанк	702,8	50,0	+0,5
2	ВТБ	243,5	17,3	-4,8
3 <b>+2</b>	Газпромбанк	73,6	5,2	+2,3
4 <b>4</b>	Россельхозбанк	71,9	5,1	+2,1
5 <b>-2</b>	Райффайзенбанк	37,2	2,6	-1,2
6 <b>+1</b>	ДОМ.РФ <sup>4</sup>	36,8	2,6	+1,0
7	ДельтаКредит	32,2	2,3	-0,5
8	Абсолют банк	22,6	1,6	+0,4
9 <b>+2</b>	Уралсиб	16,7	1,2	+0,2
10 <b>+4</b>	Совкомбанк	13,1	0,9	+0,3
11 <b>-2</b>	Банк Санкт-Петербург	12,0	0,9	-0,4
12 <b>+10</b>	ФК Открытие	10,7	0,8	+0,4
13 <b>+34</b>	Альфа-Банк	10,2	0,7	+0,7
14 <b>-4</b>	Возрождение	10,0	0,7	-0,4
15 <b>+2</b>	ЮниКредит	9,7	0,7	+0,3
<b>Всего ТОП-15</b>		<b>1303,0</b>	<b>92,6</b>	<b>+0,8</b>

Источник: Frank RG, данные банков, ДОМ.РФ.

Совокупная доля выдачи ипотеки **иностранными банками**, входящими в ТОП-15, снизилась. Снижение рыночной доли **Раффайзенбанка** и банка **ДельтаКредит** составило **1,2** и **0,5 п.п.** соответственно, и было во многом обусловлено менее интенсивным снижением процентных ставок по ипотечным кредитам в отчетный период. Доля **ЮниКредит Банка** выросла на **0,2 п.п.**, что позволило ему войти в число 15 лидеров по объемам ипотечного кредитования. Кроме того, по итогам I полугодия в рейтинг вошли **ФК «Открытие»** и **Альфа-Банк**, продемо-

нстрировавшие значительное усиление позиций на ипотечном рынке.

На **15 крупнейших кредиторов** в I полугодии пришлось **92,6%** от общей суммы выданных ипотечных кредитов. Концентрация ипотечного рынка остается высокой. Общее количество банков, предоставляющих ипотечные кредиты, сокращается, однако **среди лидеров рынка сохраняется высокий уровень конкуренции**, отражающийся в разнонаправленном изменении рыночных долей крупнейших игроков.

## РАЗВИТИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ

**2,4** **Р**  
млрд

ОБЪЕМ ВЫПУСКА ЖИЛИЩНЫХ ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ

осуществлен в I полугодии 2018 года.

**320,1** **Р**  
млрд

ОБЪЕМ ЖИЛИЩНЫХ ИЦБ, НАХОДЯЩИХСЯ В ОБРАЩЕНИИ

по состоянию на 30 июня 2018 г. [5% от совокупной задолженности по ипотечным кредитам]. Из них 30,2% составили бумаги, размещенные в рамках «Фабрики ИЦБ».

на сумму более  
**100** **Р**  
млрд

ПЛАНИРУЕТСЯ ОСУЩЕСТВИТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ ЦЕННЫХ БУМАГ

в рамках «Фабрики ИЦБ» в 2018 г.

В первые месяцы 2018 года новых выпусков жилищных ипотечных ценных бумаг (ИЦБ) не производилось. 17 мая Металлинвестбанк выпустил **однотраншевую ИЦБ** на сумму **2,4 млрд руб.** сроком на 28 лет, **со ставкой купона 7,8% годовых.** В состав ипотечного покрытия ИЦБ **включено 1,6 тыс. кредитов на сумму 2,6 млрд руб.**, со среднезвешенной **ставкой 12,35%**. Выпуск стал первым, получившим кредитный рейтинг агентства АКРА. Рейтинг присвоен на максимальном уровне AAA, в том числе за счет наличия избыточного покрытия ИЦБ (оригинатор предоставил ипотечному агенту субординированный **кредит в 9%** секьюритизированного портфеля). По итогам выпуска, на рынке по номиналу было **размещено 86,3% ИЦБ**; ДОМ.РФ приобрел 14,5%.

По состоянию на 30 июня 2018 г. в обращении (не погашены) находилось **166 выпусков** жилищных ИЦБ **на общую сумму 320,1 млрд руб.** [5% от совокупной задолженности по ипотечным кредитам]. Это составляет **менее 1% ВВП**, по сравнению с 10-40% в развитых странах. Из них к младшим траншам относилось **52 выпуска на сумму 30,5 млрд руб.** [10% от суммы всех жилищных ИЦБ в обращении].

**БАЛАНСОВЫЕ ИЦБ СОСТАВИЛИ 24,3% ВСЕГО ОБЪЕМА ИЦБ В ОБРАЩЕНИИ; ТОГДА КАК ДОЛЯ «ФАБРИЧНЫХ» БУМАГ ЗА ПОЛТОРА ГОДА ПРЕВЫСИЛА 30%. А В ПЕРСПЕКТИВЕ МОЖЕТ СОСТАВИТЬ БОЛЕЕ ПОЛОВИНЫ ВСЕХ ИЦБ В ОБРАЩЕНИИ.**

**166**

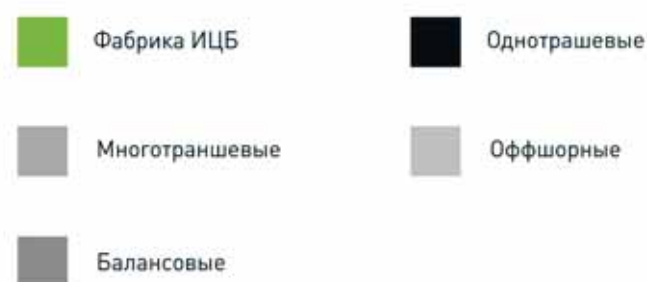
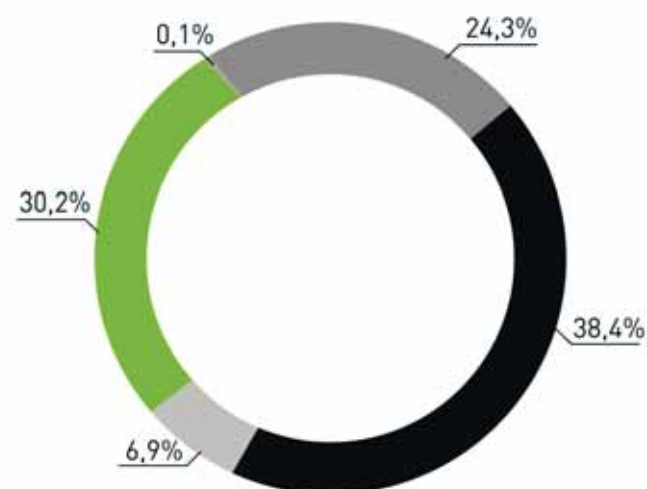
ВЫПУСКОВ НАХОДИЛИСЬ В ОБРАЩЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 30 ИЮНЯ 2018 Г.

В I ПОЛУГОДИИ СОСТОЯЛОСЬ **ПОГАШЕНИЕ 16 ВЫПУСКОВ ИЦБ**; **МАКСИМАЛЬНЫЙ ФАКТИЧЕСКИЙ СРОК ЖИЗНИ ИЦБ СОСТАВИЛ 5,2 ЛЕТ.**

<sup>4</sup> Консолидированы результаты ДОМ.РФ и банка «Российский капитал». Учитывается выкуп закладных и предоставление ипотечных кредитов по агентской технологии.

<sup>5</sup> Выпуски были осуществлены в рамках 82 сделок по секьюритизации ипотечных активов.

## СТРУКТУРА ИЦБ В ОБРАЩЕНИИ, НА 30.06.2018



Источник: Банк России, Reuters, расчеты ДОМ.РФ.

# 128

млрд

ОБЩАЯ СУММА 51 ВЫПУСКА, ВКЛЮЧЕННОГО В ЛОМБАРДНЫЙ СПИСОК БАНКА РОССИИ, 44% ОТ СУММЫ ВСЕХ СТАРШИХ И СРЕДНИХ ТРАНШЕЙ ЖИЛИЩНЫХ ИЦБ В ОБРАЩЕНИИ

В Ломбардный список Банка России включен 51 выпуск на общую сумму 128 млрд руб. (44% от суммы всех старших и средних траншей жилищных ИЦБ в обращении). В соответствии с основными направлениями единой государственной денежно-кредитной политики на 2018-2020 годы, Банк России продолжает применять контрциклический подход к перечню активов, включаемых в Ломбардный список. В условиях перехода банковского сектора России к профициту ликвидности, потребности в рефинансировании снижаются, а средства под залог ценных бумаг (в том числе ИЦБ) можно получить через механизм экстренного предоставления ликвидности Банка России или сделок РЕПО с центральным контрагентом биржи.

# 8,36

%

ДОХОДНОСТЬ К ПОГАШЕНИЮ ПО ИПОТЕЧНЫМ ЦЕННЫМ БУМАГАМ ПО СОСТОЯНИЮ НА 30 ИЮНЯ 2018

В феврале-марте наблюдалось падение доходности по ИЦБ: так, на конец марта она составляла 7,32%; однако в результате нового витка антироссийских санкций и ослабления курса рубля в начале апреля доходность выросла, превысив 8%. Спрэд между доходностью по жилищным ИЦБ и 2-летними ОФЗ (z-спрэд), по оценкам ДОМ.РФ, в I полугодии 2018 г. вырос на 2 б.п.

# 98

НА СУММУ

# 284,1

млрд

ВЫПУСКОВ ЖИЛИЩНЫХ ИЦБ ВСЕГО ДОПУЩЕНО К БИРЖЕВЫМ ТОРГАМ И НАХОДЯТСЯ В ОБРАЩЕНИИ

89% ОТ СУММЫ ВСЕХ ЖИЛИЩНЫХ ИЦБ В ОБРАЩЕНИИ

## ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

Наименование показателя	На 30.06.2018, %	На 31.12.2017, %	Изменение за полгода, п.п.
ИЦБ (доходность к погашению)	8,36	8,12	0,24
Ключевая ставка	7,25	7,75	-0,50
Mosprime 6m	7,41	7,84	-0,43
2-летние ОФЗ (доходность к погашению)	7,06	6,84	0,22
Ставка по вкладам физлиц <sup>6</sup>	6,41 <sup>7</sup>	7,33 <sup>8</sup>	-0,92
Спрэд ИЦБ к ОФЗ (z-спрэд), п.п.	1,30	1,28	0,02

Источник: Банк России, Reuters, расчеты и оценки ДОМ.РФ.

ПО СОСТОЯНИЮ НА 30 ИЮНЯ 2018 Г. В ИПОТЕЧНОЕ ПОКРЫТИЕ\* ЖИЛИЩНЫХ ИЦБ ВОШЛИ

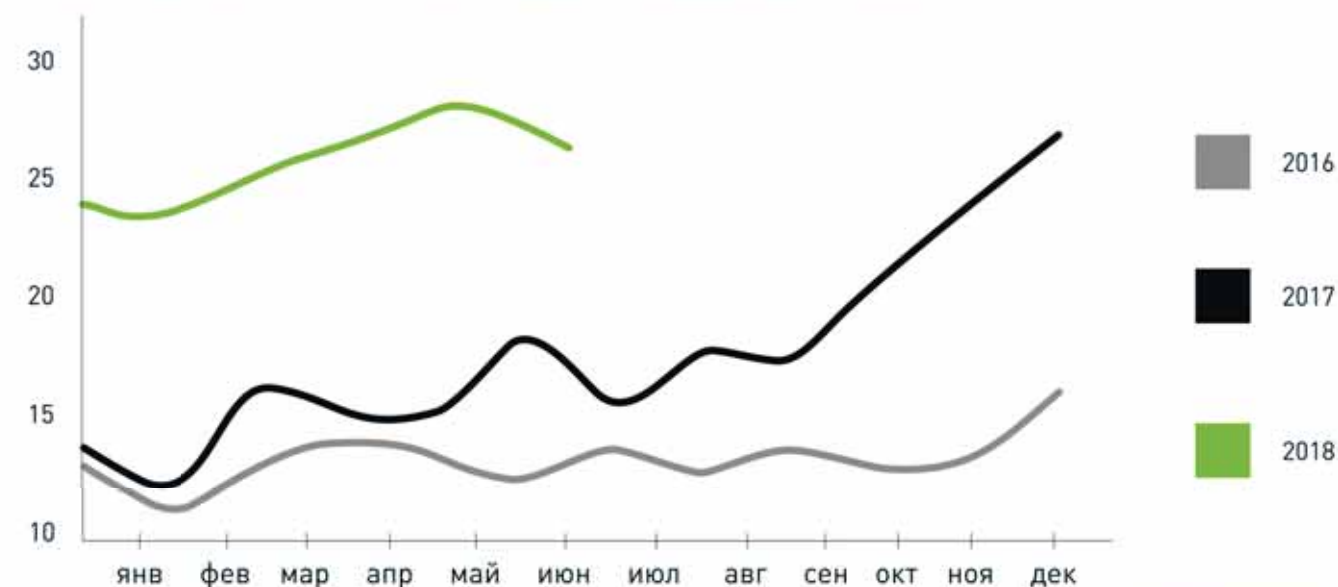
# 258

тыс

ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ НА СУММУ 300 МЛРД РУБ. (ОКОЛО 5% ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ИПОТЕКЕ НА БАЛАНСАХ БАНКОВ)

В условиях перехода рынка ипотеки к однозначным ставкам существенно возрастает склонность заемщиков к рефинансированию (перекредитованию) таких кредитов. Из-за отсутствия механизма изменения условий договора (и, соответственно, снижения ставки) по секьюритизированным кредитам, рефинансирование осуществляется через полное досрочное погашение кредита. Как следствие, растет показатель скорости их досрочного погашения (CPR).

СКОРОСТЬ ДОСРОЧНОГО ПОГАШЕНИЯ СЕКЬЮРИТИЗИРОВАННЫХ КРЕДИТОВ, %



Источник: расчеты ДОМ.РФ по отчетности ипотечных агентов

<sup>6</sup>Данные Банка России по максимальной процентной ставке (по вкладам в российских рублях) десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц.

<sup>7</sup>Данные по итогам III декады июня 2018 г.

<sup>8</sup>Данные по итогам III декады декабря 2017 г.

\*Данные по ипотечному покрытию 87 выпусков ИЦБ, составляющих более 97% всего объема ИЦБ в обращении.

Ипотечное покрытие находящихся в обращении ИЦБ на 58,5% сформировано из кредитов со ставкой выше 12%, и на 37,0% – со ставкой 10-12%;

ТЕКУЩИЕ СТАВКИ

# 9,0-9,5

%

ПОКАЗАТЕЛЬ СКОРОСТИ ДОСРОЧНОГО ПОГАШЕНИЯ  
К КОНЦУ I ПОЛУГОДИЯ 2018 Г. СОСТАВИЛ

**25,4** % +40%

почти на 40% превысив прошлогодние значения. При этом по многим ипотечным агентам ставка CPR сохраняется на уровнях, превышающих 30% и даже 40%. Высокие значения CPR объясняются, главным образом, продолжающимся массовым процессом рефинансирования – и поскольку банки продолжают снижать ставки (хотя уже не с такой скоростью, как ранее), скорость досрочного погашения может еще какое-то время оставаться на высоком уровне.

Кроме того, на уровень CPR оказывает влияние выкуп эмитентами проблемных кредитов из ипотечного покрытия на свой баланс (в отчетности ипотечных агентов такие операции неотличимы от досрочного погашения). В стандартах «Фабрики ИЦБ» такая обязанность эмитента закреплена юридически, в остальных случаях эмитенты осуществляют выкуп по своей инициативе, но не на регулярной основе. Практика выкупа «плохих» кредитов также способствует сохранению высокого качества ипотечного покрытия: так, доля кредитов с платежами, просроченными на 90 и более дней, составляет 0,94%, тогда как по ипотечным кредитам на балансах банков – 2,02%.

## ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И РЫНОК ЖИЛЬЯ

**29,0** кв. м  
млн

ЖИЛЬЯ ВВЕДЕНО  
ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2018 Г.

+3,8% к I полугодью 2017 г.

**15,3** кв. м  
млн

ЖИЛЬЯ БЫЛО ВВЕДЕНО НАСЕЛЕНИЕМ

[+33,1% г/г.] Пик прироста вводов ИЖС наблюдался в феврале, перед ожидавшейся отменой дачной амнистии.

**13,7** кв. м  
млн

ЖИЛЬЯ ВВЕДЕНО  
В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

[-16,7% г/г.] Продолжающееся снижение вводов многоквартирного жилья связано с сохранением эффекта от низких темпов запуска новых проектов в 2015-2016 гг.

**127,6** кв. м  
млн

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ  
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ  
В НЕЗАВЕРШЕННОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

[2,8 годовых объема ввода МКД]. По итогам 2018 г. ожидается ввод в эксплуатацию более 50 млн кв. м многоквартирного жилья [+8% к 2017 г.].

**+4** %

В I ПОЛУГОДИИ 2018 Г. ЧИСЛО СДЕЛОК  
НАСЕЛЕНИЯ С ЖИЛЬЕМ

Число сделок по договорам долевого участия увеличилось на 14%, до 309 тыс.; на вторичном рынке рост составил менее 1%, до 983 тыс.

**46** %

СДЕЛОК С ЖИЛЬЕМ БЫЛО  
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО С ИПОТЕКОЙ

в том числе 54% – на первичном рынке [+7 п.п. к I полугодью 2017 г.] и 44% – на вторичном [+14 п.п.]. Востребованность ипотеки как механизма улучшения жилищных условий продолжает расти.

НОМИНАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2018 Г.

**+3,1** %

НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

**+1,5** %

НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

**101,0**

СОСТАВИЛ ИНДЕКС ИЗМЕНЕНИЯ  
РЕАЛЬНЫХ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ

За вычетом инфляции в январе-июне

**99,5**

СОСТАВИЛ ИНДЕКС ИЗМЕНЕНИЯ  
РЕАЛЬНЫХ ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

**-22,4** %

СНИЖЕНИЕ ЦЕН В РЕАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ  
НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

За последние пять с половиной лет

**-30,8** %

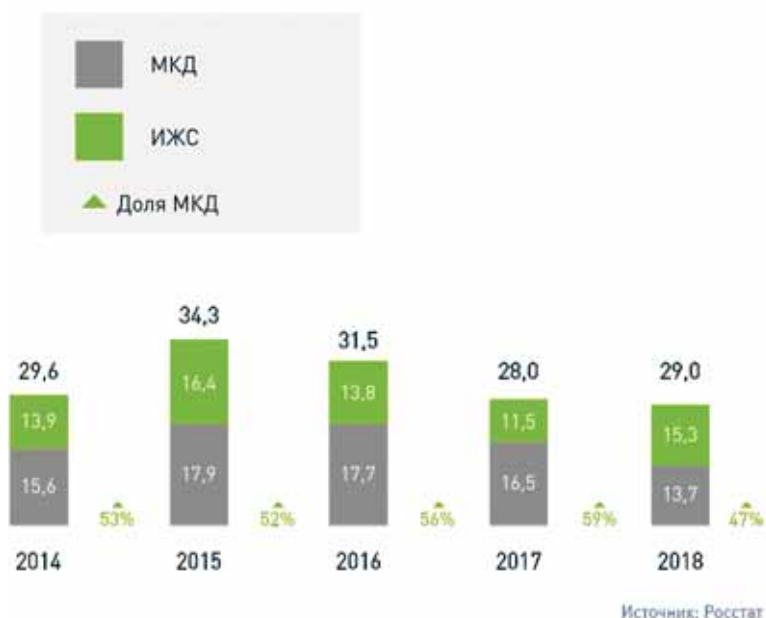
СНИЖЕНИЕ ЦЕН В РЕАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ  
НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ



## Вводы жилья

В I полугодии 2018 г. было построено и введено в эксплуатацию **29,0 млн кв. м жилой площади**. По сравнению с соответствующим периодом прошлого года вводы жилья **выросли на 3,8%**. В I полугодии 2016 и 2017 гг. наблюдалось снижение вводов, составившее 9,1% и 11,3% соответственно; таким образом, **рост вводов жилья в I полугодии наблюдается впервые за три года**.

ВВОДЫ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ДОМОВ  
В I ПОЛУГОДИИ,  
млн кв. м



## Многоквартирные дома

ОБЪЕМ ВВОДОВ МКД В I ПОЛУГОДИИ 2018 Г.

**13,7** кв. м  
млн **-16,7%**

Объем вводов МКД в I полугодии 2018 г. составил 13,7 млн кв. м, снизившись по сравнению с прошлым годом на 16,7%.

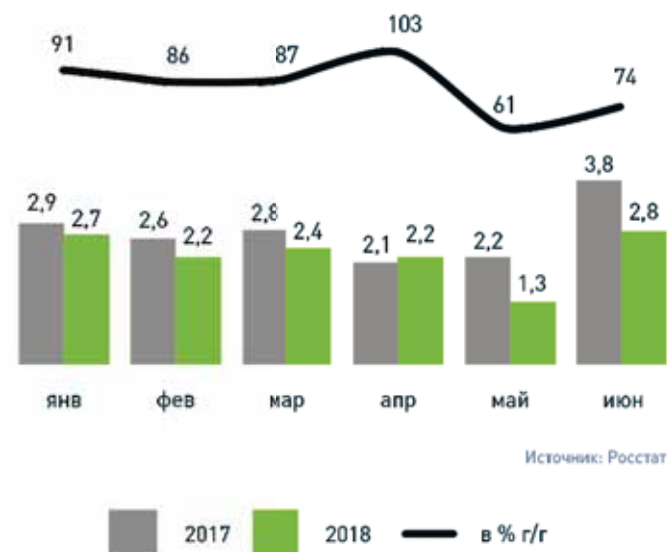
**29,0** кв. м  
млн

ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ БЫЛО ПОСТРОЕНО И ВВЕДЕНО  
В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В I ПОЛУГОДИИ 2018 Г.

Рост вводов жилья в I полугодии 2018 г. обеспечил технический рост индивидуального жилищного строительства (ИЖС), связанный с ожидавшимся завершением программы дачной амнистии. По итогам первых шести месяцев, **объем вводов ИЖС составил 15,3 млн кв. м, увеличившись по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. на 33,1%**; тогда как вводы многоквартирных домов (МКД) **снизились на 16,7%, до 13,7 млн кв. м**. Как следствие, **значительно упала и доля МКД в общем объеме вводов жилья**: по итогам I полугодия 2018 г. она составила менее половины, тогда как год назад – практически достигала 60%. Вместе с тем, во II полугодии 2018 г. ожидается как падение темпов вводов ИЖС (уже наблюдающееся с июня), так и увеличение вводов МКД, связанное с плановым завершением строительства. Это скорректирует соотношение в пользу вводов МКД. **Согласно оценкам ДОМ.РФ, по итогам 2018 г. общий объем вводов жилья может составить более 80 млн кв. м, превысив уровень 2017 г. (79,2 млн кв. м).**

Отрицательная динамика наблюдалась все месяцы за исключением апреля; наибольшее же падение пришлось на май-июнь [-39% и -26% г/г соответственно] – таким образом, последние два месяца обеспечили две трети снижения вводов МКД в I полугодии. Продолжающееся снижение вводов многоквартирного жилья связано с сохранением эффекта от низких темпов запуска новых проектов в 2015-2016 гг., наблюдавшихся на фоне ухудшившихся макроэкономических условий.

## ВВОДЫ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ, млн кв. м



ИСХОДЯ ИЗ ЗАЯВЛЕННЫХ ЗАСТРОЙЩИКАМИ **СРОКОВ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА** (С УЧЕТОМ ВОЗМОЖНЫХ ПЕРЕНОСОВ), ПО ИТОГАМ 2018 Г. ОЖИДАЕТСЯ **ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ БОЛЕЕ 50 МЛН КВ. М** МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ. ТАКИМ ОБРАЗОМ, **РОСТ ВВОДОВ МКД МОЖЕТ СОСТАВИТЬ ПОРЯДКА 8% К 2017 Г.** С УЧЕТОМ СРЕДНИХ СРОКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА МКД, ЭФФЕКТ ОТ СОКРАЩЕНИЯ ЧИСЛА НОВЫХ ПРОЕКТОВ В 2015-2016 ГГ. БУДЕТ СХОДИТЬ НА НЕТ.

## Индивидуальное жилищное строительство

ОБЪЕМ ВВОДОВ В СЕГМЕНТЕ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА В I ПОЛУГОДИИ 2018 Г.

**15,3** кв. м  
млн **+33,1%**

Объем вводов в сегменте индивидуального жилищного строительства в I полугодии 2018 г. составил 15,3 млн кв. м, **увеличившись по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 33,1%**. Пик прироста пришелся на февраль, когда вводы выросли в 2,3 раза к февралю 2017 г.; после чего ежемесячная динамика начала замедляться. В июне динамика вводов ИЖС перешла в отрицательную область; снижение по сравнению с июнем 2017 г. составило 3%.

Однако при этом с региональной точки зрения, половина падения (1,4 млн кв. м) пришлось всего на три региона: **Санкт-Петербург, Краснодарский край и Брянскую область**. 86% падения, или 2,4 из 2,8 млн кв. м, пришлось на 10 регионов с наибольшим падением вводов (см. Региональный раздел). По сравнению с I полугодием 2017 г., **вводы МКД в них снизились на 36%**, тогда как по остальным регионам – на 4%.

ПО ДАННЫМ ЕДИНОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА, В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА НА 1 ИЮЛЯ 2018 Г.  
НАХОДИЛОСЬ

**128** кв. м  
млн

ЧТО СОСТАВЛЯЕТ ПОРЯДКА 2,8 ОБЪЕМОМ ГОДОВЫХ ВВОДОВ  
(ГОД НАЗАД ОБЪЕМ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА БЫЛ НА  
УРОВНЕ 121 МЛН КВ. М).

ВВОДЫ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ  
млн кв. м

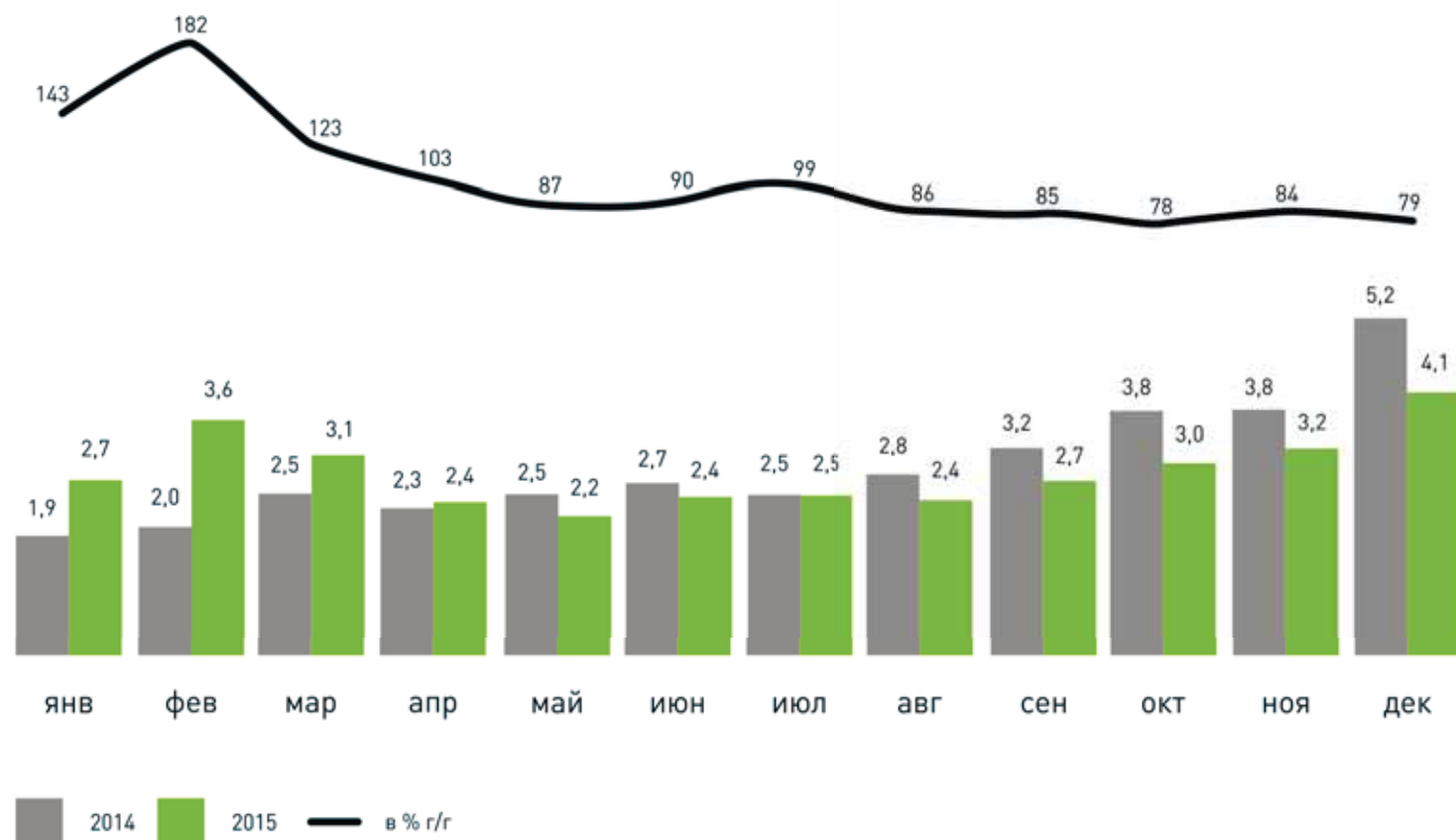


ПЕРВОГО МАРТА 2018 Г. ОЖИДАЛОСЬ ЗАВЕРШЕНИЕ ПРОГРАММЫ «ДАЧНОЙ АМНИСТИИ», ПРЕДПОЛАГАЮЩЕЙ УПРОЩЕННУЮ ПРОЦЕДУРУ РЕГИСТРАЦИИ ГРАЖДАНАМИ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И РАСПОЛОЖЕННЫЕ НА НИХ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ. ОДНАКО В КОНЦЕ ФЕВРАЛЯ ПРОГРАММА БЫЛА ВНОВЬ ПРОДЛЕНА, ДО 1 МАРТА 2020 Г.

Предполагавшееся завершение сроков по упрощенной регистрации ИЖС стало основной причиной значительного роста вводов ИЖС в январе-феврале 2018 г., а также объясняет последующее снижение динамики вводов. Во II полугодии ожидается дальнейшее падение темпов вводов ИЖС, начавшееся в июне; по итогам 2018 г. объемы вводов прогнозируются на уровне 2017 г. (порядка 33 млн кв. м).

Аналогичная ситуация наблюдалась в 2015 г., также перед ожидавшимся завершением срока действия продленной в дальнейшем программы «дачной амнистии», запланированным на 1 марта. В январе-феврале 2015 г. вводы ИЖС значительно выросли по сравнению с 2014 г., однако в марте-апреле рост начал замедляться, и уже начиная с мая и до конца 2015 г. объемы вводов стали отставать от прошлогодних.

ВВОДЫ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ В 2014-2015 ГГ  
млн кв. м



Источник: Росстат

В то же время, полностью ориентироваться на статистику Росстата не представляется возможным. Сводная информация предоставляется территориальными органами Росстата на основе сведений муниципалитетов, территориальных подразделений Росреестра и местных органов власти, при этом методика формирования такой статистики различается от субъекта к субъекту. Кроме этого, существует проблема учета домов, построенных по дачной амнистии – официальная статистика Росреестра учитывает не все типы регистрируемых по этой программе строений.

## Строительные компании

По состоянию на июнь 2018 г., в России было зарегистрировано более 4 тыс. застройщиков; из них более 3,4 тыс. имели проекты в фазе строительства. Крупнейший игрок – Группа Компаний ПИК, на которую пришлось 5,6% строящегося жилья. Основной объем строительства осуществляется Группой в Москве и Московской области; на ее долю приходится порядка 20% строительства в обоих регионах. В тройке лидеров – Группа ЛСР и Холдинг Setl Group, доля рынка которых составляет 3,5% и 2,0% соответственно. Эти компании в большей степени ориентированы на Санкт-Петербург (осуществляют 21% и 17% строительства в регионе); кроме того, группа ЛСР занимает второе место по объемам строительства в Москве (6%).

На 10 ведущих застройщиков приходится порядка 17% общего объема жилищного строительства, на 50 компаний – около трети рынка. Около половины всего объема строительства приходится на 200 крупнейших застройщиков, тогда как 80% рынка – на 800 застройщиков. Отрасль жилищного строительства является высококонкурентной. Только 242 застройщика имеют более 100 тыс. кв. м жилья в стадии строительства. В большинстве регионов – и в первую очередь, в крупных, инвестиционно-привлекательных регионах – на 5 крупнейших застройщиков приходится менее половины общего объема строительства. Примеры высокой концентрации – когда несколько застройщиков контролируют большую часть рынка – встречаются лишь в отдельных регионах, в основном с небольшими объемами строительства.

КРУПНЕЙШИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ ЖИЛЬЯ, ПО ДАННЫМ НА ИЮНЬ 2018 Г.

	Площадь строящегося жилья, тыс. кв. м	Доля рынка по площади строящегося жилья, %
ГК ПИК	6 896,3	5,6
Группа ЛСР	4 309,2	3,5
Холдинг Setl Group	2 518,4	2,0
ГК ЮгСтройИнвест	1 508,1	1,2
Группа ЦДС	1 484,1	1,2
ФСК Лидер	1 001,2	0,8
ГК Эталон	939,1	0,8
Urban Group	862,0	0,7
Лидер Групп	822,9	0,7
MR Group	755,9	0,6
<b>По ТОП-10 застройщиков</b>	<b>21 084,2</b>	<b>17,1</b>
<b>Всего по России</b>	<b>127 558,2</b>	<b>100</b>

Источник: Единая информационная система жилищного строительства.

ВКЛАД СТРОИТЕЛЬСТВА  
В ВВП ПО СОСТОЯНИЮ НА 2017 Г.

6 %

В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ВЫПОЛНЕННЫХ  
СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ЖИЛИЩНОЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВО СОСТАВЛЯЕТ

25 %

ВКЛАД ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ВВП,  
С УЧЕТОМ МУЛЬТИПЛИКАТИВНЫХ ЭФФЕКТОВ  
ВЛИЯНИЯ НА ДРУГИЕ ОТРАСЛИ

3,1 %

ПО ДАННЫМ НА 2017 ГОД, ВСЯ ОТРАСЛЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЕСПЕЧИВАЕТ ПОСТУПЛЕНИЕ В БЮДЖЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НАЛОГОВ И СБОРОВ В РАЗМЕРЕ 710 МЛРД РУБЛЕЙ, ИЗ КОТОРЫХ, ПО ОЦЕНКАМ, ОКОЛО 165 МЛРД РУБ. ПРИШЛОСЬ НА ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. С УЧЕТОМ МУЛЬТИПЛИКАТИВНЫХ ЭФФЕКТОВ ДРУГИХ ОТРАСЛЕЙ, ПОСТУПЛЕНИЯ В БЮДЖЕТ ЗА СЧЕТ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СОСТАВИЛИ 350 МЛРД РУБ. (2% ОТ ВСЕХ НАЛОГОВ И СБОРОВ В 2017 Г.).

## Проектное финансирование жилищного строительства. Переходный период (1 июля 2018 г. – 1 июля 2019 г.)

С 1 июля 2018 г. вступили в силу поправки в закон о долевом строительстве [214-ФЗ], положившие начало переходу на проектное финансирование с использованием счетов эскроу, а также снижению рисков в жилищном строительстве. Изменения касаются проектов, разрешение на строительство которых было получено после 1 июля 2018 г. У застройщиков появилась возможность осуществлять продажи с использованием счетов эскроу – в этом случае при покупке квартиры средства покупателя должны будут перечисляться на банковский расчетный счет, открытый застройщиком в уполномоченном банке, и у застройщика не будет к ним доступа до исполнения своих обязательств по передаче квартиры покупателю. До 1 июля 2019 г. использование счетов эскроу не обязательно, но

застройщики, которые выберут такой способ продажи, будут освобождены от уплаты взносов в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства». Для всех проектов, как с использованием счетов эскроу, так и с прямым привлечением средств дольщиков, введено обязательное банковское сопровождение – банки будут следить за целевым использованием средств, что не даст возможности тратить привлеченные деньги граждан на строительство других домов или осуществлять их вывод с использованием мошеннических схем. Помимо этого, для снижения рисков в сфере жилищного строительства введены требования к капиталу застройщиков и правило «одно разрешение на строительство – одно юридическое лицо».

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ СРЕДСТВА, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ ПО ДОГОВОРАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЗАСТРАХОВАНЫ В ФОНДЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН-УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НАЧАВШЕМ РАБОТУ 20 ОКТЯБРЯ 2017 Г. В СООТВЕТСТВИИ С ФЗ №218. ФОНД ОБЕСПЕЧИВАЕТ ЗАВЕРШЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМОВ ИЛИ ОСУЩЕСТВЛЯЕТ ВЫПЛАТУ ВОЗМЕЩЕНИЯ ГРАЖДАНАМ В СЛУЧАЯХ, ЕСЛИ ЗАСТРОЙЩИК ПРИЗНАН БАНКРОТОМ И ЗАСТРОЙЩИКОМ УПЛАЧЕНЫ ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ОТЧИСЛЕНИЯ (ВЗНОСЫ) В КОМПЕНСАЦИОННЫЙ ФОНД В РАЗМЕРЕ 1,2% ОТ ЦЕНЫ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ.

## Полный переход на проектное финансирование (с 1 июля 2019 г.)

С 1 июля 2019 г. ПРИВЛЕЧЕНИЕ СРЕДСТВ ГРАЖДАН В СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ (РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО КОТОРЫХ БЫЛО ПОЛУЧЕНО ПОСЛЕ 1 ИЮЛЯ 2019 Г.) БУДЕТ ВОЗМОЖНО ТОЛЬКО С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СЧЕТОВ ЭСКРОУ.

При этом у покупателей сохранится возможность оформления ипотеки под залог ДДУ – заемные средства будут поступать на счета эскроу вместе с собственными средствами граждан.

ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СЧЕТОВ ЭСКРОУ, СРЕДСТВА ПОКУПАТЕЛЕЙ ХРАНЯТСЯ НА СПЕЦИАЛЬНЫХ СЧЕТАХ ДО МОМЕНТА ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЬЕ. СПИСАНИЕ СРЕДСТВ С ЭТИХ СЧЕТОВ ЗАСТРОЙЩИКОМ ВОЗМОЖНО ТОЛЬКО ПОСЛЕ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА; А В СЛУЧАЕ ПРИЗНАНИЯ ЗАСТРОЙЩИКА БАНКРОТОМ, ПОКУПАТЕЛЬ СМОЖЕТ ЗАБРАТЬ ВНЕСЕННЫЕ ДЕНЬГИ. ТАКИМ ОБРАЗОМ, ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СЧЕТОВ ЭСКРОУ ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА НЕ ПРИНИМАЮТ НА СЕБЯ РИСКИ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКА. ЭТО БУДЕТ СФЕРА ОТВЕТСТВЕННОСТИ БАНКА, КАК И КОМПЕТЕНЦИЯ ПО ОЦЕНКЕ РИСКОВ И ПРИНЯТИЮ РЕШЕНИЯ О КРЕДИТОВАНИИ ТОГО ИЛИ ИНОГО ПРОЕКТА. СРЕДСТВА НАСЕЛЕНИЯ НА СЧЕТАХ ЭСКРОУ ПОКРЫВАЮТСЯ СТРАХОВКОЙ АГЕНТСТВА ПО СТРАХОВАНИЮ ВКЛАДОВ НА СЛУЧАЙ БАНКРОТСТВА БАНКА ИЛИ ОТЗЫВА ЛИЦЕНЗИИ.

Предусматривается, что финансирование застройщика по проекту и открытие счетов эскроу будет проходить в одном банке. Таким образом, привлеченные средства смогут служить базой фондирова-

ния жилищного строительства с использованием банковского кредитования. Формирование востребованного банковского продукта кредитования застройщиков по ставкам, существенно ниже существующих, является ключевым для успеха перехода жилищного строительства на проектное финансирование.

НЕСМОТРЯ НА НУЛЕВУЮ СТОИМОСТЬ ФОНДИРОВАНИЯ И НИЗКИЙ ПОРОГ ВХОДА ДЛЯ БАНКОВ, СУЩЕСТВУЕТ РИСК НИЗКОГО ИНТЕРЕСА БАНКОВ К ТАКИМ ПРОДУКТАМ ИЗ-ЗА ВЫСОКИХ СТАВОК РЕЗЕРВА (21%) И РИСК-ВЕСА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ РАСЧЕТА НОРМАТИВА ДОСТАТОЧНОСТИ КАПИТАЛА (100-150%) ПО ТАКИМ КРЕДИТАМ. ДЛЯ ПОВЫШЕНИЯ ИНТЕРЕСА БАНКОВ К КРЕДИТОВАНИЮ ЗАСТРОЙЩИКОВ НЕОБХОДИМО:

- создать условия для снижения объемов резервов, формируемых кредитными организациями при предоставлении кредитов застройщикам, при привлечении средств граждан через механизм эскроу счетов за счет перехода на расчет резервов по кредитам застройщикам на основе внутренних рейтингов (Положение Банка России от 28.06.2017 № 590-П), что приведет к снижению нормы резервирования с 21% до 3% и позволит снизить процентную ставку по кредитам;
- обеспечить возможность участия банкам, не имеющим достаточной экспертизы для оценки кредитного риска строительных проектов, за счет механизма поручительства единого института развития в жилищной сфере. По кредитам с поручительством ДОМ.РФ необхо-

димо установить льготный риск-вес в размере 20% при расчете нормативов достаточности капитала (Инструкция Банка России от 28.06.2017 № 180-И), что снизит нагрузку на капитал банков и увеличит антицикличность банковского и строительного секторов за счет трансфера риска в ДОМ.РФ.

С ДРУГОЙ СТОРОНЫ, ЗАСТРОЙЩИКАМ ТАКЖЕ ПРИДЕТСЯ ПЕРЕСТРАИВАТЬСЯ – НА КРЕДИТНЫЕ СРЕДСТВА СМОГУТ РАССЧИТЫВАТЬ ТОЛЬКО ПРОЗРАЧНЫЕ И ДОБРОСОВЕСТНЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ.

вится все более востребованным механизмом приобретения жилья и улучшения жилищных условий как на первичном, так и на вторичном рынках.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР КРЕДИТА НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ В НОВОСТРОЙКАХ

2,3 <sup>Р</sup> МЛН +25%

СРЕДНИЙ РАЗМЕР КРЕДИТА НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

1,9 <sup>Р</sup> МЛН +15%

## Спрос населения на жилье

СДЕЛОК НАСЕЛЕНИЯ С ЖИЛЬЕМ БЫЛО ЗАРЕГИСТРИРОВАНО В I ПОЛУГОДИИ 2018 Г.

1,3 <sup>МЛН</sup>

РОСТ ЧИСЛА СДЕЛОК К СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ ПЕРИОДУ ПРОШЛОГО ГОДА

4 %

ЧИСЛО СДЕЛОК ПО ДОГОВОРАМ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ

309 <sup>ТЫС</sup> +4%

ЧИСЛО СДЕЛОК ПО ДОГОВОРАМ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

983 <sup>ТЫС</sup> +1%

ДОЛЯ СДЕЛОК НОВОСТРОЕК НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ

24 %

ВСЕХ СДЕЛОК С ЖИЛЬЕМ БЫЛО ПРОФИНАНСИРОВАНО В I ПОЛУГОДИИ 2018 Г. С ПОМОЩЬЮ ИПОТЕКИ

46 %

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК НАСЕЛЕНИЯ С ЖИЛЬЕМ В I ПОЛУГОДИИ, ТЫС.



Источник: ДОМ.РФ

Доля сделок с ипотекой в новостройках увеличилась за год на 7 п.п., достигнув уровня 54%. Если в 2016-2017 гг. на объемы ипотечных сделок на первичном рынке значительное влияние оказывала программа государственного субсидирования процентных ставок (в I полугодии 2016 г. спрос подогревался ожидавшимся завершением программы, которая в итоге была продлена в конце марта; в I полугодии 2017 г. – ожиданием рыночной коррекции ставок после завершения программы), то в 2018 г. рост сделок в новостройках был обусловлен исключительно рыночными факторами. На вторичном рынке доля сделок с ипотекой выросла в I полугодии 2018 г. еще сильнее – на 14 п.п., достигнув 44%. Ипотека обеспечила рост числа сделок с жильем в I полугодии; она стано-

ДОЛЯ СДЕЛОК С ИПОТЕКОЙ В I ПОЛУГОДИИ, %



Источник: оценки ДОМ.РФ по данным Росстата и Банка России

РОСТ СРЕДНЕГО РАЗМЕРА КРЕДИТА В УСЛОВИЯХ СТАБИЛЬНОСТИ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ УКАЗЫВАЕТ НА УВЕЛИЧЕНИЕ ПЛОЩАДИ ПРИОБРЕТАЕМОГО ЖИЛЬЯ ИЛИ НА УЛУЧШЕНИЕ ЕГО КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.

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 комфортности жилья, 26% семей).

## Предложение на рынке жилья

ПО ДАННЫМ ЕДИНОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, В СЕРЕДИНЕ 2018 Г. В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА НАХОДИЛОСЬ

17,2 <sup>ТЫС ДОМОВ</sup>

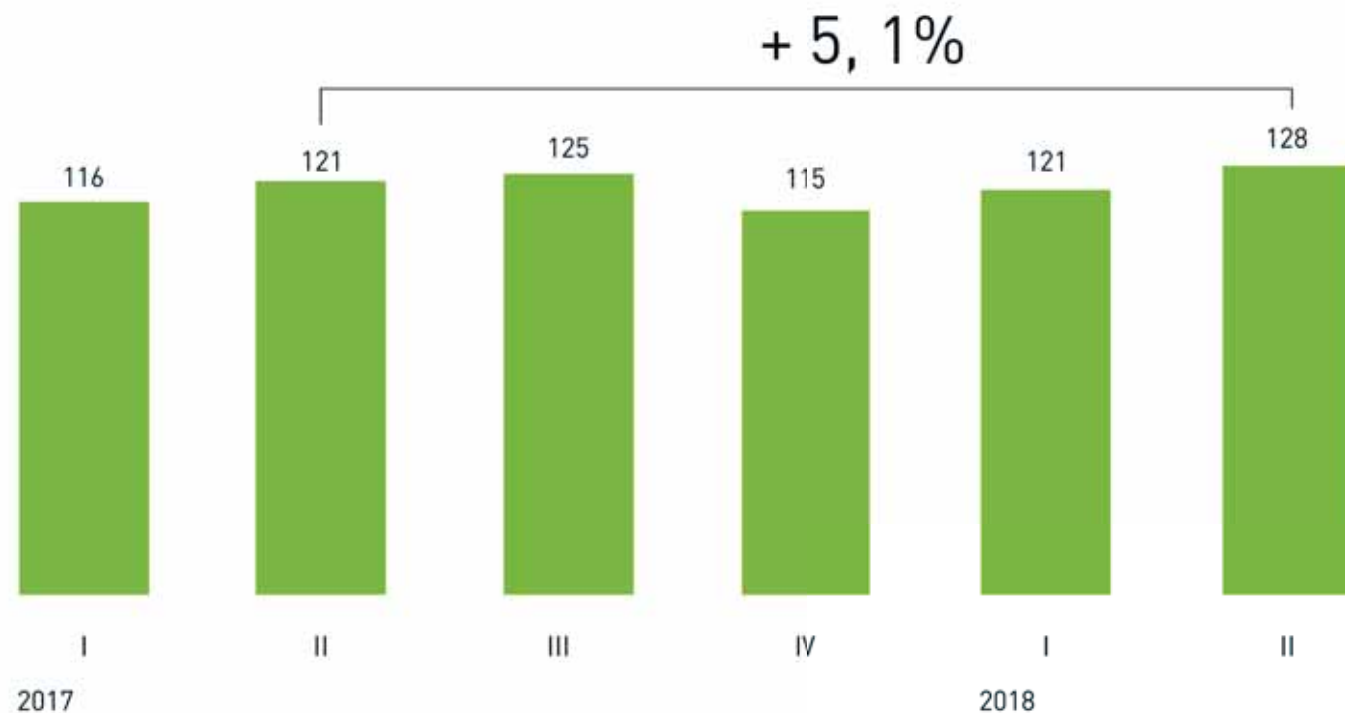
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МКД (ПРОЕКТНАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ) СОСТАВИЛА

128 <sup>МЛН</sup> <sup>КВ.М</sup>

Это – около 2,8 годовых объемов вводов многоквартирного жилья в России.

ИЗ НИХ В I ПОЛУГОДИИ 2018 Г. БЫЛО НАЧАТО СТРОИТЕЛЬСТВО 26,4 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ (В СООТВЕТСТВУЮЩЕМ ПЕРИОДЕ ПРОШЛОГО ГОДА – 26,1 МЛН КВ. М). ЗА ГОД ПЛОЩАДЬ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УВЕЛИЧИЛИСЬ НА 5,1%.

ОБЪЕМ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ, НА КОНЕЦ ПЕРИОДА, млн кв. м.



Источник: Единая информационная система жилищного строительства.

Рост объемов жилья в стадии строительства поддерживается растущим спросом населения на покупку жилья в новостройках. Повышение доступности ипотеки на новостройки, связанное с рекордным снижением среднего уровня ставок на первичном рынке (до 9,3% в июне, и, в частности, снижение ставок Сбербанком и ДОМ.РФ до уровня ниже 9%) является ключевым фактором роста доступности жилья, способствующим повышению спроса населения.

ПОМИМО ПОВЫШЕНИЯ СПРОСА НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ, СТРЕМЛЕНИЕ ЗАСТРОЙЩИКОВ ВЫВЕСТИ НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА РЫНОК В ПЕРВОЙ ПОЛОВИНЕ ГОДА СВЯЗАНО И С ИЗМЕНЕНИЕМ РЕГУЛИРОВАНИЯ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА С 1 ИЮЛЯ 2018 Г., УСИЛИВАЮЩИМ ТРЕБОВАНИЯ К ЗАСТРОЙЩИКАМ. ПРОЕКТЫ, КОТОРЫЕ ПО СОСТОЯНИЮ НА 1 ИЮЛЯ 2018 Г. УЖЕ НАХОДЯТСЯ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА, БУДУТ СТРОИТЬСЯ В СООТВЕТСТВИИ С ПРЕЖНИМИ ПРАВИЛАМИ.

12 **млн**

СЕМЕЙ В БЛИЖАЙШИЕ 5 ЛЕТ МОГУТ РЕАЛИЗОВАТЬ ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ СПРОС НА ЖИЛЬЕ

70 **%**

ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ (БОЛЕЕ 8 МЛН СЕМЕЙ) ГОТОВЫ УЖЕ СЕЙЧАС ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ИПОТЕКОЙ ДЛЯ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ВОПРОСА

## Цены на жилую недвижимость

ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ПЕРЕШЛИ К РОСТУ: ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2018 Г. РОСТ НОМИНАЛЬНЫХ ЦЕН СОСТАВИЛ:

3,1%  
НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ

1,5%  
НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

ПО СРАВНЕНИЮ С СЕРЕДИНОЙ ПРОШЛОГО ГОДА ЦЕНЫ ВЫРОСЛИ НА 3,7% И 0,7% СООТВЕТСТВЕННО. СПРЕД МЕЖДУ СТОИМОСТЬЮ ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ ДОСТИГ 6,4 ТЫС. РУБ.; ТОГДА КАК В СЕРЕДИНЕ ПРОШЛОГО ГОДА ОН БЫЛ НА УРОВНЕ 3,8 ТЫС. РУБ.

Несмотря на переток населения на первичный рынок, отразившийся в росте цен на жилье в новостройках, сохранению интереса населения ко вторичному рынку – сделавшему возможным повышение цен продавцами вторичной недвижимости – способствовало снижение ставок по ипотеке. Если раньше низкие ставки по ипотеке были доступны только для покупателей новостроек по программам госсубсидирования, то теперь возможность воспользоваться доступной ипотекой получили и покупатели на вторичном рынке (что отразилось в значительном увеличении доли сделок с ипотекой на нем).

СРЕДНЯЯ НОМИНАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ

60,0 **Р**  
ТЫС

(56,5 тыс. руб. на конец I полугодия 2017 г.)

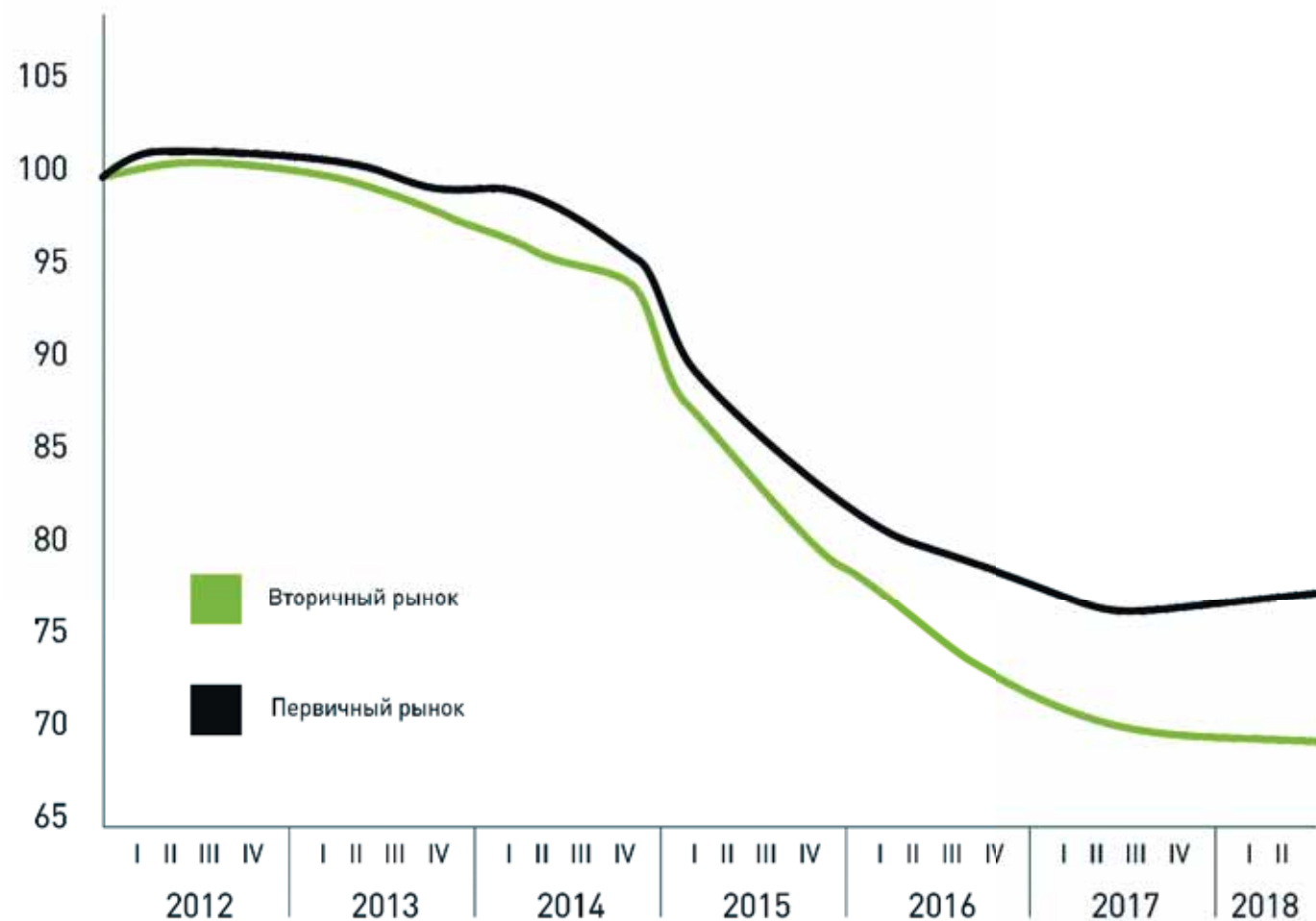
СРЕДНЯЯ НОМИНАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

53,6 **Р**  
ТЫС

(52,8 тыс. руб. годом ранее)

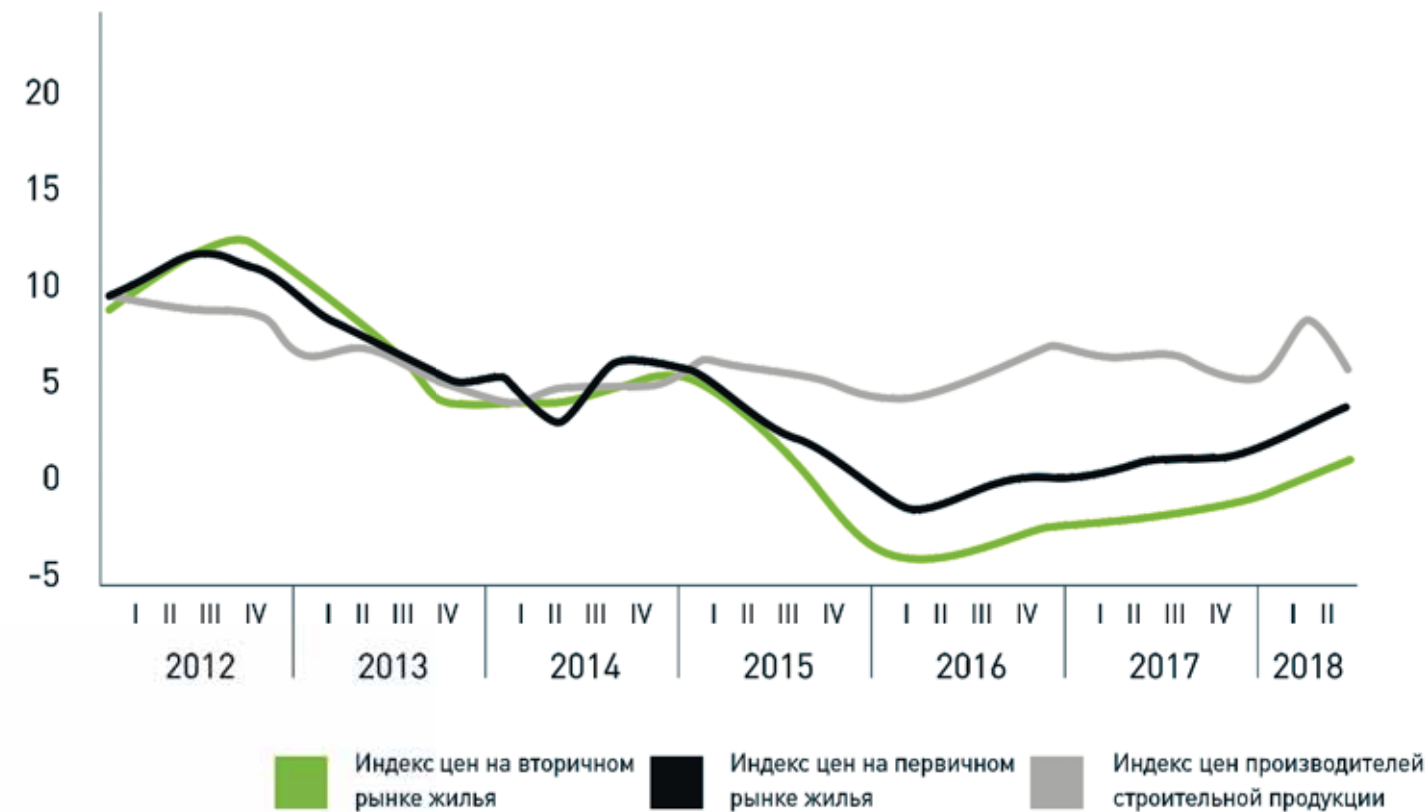
НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВОЗБУДИЛСЯ РОСТ РЕАЛЬНЫХ (ЗА ВЫЧЕТОМ ИНФЛЯЦИИ) ЦЕН НА ЖИЛЬЕ: ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2018 Г. СОСТАВИЛО +0,95%. РОСТ РЕАЛЬНЫХ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НАБЛЮДАЕТСЯ В ТЕЧЕНИЕ ПОСЛЕДНЕГО ГОДА; ЗА ЭТО ВРЕМЯ ЦЕНЫ ВЫРОСЛИ НА 1,38%. НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ РЕАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ ПРОДОЛЖИЛИ СНИЖАТЬСЯ: ЗА ПОЛГОДА ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН СОСТАВИЛО -0,53%. ДО ЭТОГО ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ В РЕАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ СНИЖАЛИСЬ И НА ПЕРВИЧНОМ, И НА ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ С IV КВАРТАЛА 2012 Г.; ЗА ЭТО ВРЕМЯ (ТО ЕСТЬ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ПЯТЬ С ПОЛОВИНОЙ ЛЕТ) СНИЖЕНИЕ СОСТАВИЛО 22,4% НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ И 30,8% – НА ВТОРИЧНОМ.

### ИНДЕКСЫ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В РЕАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ (IV квартал 2012 г. = 100%)



Источник: рассчитано по данным Росстата

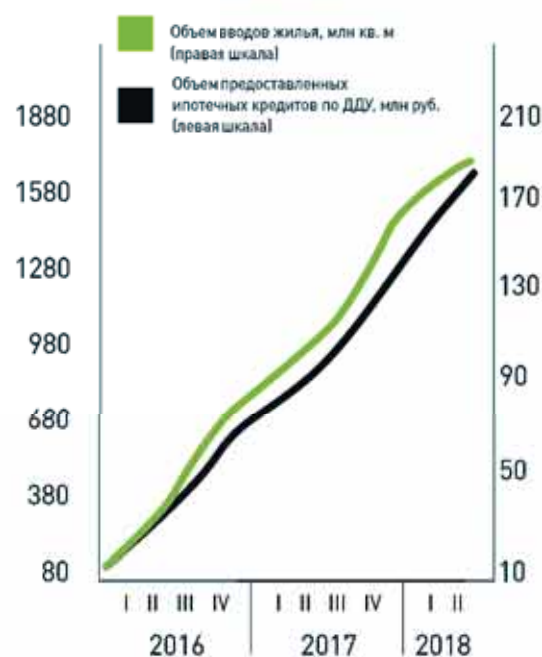
### ЦЕНОВАЯ КОРРЕКЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В 2016-2018 ГГ. (в %, в годовом исчислении)



Источник: рассчитано по данным Росстата

Возобновившийся рост реальных цен на первичном рынке является нормальным в условиях роста экономики и повышения спроса населения на новостройки, и не ведет к перегреву рынка. Рост цен на уровне 1% за I полугодие 2018 г. значительно ниже темпов роста реальных зарплат, составивших в I полугодии 8,7%; таким образом, доступность жилья для населения продолжает расти. Несмотря на рост ипотечного кредитования, предпосылок формирования ценового «пузыря» ни на рынке ипотеки (см. раздел «Рынок ипотечного кредитования»), ни на рынке жилья не наблюдается. Номинальный объем предоставленных по ДДУ ипотечных кредитов продолжал увеличиваться в меру роста вводов жилья, бурного роста цен на новостройки (как это было в 2006-2007 гг.) не наблюдалось, а просроченная задолженность по ипотечным кредитам 90+ продолжает снижаться.

### ВВОДЫ ЖИЛЬЯ И ВЫДАЧА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ПО ДДУ накопленным итогом с I квартала 2016 г.



Источник: рассчитано по данным Росстата, Банка России

## РЕГИОНАЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ

60%

**ВСЕГО ОБЪЕМА СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ СОСРЕДОТОЧЕНО В ДЕСЯТИ ВЕДУЩИХ РЕГИОНАХ**  
На столичный макрорегион пришлось 38,6% строящегося жилья.

49,1%

**ВСЕГО ВВОДА МНОГOKВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ БЫЛО ПОСТРОЕНО**  
За I полугодие 2018 г. в десяти ведущих регионах.

34,7%

**НАСЕЛЕНИЯ СКОНЦЕНТРИРОВАНО В ВЕДУЩИХ РЕГИОНАХ**  
В них направлена существенная часть миграционных потоков населения

44,3%

**ВСЕХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ВЫДАНО**  
За I полугодие 2018 г. в десяти ведущих регионах; на их долю пришлось 42,2% совокупной задолженности. В столичном макрорегионе выдано 28,9% ипотечных кредитов; доля задолженности составила 26,5%.

## Строительство и рынок жилья

Главной особенностью развития строительного рынка России в региональном разрезе остается его неравномерность. По состоянию на середину 2018 г., в 10 крупнейших регионах сосредоточено 60,0% всего объема строительства по России. На столичный макрорегион (включающий Москву, Московскую область, Санкт-Петербург и Ленинградскую область) пришлось 38,6% всего строящегося жилья.

## ТОП-10 РЕГИОНОВ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ЖИЛЬЯ НА КОНЕЦ I ПОЛУГОДИЯ 2018 Г.

Регион	Объем строящегося жилья, млн кв. м	Доля региона в общем объеме незавершенного строительства РФ, в % к итогу
Московская область	16,0	12,5
г. Москва	13,5	10,6
г. Санкт-Петербург	13,1	10,3
Краснодарский край	9,7	7,6
Ленинградская область	6,7	5,3
Свердловская область	3,6	2,8
Новосибирская область	3,6	2,8
Республика Башкортостан	3,5	2,7
Красноярский край	3,5	2,7
Ростовская область	3,3	2,6
<b>По 10 регионам</b>	<b>76,4</b>	<b>60,0</b>
<b>Всего по РФ</b>	<b>127,6</b>	<b>100</b>

Источник: Frank RG, данные банков, ДОМ.РФ.

Строительный рынок в ведущих регионах поддерживается высоким спросом на новостройки со стороны населения. В I полугодии 2018 г. в них было зарегистрировано **60,2% всех договоров долевого участия** (203,8 тыс. шт.); в I полугодии 2017 г. доля зарегистрированных ДДУ в тех же регионах составляла **57,5%**. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года, число заключенных ДДУ выросло в ведущих регионах на 15,3%, тогда как по остальным регионам России прирост оказался ниже и составил **2,9%**. Свердловская и Ростовская области, Санкт-Петербург и Москва вошли в число регионов с наиболее активно растущим числом ДДУ (прирост свыше 45%).

**В СТОЛИЧНОМ МАКРОРЕГИОНЕ БЫЛО ЗАКЛЮЧЕНО 41,2% ДДУ; ПРИРОСТ СОСТАВИЛ 17,1%. СПРОС НА НОВОСТРОЙКИ СМЕЩАЕТСЯ В ГРАНИЦЫ «СТОЛИЧНЫХ» РЕГИОНОВ, ОБЛАДАЮЩИХ БОЛЕЕ КАЧЕСТВЕННЫМИ ПРОЕКТАМИ И ИНФРАСТРУКТУРОЙ. В МОСКВЕ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ДОЛЯ СДЕЛОК С НОВОСТРОЙКАМИ СОСТАВИЛА БОЛЕЕ 50% ВСЕХ СДЕЛОК С ЖИЛЬЕМ (ПРИ СРЕДНЕМ УРОВНЕ ПО РОССИИ – 24%).**

## КОЛИЧЕСТВО ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ В I ПОЛУГОДИИ ДДУ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ, ТЫС.



■ I полугодие 2018  
■ I полугодие 2017

Источник: Росестр

Вводы многоквартирного жилья в регионах, лидирующих по строительству, составили в I полугодии 2018 г. 6,7 тыс. кв. м, или 49,1% всего объема введенных в России МКД. На столичный макрорегион пришлось 32,4% вводов МКД по России. Как следствие, резкое замедление вводов многоквартирного жилья в Санкт-Петербурге (-47,5% г/г) и Москве (-23,8% г/г) оказало ощутимый негативный эффект на динамику строительства многоквартирных домов по России в целом.

ВВОДЫ МКД В ВЕДУЩИХ РЕГИОНАХ В I ПОЛУГОДИИ 2018 Г., ТЫС. КВ. М,  
И ДИНАМИКА К СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ ПЕРИОДУ 2017 Г., %



Источник: Росстат, расчеты Института «Центр Развития» НИУ ВШЭ

86% падения вводов МКД в I полугодии 2018 г. в России (составившего -16,7%), или 2,4 из 2,8 млн кв. м, пришлось на 10 регионов с наибольшим падением вводов. По сравнению с I полугодием 2017 г., вводы МКД в них снизились на 36%, тогда как по остальным регионам – на 4%. Среди всех регионов, в 55 наблюдалось сокращение вводов МКД; в 31 – рост (в основном это регионы с низким уровнем вводов в прошлом году). В Мурманской области, Магаданской области, Карачаево-Черкесской республике и Еврейской Автономной области в I полугодии 2018 года вводы МКД были нулевыми. В абсолютном выражении, наиболее сильное снижение вводов наблюдалось в Санкт-Петербурге (-754 тыс. кв. м), Краснодарском крае (-440 тыс. кв. м), Брянской области (-182 тыс. кв. м) и Москве (-178 тыс. кв. м).

ТОП-10 РЕГИОНОВ С НАИБОЛЬШИМ ПАДЕНИЕМ ВВОДОВ МКД

Субъект РФ	Январь-июнь 2018 г., тыс. кв. м	К 6 мес. 2017, тыс. кв. м	К 6 мес. 2017, %
г. Санкт-Петербург	832	- 754	- 47,6
Краснодарский край	810	- 440	- 35,2
Брянская область	10	- 182	- 94,7
г. Москва	568	- 178	- 23,8
Самарская область	163	- 153	- 48,4
Кемеровская область	60	- 148	- 71,3
Новосибирская область	283	- 148	- 34,3
Челябинская область	227	- 124	- 35,3
Иркутская область	89	- 123	- 58,1
Ленинградская область	1 159	- 110	- 8,7
<b>По 10 регионам</b>	<b>4 201</b>	<b>- 2 360</b>	<b>- 36,0</b>
<b>Всего по РФ</b>	<b>13 711</b>	<b>- 2 751</b>	<b>- 16,7</b>

Источник: Росстат

ОБЪЕМЫ (ТЫС. КВ. М), ДИНАМИКА И СТРУКТУРА (%) ВВОДОВ ЖИЛЬЯ В I ПОЛУГОДИИ 2018 Г.  
В 10 ВЕДУЩИХ РЕГИОНАХ

Регион	Всего введено, тыс. кв. м	% к первому полугодью 2017	Введено МКД, тыс. кв. м	% ко второму полугодью 2017	Доля МКД, %	Введено ИЖС населением, тыс. кв. м	% к первому полугодью 2017
Московская область	3 928,8	133,2	1 879,9	108,6	47,8	2 048,9	168,1
г. Москва	722,1	87,3	568,4	76,2	78,7	153,7	188,1
г. Санкт-Петербург	961,4	58,8	832,0	52,5	86,5	129,4	259,3
Краснодарский край	1 501,1	73,5	810,0	64,8	54,0	691,1	87,3
Ленинградская область	17 02,5	116,1	1 159,3	91,3	68,1	543,2	277,0
Свердловская область	765,0	107,3	294,2	73,8	38,5	470,8	149,7
Новосибирская область	624,9	101,3	282,8	65,7	45,3	342,1	183,8
Республика Башкортостан	870,1	85,6	236,3	75,2	27,2	633,8	90,3
Красноярский край	449,4	110,1	251,7	76,6	56,0	197,7	247,4
Ростовская область	1 076,4	101,4	420,9	105,5	39,1	655,5	98,9
Остальные регионы	16 447,0	102,5	6 975,1	81,8	36,8	9471,9	157,2
<b>Российская Федерация</b>	<b>29 048,7</b>	<b>103,8</b>	<b>13 710,6</b>	<b>83,3</b>	<b>47,2</b>	<b>15 338,1</b>	<b>133,1</b>
<b>ТОП-10 регионов</b>	<b>12 601,7</b>	<b>105,5</b>	<b>6 735,5</b>	<b>84,8</b>	<b>58,0</b>	<b>5 866,2</b>	<b>157,2</b>



## Демографические факторы

ЛИДЕРАМИ ПО ОБЪЕМУ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ ЯВЛЯЮТСЯ НАИБОЛЕЕ НАСЕЛЕННЫЕ (34,7% ВСЕГО НАСЕЛЕНИЯ РОССИИ И 36,6% ЧИСЛЕННОСТИ ЗАНЯТЫХ СОСРЕДОТОЧЕНО В ТОП-10 РЕГИОНАХ) И АКТИВНО РАЗВИВАЮЩИЕСЯ РЕГИОНЫ. ДОПОЛНИТЕЛЬНО УВЕЛИЧИВАЮТ СПРОС НА ЖИЛЬЕ МИГРАЦИОННЫЕ ПОТОКИ, ТАКЖЕ НАПРАВЛЕННЫЕ В ЭТИ РЕГИОНЫ. ШЕСТЬ ИЗ ДЕСЯТИ ВЕДУЩИХ РЕГИОНОВ ВХОДЯТ В ПЕРВУЮ ДЕСЯТКУ РЕГИОНОВ ПО ОБЪЕМУ МИГРАЦИОННОГО ПРИТОКА, ЧТО ОТРАЖАЕТ СВЯЗЬ МЕЖДУ ОБЪЕМАМИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЖИЛЬЯ (ОБЪЕМАМИ СТРОИТЕЛЬСТВА МКД) И МИГРАЦИОННЫМ ПРИРОСТОМ НАСЕЛЕНИЯ.

ОБЪЕМ МИГРАЦИОННОГО ПРИРОСТА В ЯНВАРЕ-МАЕ 2018 Г. (тыс. чел.) И ОБЪЕМ СТРОЯЩИХСЯ ПЛОЩАДЕЙ В I ПОЛУГОДИИ 2018 Г. (млн кв. м) В ВЕДУЩИХ РЕГИОНАХ



Источник: ЕИЖСЖС, Росстат

В ДЕСЯТИ ВЕДУЩИХ РЕГИОНАХ ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В I ПОЛУГОДИИ 2018 ГОДА ПОЧТИ НА ТРЕТЬ ПРЕВЫШАЛИ СРЕДНЕРОССИЙСКИЙ УРОВЕНЬ И НА ТРИ ЧЕТВЕРТИ – УРОВЕНЬ В ОСТАЛЬНЫХ РЕГИОНАХ; ПО СРАВНЕНИЮ С ПРОШЛЫМ ГОДОМ ЭТОТ РАЗРЫВ СОКРАТИЛСЯ НА 2 П.П. И 15,1 П.П. СООТВЕТСТВЕННО, В ОСНОВНОМ ЗА СЧЕТ ДИНАМИКИ ЦЕН В СТОЛИЧНОМ МАКРОРЕГИОНЕ (СОКРАЩЕНИЕ РАЗРЫВА НА 5,5 П.П. Г/Г ОТНОСИТЕЛЬНО СРЕДНЕРОССИЙСКОГО УРОВНЯ ЦЕН).

СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛЬЯ (руб.) И ИНДЕКС ЦЕН Г/Г (%) НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ТОП-10 РЕГИОНОВ В I ПОЛУГОДИИ 2018 Г.



Источник: Росстат

СООТНОШЕНИЕ ДИНАМИКИ ЗАРАБОТНЫХ ПЛАТ И ЦЕН НА ЖИЛИЩНОМ РЫНКЕ ВО ВСЕХ РЕГИОНАХ ГОВОРИТ В ПОЛЬЗУ УВЕЛИЧЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ. РАЗНИЦА МЕЖДУ РОСТОМ ДВУХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СОСТАВИЛА ДЛЯ ВЕДУЩИХ РЕГИОНОВ 6,7 П.П. – ПРИ РАЗНИЦЕ В 8,7 П.П. ДЛЯ РОССИИ В ЦЕЛОМ

### ДИНАМИКА ЗАРАБОТНЫХ ПЛАТ Г/Г (%) И ИНДЕКС ЦЕН Г/Г (%) НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ В ТОП-10 РЕГИОНОВ В ЯНВАРЕ-МАЕ 2018 Г.

Регион	Рост номинальной заработной платы	Рост реальной заработной платы	Индекс цен, первичный рынок жилья	Разница индекса цен на первичном рынке и номинального роста зарплат, п.п.
Московская область	109,4	105,8	105,8	-3,6
г. Москва	113,5	109,9	101,5	-12,1
г. Санкт-Петербург	113,4	110,4	103,2	-5,2
Краснодарский край	110,1	107,9	102,1	-8,0
Ленинградская область	110,6	108,1	102,1	-8,5
Свердловская область	110,6	108,4	102,2	-8,4
Новосибирская область	109,7	108,8	104,1	-5,7
Республика Башкортостан	110,4	108,8	103,4	-7,0
Красноярский край	109,0	107,0	105,6	-3,4
Ростовская область	110,2	108,4	99,9	-10,3
Остальные регионы	111,8	109,4	101,9	-10,6
<b>Российская Федерация</b>	<b>111,6</b>	<b>109,1</b>	<b>102,9</b>	<b>-8,7</b>
<b>ТОП-10 регионов</b>	<b>111,3</b>	<b>108,5</b>	<b>104,0</b>	<b>-6,7</b>

Источник: Росстат

## Ипотечное кредитование

В I полугодии 2018 года 44,3% всех ипотечных кредитов было выдано в десяти регионах, лидирующих по объемам строительства; на их долю пришлось 42,2% совокупной задолженности. В столичном макрорегионе было выдано 28,9% ипотечных кредитов; доля задолженности составила 26,5%. Ставки по выданным в I полугодии ипотечным кредитам в десяти ведущих регионах различались незначительно и составили 9,5-9,7%.

**Доля кредитов на покупку жилья на первичном рынке по десяти ведущим регионам выше, чем по всем остальным – 35,9% по сравнению с 23,9%, – при этом в Санкт-Петербурге и Москве она достигла 43,9% и 40,5% от всех ипотечных кредитов соответственно (по кредитам, выданным резидентам).**

### ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В I ПОЛУГОДИИ 2018 ГОДА ПО РЕГИОНАМ

Регион	Ипотечные кредиты					Ипотечные кредиты на новостройки			
	Выдано млрд руб.	%	Задолженность млрд руб.	%	Ставка (руб.)%	Выдано млрд руб.	Доля, %	Ставка (руб.)%	
Московская область	107,8	8,2	464,4	8,1	9,5	36,6	9,6	34,0	9,4
г. Москва	163,7	12,5	634,0	11,0	9,7	66,3	17,3	40,5	9,3
г. Санкт-Петербург	85,6	6,5	334,6	5,8	9,6	37,6	9,8	43,9	9,6
Краснодарский край	33,7	2,6	157,7	2,7	9,7	11,9	3,1	35,2	9,6
Ленинградская область	21,1	1,6	90,2	1,6	9,7	7,9	2,1	37,6	9,6
Свердловская область	43,5	3,3	190,8	3,3	9,7	12,7	3,3	29,3	9,6
Новосибирская область	29,9	2,3	137,2	2,4	9,7	7,8	2,0	26,2	9,5
Республика Башкортостан	39,9	3,0	158,4	2,8	9,6	10,5	2,7	26,2	9,5
Красноярский край	27,8	2,1	136,2	2,4	9,7	8,2	2,2	29,7	9,5
Ростовская область	27,3	2,1	124,8	2,2	9,7	8,7	2,3	32,0	9,5
Остальные регионы	729,3	55,7	3 328,9	57,8	9,6	174,5	45,6	23,9	9,5
<b>Российская Федерация</b>	<b>1 309,4</b>	<b>100,0</b>	<b>5 757,3</b>	<b>100,0</b>	<b>9,6</b>	<b>382,7</b>	<b>100,0</b>	<b>29,2</b>	<b>9,5</b>
<b>ТОП-10 регионов</b>	<b>580,2</b>	<b>44,3</b>	<b>2 428,4</b>	<b>42,2</b>	<b>9,6</b>	<b>208,2</b>	<b>54,4</b>	<b>35,9</b>	<b>9,5</b>

Источник: Банк России, расчеты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ.

# СТАТИСТИЧЕСКОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ

ТАБЛИЦА 1

Экономика России				
	2016	2017	2017, I полугодие	2018, I полугодие
Прирост ВВП в реальном выражении, %	-0,2	1,5	1,6	1,7
Инфляция, год к году, на конец периода, %	5,4	2,5	4,4	2,3
Базовая инфляция, год к году, на конец периода, %	6,0	2,1	3,5	2,3
Оцениваемый населением рост цен за последние 12 месяцев, на конец периода, %	14,8	10,0	12,4	10,6
Ожидаемый населением рост цен за ближайшие 12 месяцев, на конец периода, %	12,4	8,7	10,3	9,8
Прирост реальной начисленной заработной платы, %	0,8	2,9	2,6	8,7
Прирост оборота розничной торговли в реальном выражении, %	-4,6	1,3	-0,3	2,6
Оборот розничной торговли пищевыми товарами, млрд руб.	13 746	14 436	6 767	7 016
Оборот розничной торговли непродовольственными товарами, млрд руб.	14 559	15 378	7 130	7 570
Прирост оборота розничной торговли пищевыми товарами в реальном выражении, %	-5,0	1,1	-1,0	2,2
Прирост оборота розничной торговли непродовольственными товарами в реальном выражении, %	-4,2	1,5	0,4	2,9
Прирост реальных располагаемых доходов населения, %	-5,8	-1,7	-1,8	1,7
Прирост реального размера назначенных пенсий, %	-3,4	3,6	5,9	-4,6
Индекс потребительской уверенности, в среднем за период	-23,3	-12,8	-14,5	-8
Индекс потребительской уверенности, ожидаемые изменения личного материального положения через год, в среднем за период	-10,8	-4,5	-5	-2
Товарные и финансовые рынки				
Средняя цена на нефть Urals, долл./барр.	42,0	53,3	50,3	69,1
Курс доллара, рублей	66,9	58,3	58,0	59,3
Ключевая ставка, на конец периода, %	10,00	7,75	9,00	7,25
Банковские сбережения и кредитование населения				
Склонность населения к сбережению в банковском секторе, доля в доходе, %	3,2	2,6	2,9	2,0
Склонность населения к получению кредитов, доля в доходе, %	0,2	2,5	2,0	4,7

ТАБЛИЦА 2

Основные показатели рынка ипотечного кредитования						
	2018, I полугодие	2017, I полугодие	2018, I полугодие/2017, I полугодие, %	2017	2016	2017/2016, %
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс						
<b>ВСЕГО</b>	663,4	423,5	56,6	1087,0	856,6	26,9
в рублях	663,4	423,5	56,6	1086,9	856,5	26,9
в валюте	0,0	0,0	50,0	0,0	0,0	-67,6
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.						
<b>ВСЕГО</b>	1309,4	773,0	69,4	2021,9	1473,5	37,2
в рублях	1309,3	772,7	69,4	2021,4	1472,4	37,3
в валюте	0,2	0,3	-41,6	0,5	1,1	-50,0
Задолженность по выданным ипотечным кредитам, млрд руб. (на конец периода)						
<b>ВСЕГО</b>	5757,3	4670,9	23,3	5187,5	4493,5	15,4
в рублях	5718,9	4616,3	23,9	5144,9	4422,2	16,3
в валюте	38,4	54,6	-29,6	42,5	71,2	-40,3
Средневзвешенная ставка, %						
в рублях	9,6	11,5	-1,9	10,6	12,5	-1,8
в валюте	9,4	6,8	2,6	7,5	8,7	-1,2
Задолженность по ипотечным кредитам, просроченная свыше 90 дней						
млрд руб.	116,3	118,6	-2,0	113,6	119,1	-4,6
доля, %	2,0	2,5	-0,5	2,2	2,7	-0,5
Средний размер кредита, млн руб.						
<b>ВСЕГО</b>	2,0	1,8	8,1	1,9	1,7	8,1
в рублях	2,0	1,8	8,2	1,9	1,7	8,2
в валюте	27,8	71,5	-61,1	49,5	32,0	54,7

ТАБЛИЦА 3

Ввод в действие жилых домов в РФ, млн кв. м					
	2016	2017	2018, I полугодие	2017, I полугодие	2018, I полугодие/2017, I полугодие, %
Всего	80,2	78,6	28,0	29,0	103,8
Население (ИЖС)	31,8	32,7	11,5	15,3	132,6
Многokвартирные дома	48,4	45,9	16,5	13,7	83,3

ТАБЛИЦА 4

Индексы цен на рынке жилья (на конец периода), топ-10 регионов РФ, к соотв. периоду предыдущего года, %						
	Первичный рынок			Вторичный рынок		
	2018, I полугодие	2017, I полугодие	Изменение, п.п.	2018, I полугодие	2017, I полугодие	Изменение, п.п.
Российская Федерация	102,9	104,4	-1,5	100,1	97,3	2,8
Московская область	105,8	104,4	1,4	99,8	96,1	3,8
г. Москва	101,5	100,7	0,7	96,2	97,7	-1,5
г. Санкт-Петербург	108,2	104,3	3,9	103,5	96,7	6,7
Краснодарский край	102,1	102,8	-0,6	100,2	99,9	0,3
Ленинградская область	102,1	101,4	0,7	99,6	98,4	1,2
Свердловская область	102,2	99,4	2,8	100,6	96,5	4,1
Новосибирская область	104,1	98,5	5,6	102,6	96,6	5,9
Республика Башкортостан	103,4	98,9	4,5	100,7	92,8	7,9
Красноярский край	105,6	98,8	6,8	101,8	97,7	4,1
Ростовская область	99,9	101,2	-1,3	97,8	98,1	-0,3

ТАБЛИЦА 5

Вводы жилья в топ-10 регионов в I полугодии 2018 г. и I полугодии 2017 г., тыс. кв. м									
	Вводы, всего			из них:					
	2018, I полугодие	2017, I полугодие	г/г, %	Многоквартирные дома			Жилье, построенное населением (ИЖС)		
				2018, I полугодие	2017, I полугодие	г/г, %	2018, I полугодие	2017, I полугодие	г/г, %
Московская область	3 929	2 950	133,2	1 880	1 730	108,6	2 049	1 219	168,1
г. Москва	722	828	87,3	568	746	76,2	154	82	188,1
г. Санкт-Петербург	961	1 636	58,8	832	1 586	52,5	129	50	259,3
Краснодарский край	1 501	2 042	73,5	810	1 250	64,8	691	792	87,3
Ленинградская область	1 703	1 466	116,1	1 159	1 270	91,3	543	196	277,0
Свердловская область	765	713	107,3	294	399	73,8	471	315	149,7
Новосибирская область	625	617	101,3	283	431	65,7	342	186	183,8
Республика Башкортостан	870	1 017	85,6	236	314	75,2	634	702	90,3
Красноярский край	449	408	110,1	252	328	76,6	198	80	247,4
Ростовская область	1 076	1 061	101,4	421	399	105,5	656	663	98,9

ТАБЛИЦА 6

Структура вводов жилья в топ-10 регионов в I полугодии 2018 г., % от общей площади вводов				
	I полугодие 2018 г.		I полугодие 2017 г.	
	Многоквартирные дома	Жилье, построенное населением (ИЖС)	Многоквартирные дома	Жилье, построенное населением (ИЖС)
Московская область	47,8	52,2	58,7	41,3
г. Москва	78,7	21,3	90,1	9,9
г. Санкт-Петербург	86,5	13,5	96,9	3,1
Краснодарский край	54,0	46,0	61,2	38,8
Ленинградская область	68,1	31,9	86,6	13,4
Свердловская область	38,5	61,5	55,9	44,1
Новосибирская область	45,3	54,7	69,8	30,2
Республика Башкортостан	27,2	72,8	30,9	69,1
Красноярский край	56,0	44,0	80,4	19,6
Ростовская область	39,1	60,9	37,6	62,4

ТАБЛИЦА 7

Ипотечное жилищное кредитование в топ-10 регионов, основные показатели в I полугодии 2018 г.					
	Общая кредитная задолженность, млрд руб.	Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. шт.	Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	Средний размер кредита, млн руб.	Прирост объема кредитов в % к I пол. 2017 г.
Российская Федерация	5 757,30	663,4	1 309,3	2,0	169,4
Московская область	464,4	36,3	107,7	3,0	176,1
г. Москва	634	38,9	163,6	4,2	158,9
г. Санкт-Петербург	334,6	32,4	85,6	2,6	164,3
Краснодарский край	157,7	19,2	33,7	,8	168,4
Ленинградская область	90,2	9,6	21,1	2,2	171,8
Свердловская область	190,8	23,1	43,5	1,9	182,9
Новосибирская область	137,2	16,3	29,9	1,8	166,9
Республика Башкортостан	158,4	24,2	39,9	1,7	184,4
Красноярский край	136,2	16,1	27,8	1,7	166,7
Ростовская область	124,8	15,3	27,3	1,8	169,3

ТАБЛИЦА 8

## Демографические показатели в I полугодии 2018 г., топ-10 регионов РФ

	Численность населения		Миграционный прирост, тыс. человек *
	млн человек на начало периода	доля городского населения, %	
Московская область	7,5	81,6	37,4
г. Москва	12,5	98,7	46,4
г. Санкт-Петербург	5,4	100,0	18,6
Краснодарский край	5,6	54,9	17,3
Ленинградская область	1,8	63,8	12,4
Свердловская область	4,3	84,8	1,1
Новосибирская область	2,8	79,0	3,9
Республика Башкортостан	4,1	62,1	-3,9
Красноярский край	2,9	77,4	1,2
Ростовская область	4,2	68,0	-1,1

\* За период январь - май 2018 г.

ТАБЛИЦА 9

## Показатели, характеризующие доступность жилья для населения, топ-10 регионов РФ

	Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья (первичный рынок), руб.	Соотношение средней зарплаты и стоимости 1 кв. м площади квартир на первичном рынке жилья, %	Разница индекса цен на первичном рынке и номинального роста зарплат, п.п. (январь-май 2018 г.)
Московская область	82 794,9	58,8	-3,6
г. Москва	167 061,8	48,6	-12,1
г. Санкт-Петербург	106 660,4	54,8	-5,2
Краснодарский край	43 314,3	74,4	-8,0
Ленинградская область	52 529,9	78,9	-8,5
Свердловская область	59 744,0	60,3	-8,4
Новосибирская область	50 628,6	67,1	-5,7
Республика Башкортостан	55 372,3	57,6	-7,0
Красноярский край	51 668,6	84,7	-3,4
Ростовская область	48 303,9	60,4	-10,3