

Предварительные итоги развития рынка ипотеки в III квартале 2020 года

Ключевые показатели

	II кв. 2020	Июль 2020	Август 2020	Сентябрь 2020 ¹	III кв. 2020 ¹	Янв-сен 2020 ¹
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс.	292,4 (+0,5%)	146,0 (+45,5%)	154,5 (44,6%)	180-185 (+71%)	479 (+53%)	1 080 (+22%)
▪ На первичном рынке	89,8 (+12%)	48,3 (+99,4%)	51,1 (+81,9%)	60-63 (+105%)	160 (+7,5 п.п.)	333 (+38%)
▪ На вторичном рынке	202,7 (-3,9%)	97,7 (+28,3%)	103,4 (+31,3%)	117-122 (+53%)	319 (+37%)	747 (+15%)
▪ Доля кредитов на первичном рынке, %	30,7 (+3,2 п.п.)	33,1 (+8,9 п.п.)	33,1 (+6,8 п.п.)	33-34 (+6 п.п.)	33,0-33,5 (+7,5 п.п.)	31,0 (+4 п.п.)
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	707,6 (+8,2%)	362,0 (+63,0%)	392,3 (+66,2%)	470 (+97%)	1 220 (+75%)	2 660 (+36%)
▪ Доля рефинансирования в выдачах, %	16,3 (+12,3 п.п.)	12,8 (+8,1 п.п.)	13,1 (+8,0 п.п.)	–	13,0 (+7,6 п.п.)	14,4 (+9,4 п.п.)
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях (с начала года), % годовых	–	8,23 (-2,27 п.п.)	8,04 (+0,69 п.п.)	7,9 (-2,4 п.п.)	–	–
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях (в течение периода), % годовых	7,7 (-2,7 п.п.)	7,28 (-2,96 п.п.)	7,16 (-2,75 п.п.)	7,1-7,2 (-2,5 п.п.)	7,2 (-2,7 п.п.)	7,9 (-2,4 п.п.)
▪ На первичном рынке, % годовых	6,2 (-3,4 п.п.)	5,93 (-3,75 п.п.)	5,88 (-3,47 п.п.)	5,8-5,9 (-3,3 п.п.)	5,9 (-2,9 п.п.)	7,2 (-3,3 п.п.)
▪ На вторичном рынке, % годовых	8,6 (-2,1 п.п.)	8,18 (-2,30 п.п.)	8,04 (-2,14 п.п.)	8,0-8,1 (-1,9 п.п.)	8,1 (-2,1 п.п.)	8,5 (-1,9 п.п.)
Средний размер кредита в рублях, млн руб.	2,3	2,5	2,5	2,5-2,6	2,5-2,6	2,4-2,5
	На 01.07.2020	На 01.08.2020	На 01.09.2020			
Ипотечный портфель ² , млрд руб.	8 685 (+13,4%)	8 834 (+13,8%)	9 001 (+14,5%)			
▪ В т.ч. на балансе банков	8 182 (+13,7%)	8 343 (+15,7%)	8 525 (+16,6%)			

¹ Оценка ДОМ.РФ.

² Включает задолженность на балансе банков, приобретенные банками права требования по ипотечным жилищным кредитам и секьюритизированные кредиты.

Источники: Банк России, Frank RG, Reuters, расчеты ДОМ.РФ.

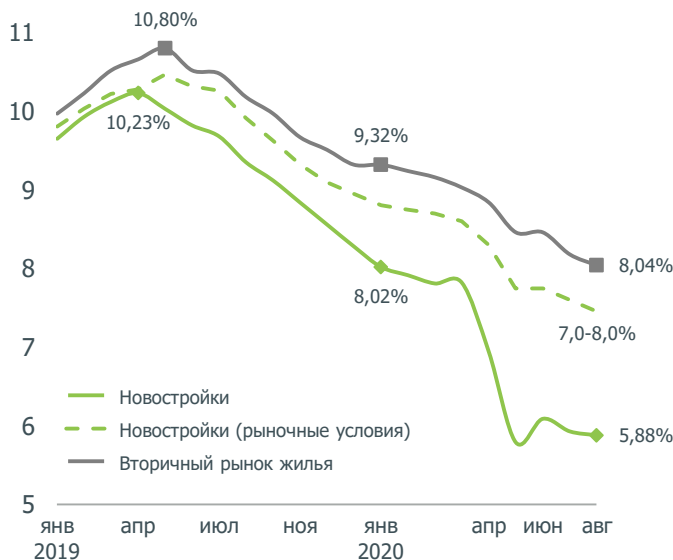
Основные события

- По предварительной оценке ДОМ.РФ и Frank RG, в III квартале 2020 г. выдано 479 тыс. кредитов на сумму более 1,2 трлн рублей – исторический рекорд
 - выдача ипотеки увеличилась по сравнению с III кварталом 2019 года на 53% в количественном выражении и на 75% в денежном
 - в сентябре 2020 года выдано 180-185 тыс. ипотечных кредитов (+71% к сентябрю 2019 года). Сумма выданных кредитов достигла 470 млрд рублей – вдвое больше, чем годом ранее
- Основной вклад в рост выдачи внесла программа льготной ипотеки на новостройки под 6,5%
 - в ее рамках в III квартале выдано 145,7 тыс. кредитов на сумму 427,3 млрд рублей (более 90% общего количества кредитов на жилье в новостройках, выданных за квартал)
- Всего за девять месяцев выдано почти 1,1 млн кредитов на сумму около 2,7 трлн рублей
 - общее количество выданных кредитов выросло на 22%. Прирост на первичном рынке превысил 38%, на вторичном – 16%
 - снижение ставки (на первичном рынке за год ставки снизились на 3,5 п.п., на вторичном – на 2,14 п.п.) компенсировало сокращение доходов населения и привело к заметному росту спроса на ипотеку
- Средняя ставка по ипотеке достигла исторически минимального значения (7,16%) на фоне мягкой денежно-кредитной политики Банка России и активной реализации программ с госучастием
- Ипотечный портфель на 01.09.2020 с учетом секьюритизации впервые превысил 9 трлн руб. (8-8,5% ВВП)
- Доля рефинансирования в выдаче ипотеки более 13% (в августе предыдущего года – около 5%)
- Ипотечное кредитование остается самым качественным сегментом кредитования физлиц
 - Доля просроченной задолженности свыше 90 дней – около 1,5%, по другим кредитам населения – более 8%

Ипотечные ставки

- Средняя ставка выдачи в августе **уменьшилась до рекордного уровня 7,16%** – на 2,75 п.п. ниже, чем в августе 2019 года
- Снижение ставок в **рыночном** сегменте (вторичный рынок – на 2,14 п.п. за год до 8,04%, первичный рынок – на 2,0-2,5 п.п. до 7,0-8,0%) вызвано смягчением денежно-кредитной политики
- Средневзвешенная **ставка** выдачи по кредитам **на первичном рынке еще меньше – 5,88%** (–3,5 п.п. к августу 2019 года) за счет программ с государственным участием
- По данным мониторинга ДОМ.РФ, в сентябре **рыночные ставки предложения** топ-15 ипотечных банков сохранялись **вблизи минимальных значений** августа
- Потенциал дальнейшего снижения ставок в **рыночном сегменте** ограничен: в 2022 г. по мере восстановления экономики и возвращения инфляции к 4% Банк России ожидает роста ключевой ставки до 5-6%

Ставки в разных сегментах ипотеки



Источники: Банк России, Минфин России, расчеты ДОМ.РФ.

Средние ставки предложения топ-15 ипотечных банков

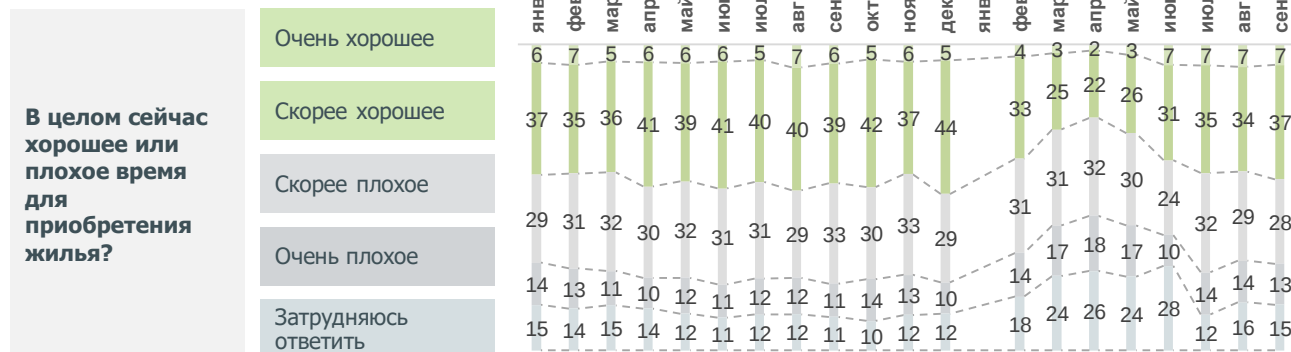
% годовых	Новостройки	Вторичный рынок	Рефинансирование	Господдержка 2020 (под «6,5%»)	«Семейная ипотека»
На 01.07.2020	8,42	8,66	8,50	6,17	4,87
На 01.08.2020	8,16	8,41	8,16	6,17	4,85
На 01.09.2020	8,02	8,26	8,07	6,19	4,86
На 01.10.2020	8,02	8,25	8,05	6,12	4,86

Источники: данные банков, Frank RG, расчеты ДОМ.РФ.

Настроения населения в жилищной сфере

- По данным опроса ВЦИОМ, в сентябре 2020 г. **благоприятным для покупки жилья** текущий момент **считало 44% населения** – максимум с начала года
- Настроения населения в жилищной сфере вернулись к своему состоянию до пандемии во многом **за счет реализации мер государственной поддержки**

Проценты



Источник: опрос ВЦИОМ, проведенный по заказу ДОМ.РФ.

Выдача ипотечных кредитов

- По предварительным оценкам, в **сентябре 2020 г. выдано 180-185 тыс.** ипотечных кредитов общей суммой 470 млрд рублей
- Таким образом, **третий месяц подряд** фиксируется **абсолютный рекорд** объема выдачи ипотеки
- Всего в III квартале выдано 479 тыс. кредитов на сумму более 1,2 трлн руб. (+53% к III кв. 2019 г. в количественном выражении и на 75% в денежном)
- Основные **факторы роста** выдачи:
 - Первичный рынок – **действие программ с государственным участием** (см. стр. 3)
 - Вторичный рынок – **реализация отложенного спроса** на фоне исторически низких ставок по кредитам
- По итогам года** (если развитие ситуации с пандемией не потребует введения строгих ограничительных мер) ожидается **выдача не менее 1,3-1,4 млн кредитов на рекордную сумму более 3,3 трлн рублей**
- С учетом возможного продления программы** льготной ипотеки под 6,5% после 1 ноября – **более 1,5 млн кредитов на сумму около 3,7 трлн рублей**

Ипотечные программы с государственным участием

- В январе-августе 2020 г. в рамках ипотечных программ с государственным участием **выдано 217,4 тыс. кредитов** на сумму 590,2 млрд руб. Это составляет:
 - 24% всей выдачи ипотеки с начала года
 - 80% выдачи ипотеки на первичном рынке
- В сентябре, по оперативным данным ДОМ.РФ, объем выдачи по программам продолжил расти:
 - По льготной ипотеке под 6,5% выдано 60,3 тыс. кредитов (+37% к августу) на сумму 182,4 млрд рублей (+40%)
 - В рамках «Дальневосточной ипотеки» выдано 1,3 тыс. кредитов (+44% к августу) на сумму 3,6 млрд рублей (+22%)
- 12.10.2020 проект Постановления Правительства Российской Федерации, предусматривающий **продление программы льготной ипотеки по 6,5% до 31.12.2021**, вынесен на общественное обсуждение

Эффекты льготной ипотечной программы

Льготная ипотечная программа на новостройки по ставке не выше 6,5%, реализованная по поручению Президента Российской Федерации, оказалась эффективной антикризисной мерой поддержки ипотечного рынка и отрасли жилищного строительства. С начала ее запуска по состоянию на 01.10.2020 выдано более 213 тыс. кредитов общим объемом почти в 600 млрд рублей. Реализация программы не дала сократиться спросу на новостройки, поддержала застройщиков и покупателей жилья.

С учетом того, что согласно прогнозам, основные экономические показатели в 2021 г. будут далеки от своих докризисных уровней, **продление льготной ипотечной программы на следующий год** целесообразно. Оно **обеспечит застройщиков стабильным спросом на жилье** и позволит им запускать новые проекты жилищного строительства.

При этом **дальнейшее субсидирование ставок по ипотеке при недостаточном росте предложения жилья будет сопровождаться ростом цен на недвижимость.** В результате действия двух эффектов – снижения ставки по кредиту и увеличения его размера из-за роста цен на жилье – ежемесячный платеж по ипотеке практически не изменится. В этих условиях **доступность жилья останется на прежнем уровне**, а эффективность программы будет ограниченной.

Выдача ипотечных кредитов, вклад в годовой прирост



Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

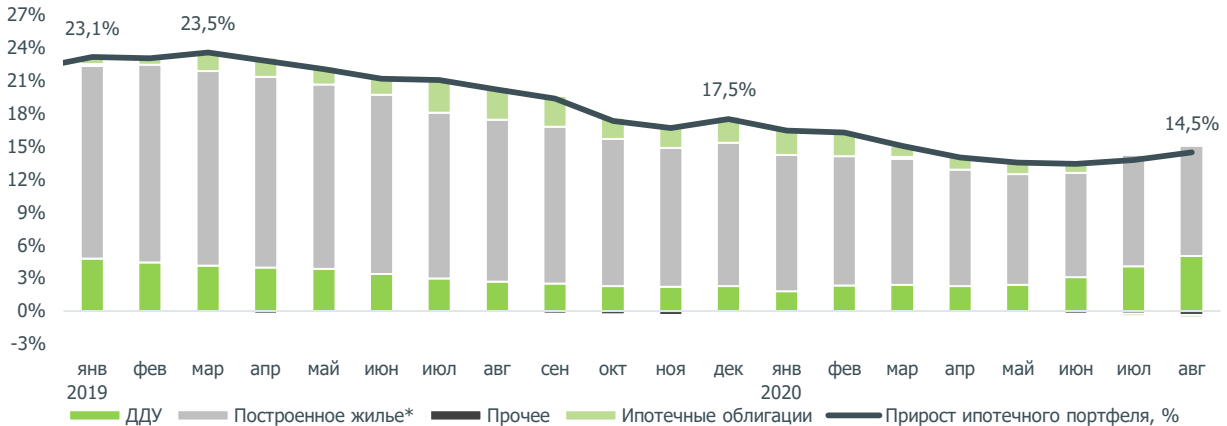
Выдача ипотечных кредитов в январе - августе 2020 года

	8 мес. 2020		Август	
	тыс. кредитов	млрд рублей	тыс. кредитов	млрд рублей
Всего	901,6	2 194,4	154,5	392,3
в том числе:				
«Семейная ипотека»	54,2	139,3	9,2*	24,2*
«Дальневосточная ипотека»	10,1	35,5	0,9	3,6
Льготная ипотека по ставке 6,5%	153,1	415,4	44,6	130,2
Прочие ипотечные кредиты	684,2	1 604,2	99,8	224,3

Источники: Банк России, Минфин России, Frank RG, расчеты ДОМ.РФ.

*Включая выдачу Банка ВТБ в июле 2020 года.

Ипотечный портфель, вклад в годовой прирост п.п.



* - Включая жилье в новостройках после их ввода в эксплуатацию.
Источники: Банк России, Reuters, расчеты ДОМ.РФ.

Портфель ипотечных кредитов

- Портфель ипотечных кредитов (с учетом секьюритизации) по состоянию на 01.09.2020 впервые **превысил 9 трлн рублей** – 8-8,5% ВВП
- На фоне рекордной выдачи ипотеки в летние месяцы **рост портфеля** в годовом выражении **ускорился** до 14,5% в августе
- Доля рефинансирования в выдаче ипотечных кредитов – более 13%

Рефинансирование ипотеки



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

Качество ипотечных кредитов

- Ипотека остается **самым качественным сегментом** кредитования физических лиц
- Доля просроченной задолженности свыше 90 дней сохраняется на уровне около 1,5%, в то время как по другим кредитам населения она превысила 8%
- Предпосылки формирования ипотечного «пузыря»** (по аналогии с ситуацией на американском рынке в 2007-2008 годах) **на российском рынке отсутствуют**:
 - Доля кредитов с низким первоначальным взносом (до 10%) в России менее 2%
 - Банки, следуя регуляторным требованиям Банка России, следят за долговой нагрузкой заемщиков
 - Практически нет кредитов с переменной ставкой по ипотеке, которая является источником процентного риска для заемщика

Доля просроченной задолженности по розничным кредитам, 90+ дней



Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Аналитический центр ДОМ.РФ

Москва

Email: research@domrf.ru

Новости и исследования о развитии жилищной сферы, анализ мирового опыта – в еженедельной рассылке Аналитического центра ДОМ.РФ.

Подписаться на рассылку можно здесь:

<https://дом.пф/media/analytics>

ДОМ.РФ

125009, Россия, Москва, ул. Воздвиженка, д. 10
Бизнес-центр «Воздвиженка Центр»

Тел.: +7 (495) 775-47-40

<https://дом.пф>

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. АО "ДОМ.РФ" вправе 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. АО "ДОМ.РФ" не дает гарантии точности, полноты, адекватности воспроизведения информации третьими лицами и отказывается от ответственности за ошибки и упущения, допущенные ими при воспроизведении такой информации

Информация, изложенная в настоящем документе, не может быть интерпретирована как предложение, оферта, рекомендация или консультация по инвестиционным, юридическим, налоговым, банковским и другим вопросам. В случае возникновения потребности в получении подобных консультаций следует обратиться к специалистам.