



ЦЕНТР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО АНАЛИЗА
И КРАТКОСРОЧНОГО ПРОГНОЗИРОВАНИЯ



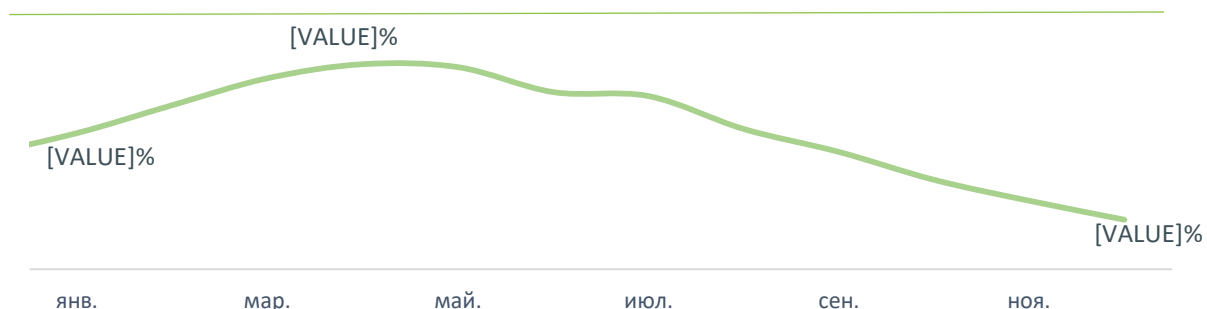
Обзор рынков жилья, жилищного строительства и ипотеки в 2019 и в первом квартале 2020 года

9 апреля 2020 г.

ТАСС

1 Ипотека – минимальные ставки к концу года, рост рынка – 18%

Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам



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

	2018	2019
Количество выданных ипотечных кредитов, млн	1,5	1,3
▪ Из них «новых» кредитов, млн шт.	1,3	1,2
Объем выданных ипотечных кредитов, трлн руб.	3,0	2,8
▪ Из них «новых» кредитов, трлн руб.	2,7	2,7
	На 01.01.2019	На 01.01.2020
Ипотечный портфель, трлн руб.	7,1	8,3
Прирост к предыдущему году, %	+22%	+18%

2 Программы с господдержкой –важный элемент ипотечного рынка 2019

- **«Семейная ипотека»:** кредит на новостройки для семей с двумя детьми по ставке не выше 6%. За год выдано свыше 46 тыс. кредитов на сумму около 119 млрд рублей, **почти каждый пятый кредит** на новостройки выдается в рамках программы
- **Поддержка многодетных заемщиков:** многодетным семьям выплачивается субсидия 450 тыс. руб. для погашения ипотечного кредита. По состоянию на 07.02.2020 г. поступило 43,6 тыс. заявок, 31,6 тыс. из них одобрено, **выплачено 11,7 млрд руб.**
- **Экономия семей с двумя детьми от мер государственной поддержки** составляет около 2,1 млн рублей – **более 40%** общих расходов при приобретении квартиры в ипотеку на рыночных условиях
- **Дальневосточная ипотека:** субсидируется до 2% ставка по кредитам молодым семьям на приобретение жилья в новостройках в ДФО или пользователям «дальневосточного гектара» на строительство дома. Почти **треть кредитов** на новостройки в ДФО выдается в рамках программы
- **«Сельская ипотека»:** выдаются кредиты для строительства и приобретения жилья на сельских территориях по ставкам на выше 3%

3 Жилищное строительство успешно перешло на проектное финансирование

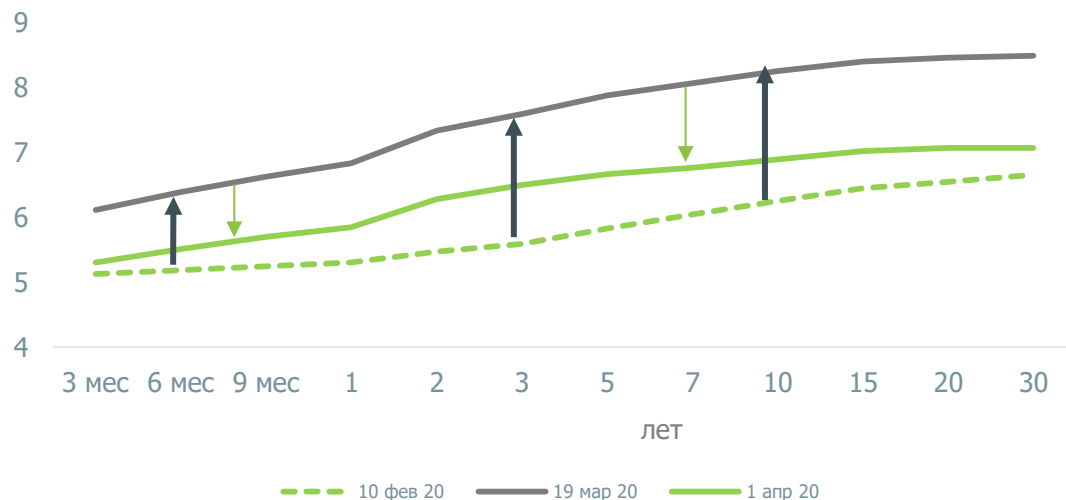
- **Объем ввода жилья** перешел к росту и составил **82 млн кв. м**
- **В стадии строительства** на конец года находилось **107,5 млн кв. м** жилья
- Из них почти **25%** - с использованием счетов эскроу
- Процесс перехода к проектному финансированию происходит равномерно, не зависит от региона или размера застройщика

COVID-19 – черный лебедь 2020



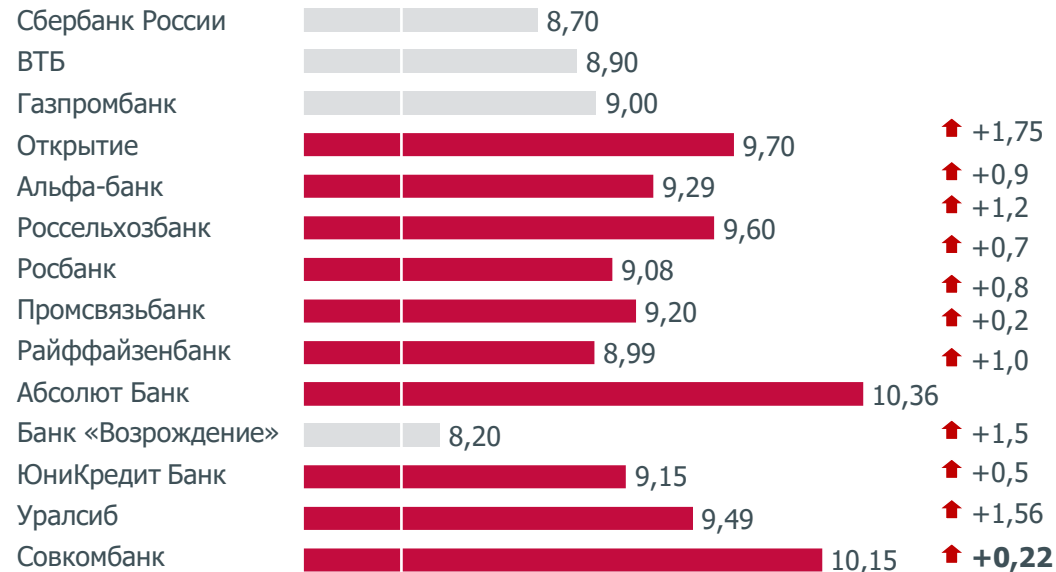
1 Новые риски – рост доходности – повышение ставок по ипотеке

Кривая доходности ОФЗ



Источники: Банк России, Мосбиржа, Frank RG, отчетность банков

ДОМ.РФ

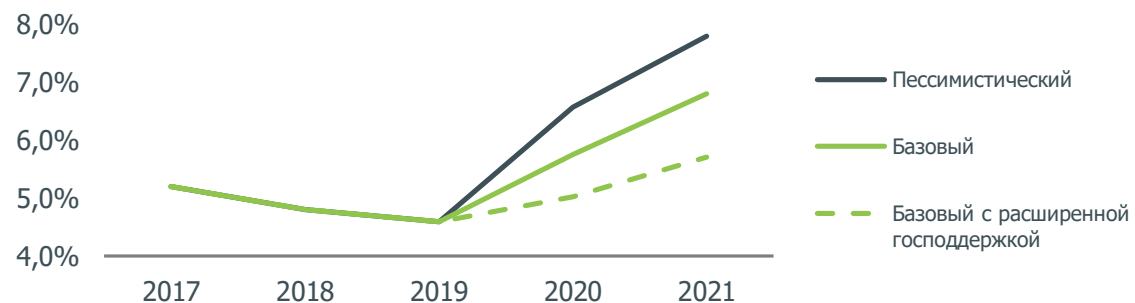


Средневзвешенная ставка

8,90

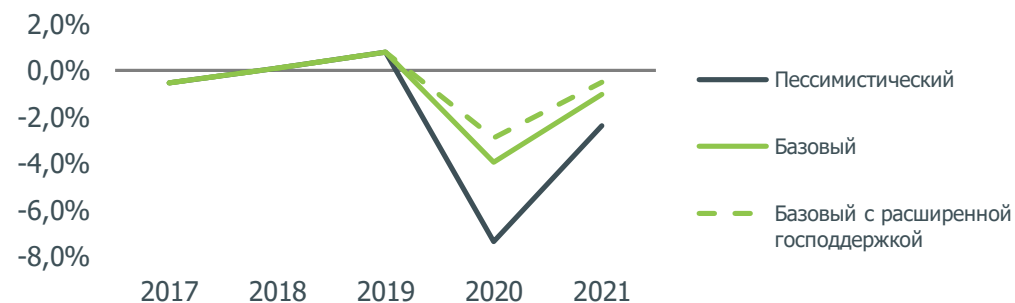
2 Карантин – необходимая мера, но он создает угрозу для занятости и доходов

Уровень безработицы



Источники: Росстат, прогноз ЦМАКП

Реальные располагаемые доходы населения



3 Риски для предложения жилья

▪ Начинаяющийся рост ставок по ипотеке

Снижение спроса на ипотеку и доступности жилья

▪ Снижение активности совершения сделок

Приостановка работы МФЦ, сервис по удаленной регистрации сделок Росреестра – не стабилен

▪ Снижение доходов населения, рост безработицы

Общее снижение спроса на жилье

4 Возможные меры поддержки жилищной отрасли

Антикризисные меры

- 1 Программа **субсидирования ипотечных ставок на новостройки до 8% на период 2020-2021 года** (800 тыс. ипотечных кредитов, завершение 40 млн кв. м жилья в стадии строительства)
- 2 **Выкуп нереализованного жилья** – формирование фонда некоммерческой аренды, обеспечение жильем очередников или продажа на открытом рынке для компенсации бюджетных затрат
- 3 **Субсидирование ставок по проектному финансированию и льготное фондирование для банков** – снижение ставки проектного финансирования, недопущение роста цен на жилье и приостановки строек
- 4 Ориентация **всех государственных программ** поддержки улучшения жилищных условий **на строящееся жилье – дополнительный спрос на более, чем 100 млрд рублей**
- 5 **Достройка проблемных объектов** – около 2000 домов из 3000
- 6 **Обеспечение непрерывности работы Росреестра**

▪ Снижение темпов наполнения счетов эскроу

Рост эффективной ставки по кредитам застройщикам

▪ Ограничения на движение рабочей силы и грузов

Риск приостановки строек

▪ Рост себестоимости строительства

Повышение цен на строительные материалы и импортное оборудование и комплектующие

Системные меры

- 1 Проект **дорожной карты по снижению ставки по ипотеке до уровня не более 8%**
 - **Стандартизация** ипотечных кредитов
 - **Цифровизация** ипотечного кредитования
 - **Оптимизация регулирования** Банка России
- 2 Строительство **некоммерческого арендного жилья** - обеспечение жильем более 980 тыс. семей до 2024 г., дополнительный ввод более 56 млн кв. м
- 3 **Субсидирование** ставки проектного финансирования на строительство инфраструктуры при реализации проектов комплексного освоения территорий
- 4 **Вовлечение земельных участков** для жилищного и иного строительства
- 5 **Повышение прозрачности** и качества управления в строительной отрасли за счет использования [nash.dom.rf](http://nashdom.rf)

Предварительные итоги рынка ипотеки в I квартале 2020 г.



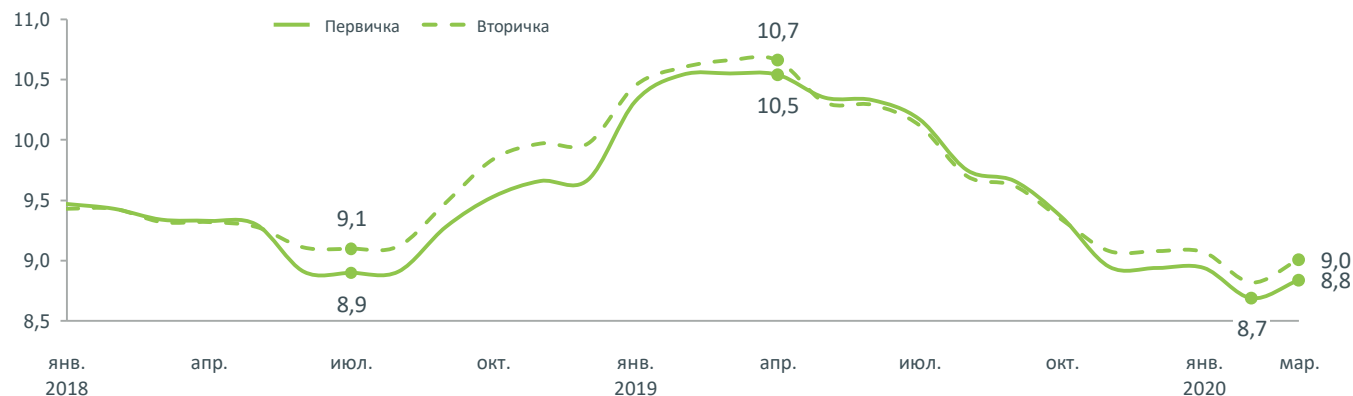
	Март 2020	% / п.п. к 2019 г.	I кв. 2020	% / п.п. к 2019
Количество выданных кредитов, тыс. шт.	122	+20↑	308	+8↑
Объем выданных кредитов, млрд руб.	305	+36↑	760	+23↑
Ипотечный портфель (за 2 месяца), трлн руб.	8,44	+16↑		
Прирост ипотечного портфеля, трлн руб. к началу года	+0,13	-30↓		

- **Предварительная оценка выдачи в I квартале 2020 г.:**
308 тыс. кредитов на 760 млрд руб.
 - На 8% по количеству и на 23% по сумме **выше 2019 г.**
- В марте выдано 122 тыс. кредитов на 305 млрд руб.
 - На 20% по количеству и на 36% по сумме **выше марта 2019 г.**
 - **Март 2020 вошел в тройку лучших ипотечных месяцев** (после декабря 2018 и декабря 2019)
- **Факторы высокого спроса на ипотеку:**
 - Рекордно низкие ставки выдачи: в феврале средняя ставка на новостройки – 7,8% (с учетом выдачи по субсидируемым ставкам), на вторичке – 9,2%
 - Ожидания роста ставок: ставки предложения топ-15 ипотечных кредиторов перешли к росту из-за ухудшения ситуации на финансовых рынках
 - Опасения роста цен/обесценения средств из-за ослабления курса рубля и влияния коронавирусной инфекции
- Замедление темпов прироста портфеля в условиях роста выдачи – результат роста объемов рефинансирования с 5,7% выдачи в 1 кв. 2019 до ~13% в 1 кв. 2020

Объем выдачи ипотеки, млрд руб.



Средневзвешенные ставки по выданным ипотечным кредитам



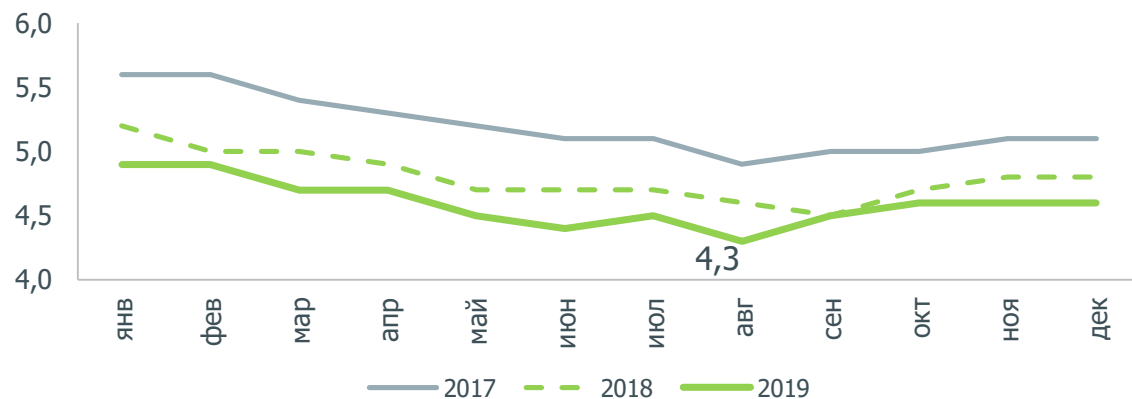
Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ

Макроэкономические условия – 2019



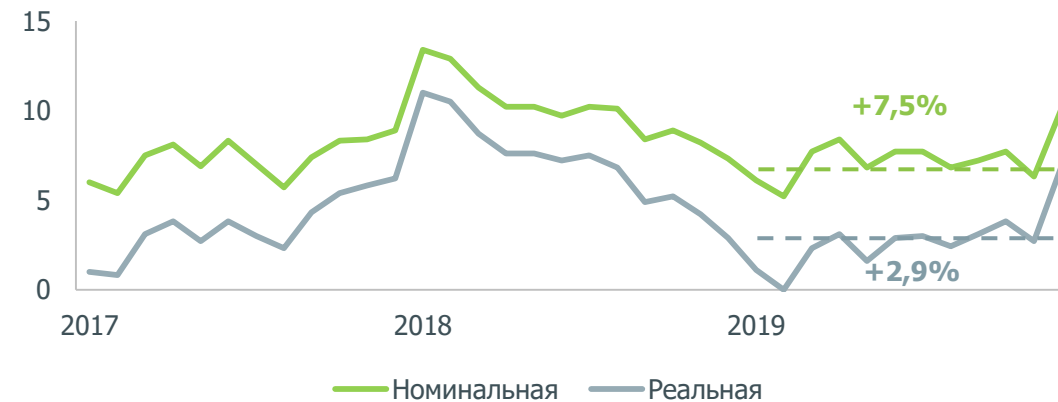
1 Низкая безработица и рост зарплаты формировали условия для роста спроса на ипотеку и жилье

Уровень безработицы, %

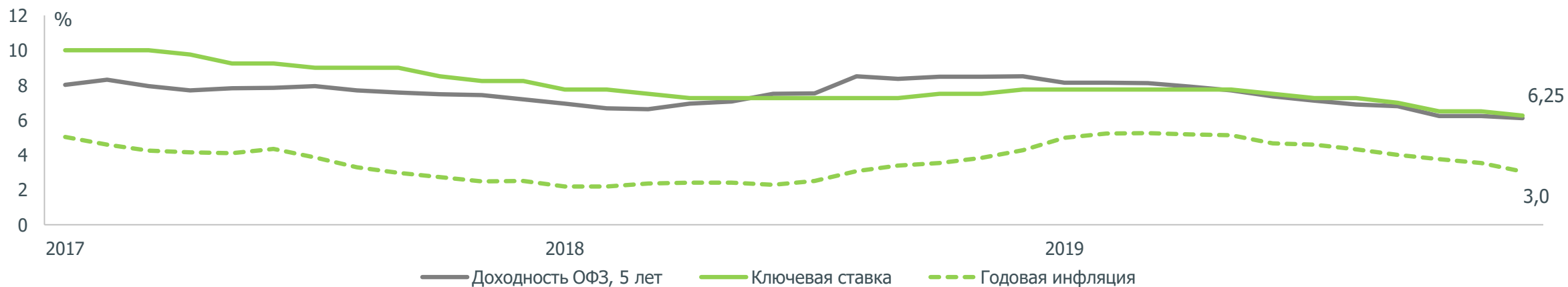


Источник: Росстат

Годовой прирост заработной платы, %



2 Инфляция и ставки к концу года находились вблизи минимальных значений

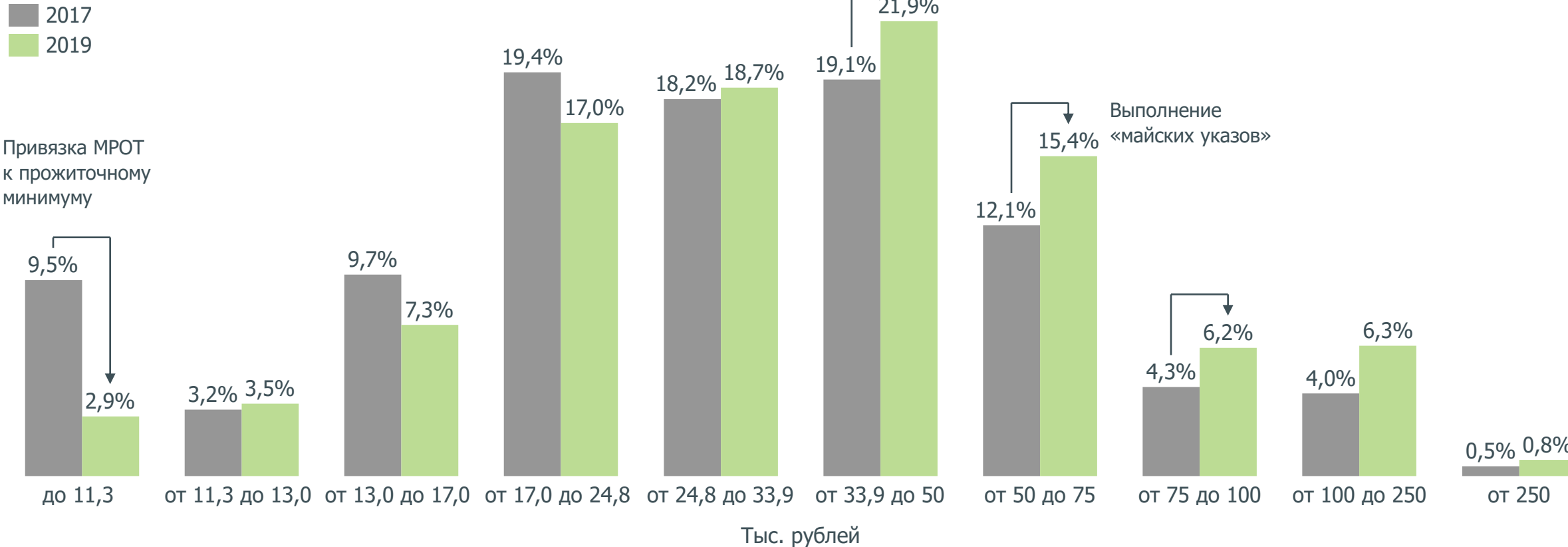


Источники: Росстат, Банк России, Мосбиржа

Влияние социальных мер на распределение зарплаты

- В 2018 г. были реализованы **меры социальной политики для увеличения зарплаты**
- В результате с апреля 2017 до апреля 2019 г. **средняя заработная плата увеличилась на 19,5%** в номинальном выражении и на 10,9% – в реальном
- Изменилась также и распределение зарплат:
 - Из-за привязки МРОТ к прожиточному минимуму **уменьшилась доля низкодоходных работников**
 - Доведение трудовых компенсаций работников социальной сферы и культуры до величины, предусмотренной «майскими указами» **повысило долю работников с зарплатами от 33,9 до 100 тыс. рублей**
- Рост доли таких работников повысил **спрос на ипотеку**, поскольку ипотека – продукт для семей с доходом не ниже среднего

Распределение населения по доходным группам, %



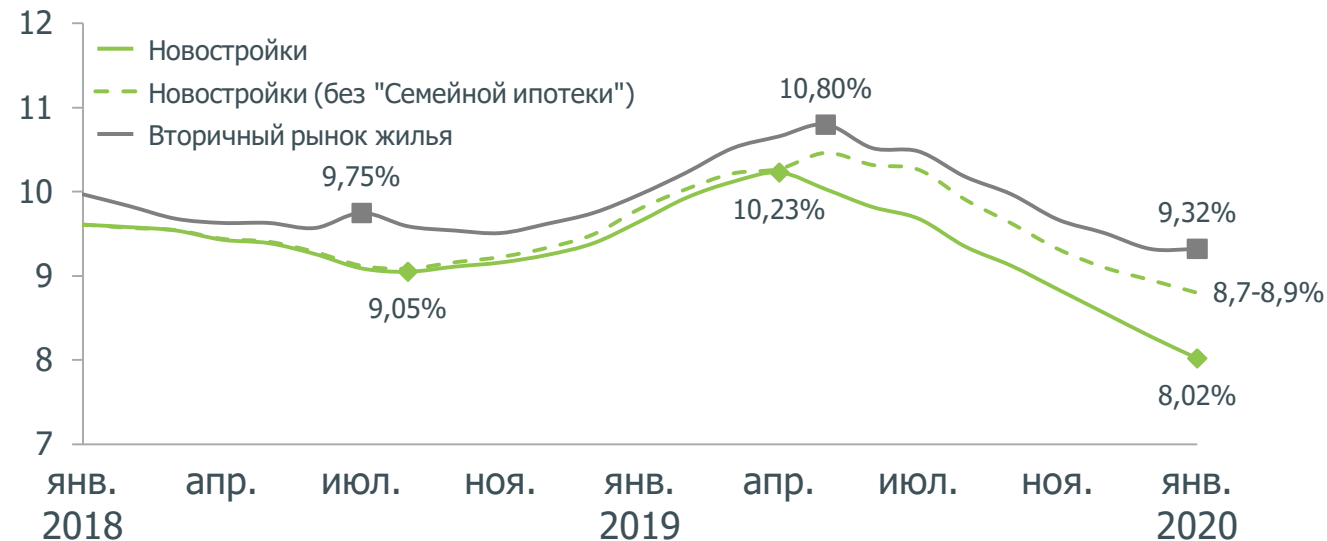
Итоги рынка ипотеки в 2019 г.

- В 2019 г. выдано 1,3 млн кредитов на общую сумму 2,85 трлн рублей – на 13,8% меньше в количественном на 5,5% – в денежном выражении к 2018 году
- Снижение выдачи объясняется высокими ставками начала года и снижением доли рефинансирования (с 11,5 до 6,5% выдачи)
- По мере снижения ставок доля рефинансирования выросла с 5,7% в I квартале до 10,7% в IV квартале 2019 года
- Выдача «новой» ипотеки, по оценкам ДОМ.РФ, осталась практически на уровне предыдущего года и составила 2,65 трлн руб. (1,2 млн кредитов, 2018 г. – 1,3 млн кредитов)
- Портфель ипотечного кредитования в 2019 г. составил 8,3 трлн руб. Доля ипотечного портфеля во всей задолженности физлиц перед банками – 43%

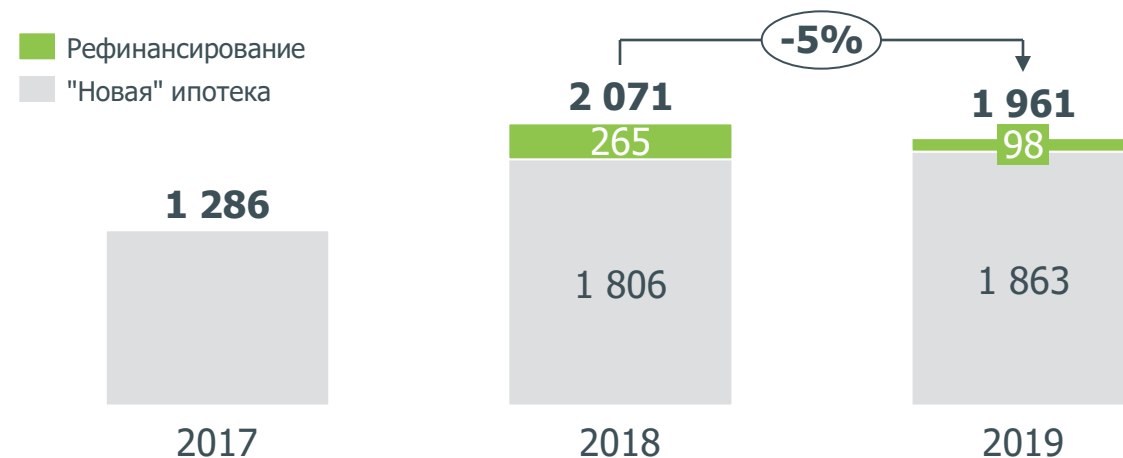
У ипотеки **большой потенциал роста:**

- в России ипотечный портфель – 7% ВВП
- в странах Восточной Европы – 15-25%
- в Западной Европе и США – от 40 до 80%

Средневзвешенные ставки по выданным ипотечным кредитам



Выдача ипотеки, млрд руб.



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

Портрет ипотечного заемщика



- По оценке ДОМ.РФ, всего с 2000 г. более 9,5 млн российских семей приобрели жилье с использованием ипотечных кредитов, из них около 1,2 млн – за 2019 год
- Бóльшая часть заемщиков, взявших кредит в текущем году, – это семьи с детьми: более чем у 70% заемщиков есть дети, у 40% – два и более ребенка
- У 18% семей, взявших кредит в 2019 г., дети родились после оформления кредита

	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Возраст заемщика / созаемщика, лет	33,2	32,5	33,0
Доля заемщиков в возрасте до 35 лет, %	73	74	69
Состав семьи	3-4 человека (супруг (-а), 1-2 ребенка)		
Образование	Высшее		
Место работы (должность)	Специалист или руководитель среднего звена		
Зарплата, тыс. руб. в мес.	35 - 45	35 - 45	40 - 50
Доходы семьи, тыс. руб. в мес.	60 - 70	60 - 70	70 - 80

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

Опрос проводился методом личного интервью на квартирах (по месту жительства) респондентов по стандартизированной анкете. Исследование проведено в октябре 2019 г.

Выборка – 500 человек, взявших ипотеку в 2019 году, выборка сформирована по принципу «снежного кома», распределена по субъектам Российской Федерации пропорционально количеству ипотечных кредитов, выданных в 2019 г. по данным Банка России . Статистическая погрешность не превышает $\pm 4,4\%$

Рынок ипотечных облигаций в 2019 году



Объем выпуска ипотечных облигаций в 2019 г. более чем вдвое превысил показатель 2018 г. и стал рекордным

Рост рынка ипотечных облигаций обеспечен бумагами с поручительством АО «ДОМ.РФ»

- сделки с крупнейшими участниками рынка ипотеки, включая рекордную по объемам сделку с ВТБ (96,6 млрд рублей)
- Доля ИЦБ ДОМ.РФ в общем объеме ипотечных облигаций в обращении превысила 75%

Ликвидность рынка ипотечных облигаций в 2019 г. стала максимальной

- Объемы торгов на рынке ипотечных облигаций стали рекордными (290,8 млрд руб.)

Текущий год открывает новые возможности для рынка ипотечных облигаций

- Включение ипотечных облигаций в Ломбардный список Банка России
- Изменение лимитов, выделяемых для ипотечных облигаций для инвестиций средств НПФ

Структура выпусков ипотечных облигаций в 2015-2019 гг. млрд руб.



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

Количество институциональных инвесторов в ИЦБ ДОМ.РФ

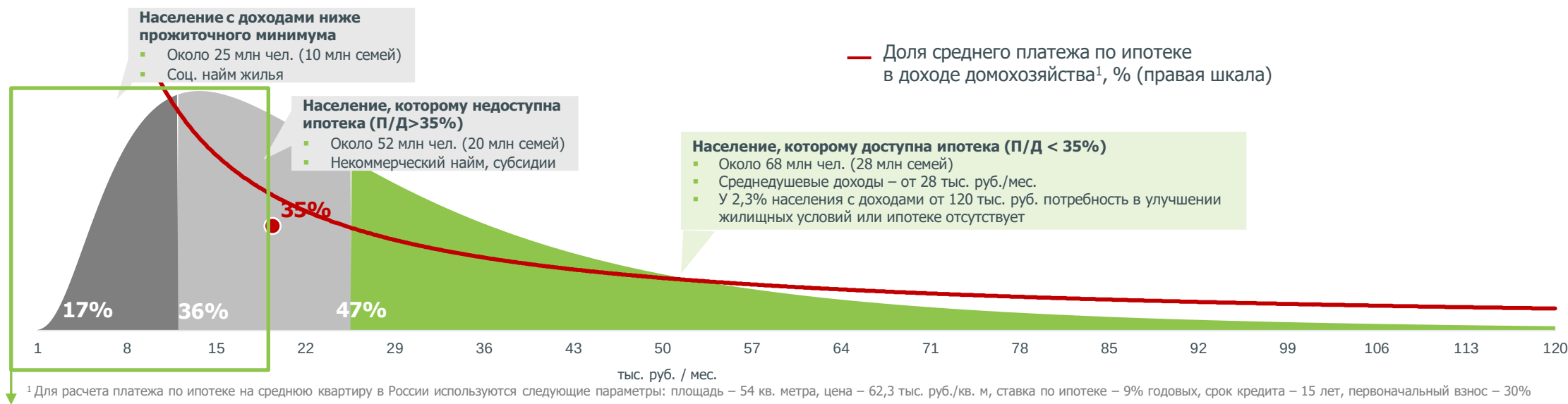


Источники: данные НРД, расчеты ДОМ.РФ.

Около 47% российских семей могут улучшать жилищные условия рыночными способами

При снижении ставки до 8% доступность покупки жилья с ипотекой вырастет до 55% от всего числа семей

Распределение среднедушевых доходов населения



Портрет семей, которым недоступно приобретение жилья на рынке

по данным Росстата

- Формируют основной объем потребности в жилье (16 млн жилых единиц, 62% всей потребности)
 - У 75% семей обеспеченность жильем ниже 12 кв. м на чел.
 - 30% – признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий как малоимущие
 - 73% всех очередников
- Высокая доля семей с несовершеннолетними детьми и семей с работниками бюджетной сферы
 - 90% всех многодетных семей (1,5 млн семей)
 - Более 20% семей допускают возможность рождения еще 1+ ребенка в ближайшие 5 лет

Рост доступности кредита за счет удлинения его срока

- Росту доступности ипотеки способствует удлинение срока кредита (в 2019 г. – 18 лет, максимум за всё время)
- Сокращение ставок позволяет увеличить срок кредитования при меньшей переплате

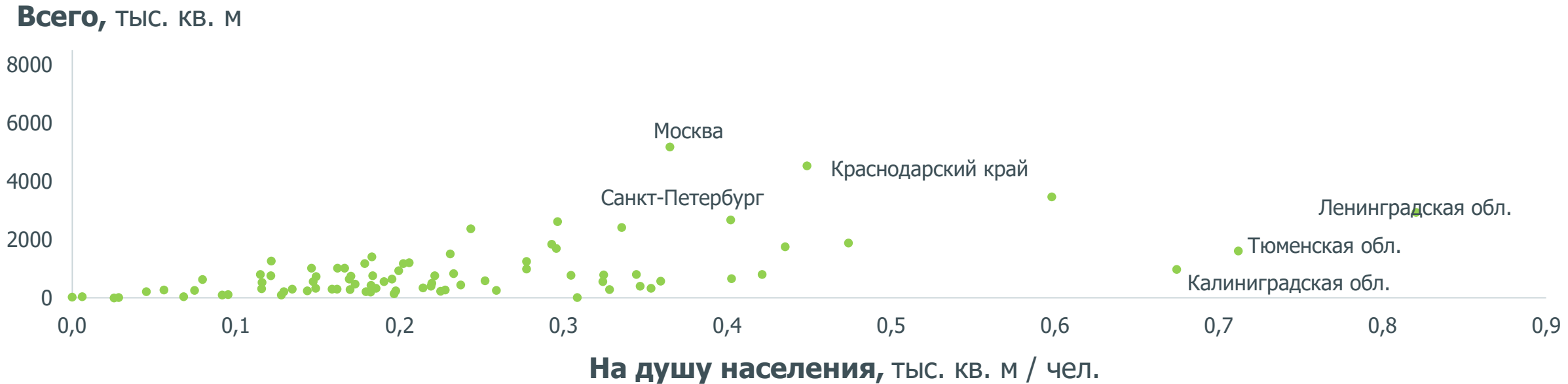
Жилищное строительство в 2019 г.



1 Ввод жилья в 2019 г. вырос после трех лет падения

млн кв. м	МКД	ИЖС	Всего
2019 г.	43,5	38,5	82,0
% к 2018 г.	+0,7	+18,8	+8,4

2 Основной объем жилья вводится в регионах-лидерах по экономическому развитию



С 1 июля жилищное строительство перешло на счета эскроу – безопасный механизм для граждан



- ✓ Отсутствие рисков для граждан
- ✓ Повышение прозрачности отрасли жилищного строительства

- ✓ Банковский контроль целевого использования средств застройщиками

Обеспечена полная государственная защита граждан

- ✓ **Счета эскроу**
строительство начато после 01.07.2019 или механизм выбран застройщиком

- ✓ **Фонд защиты прав дольщиков**
все остальные дома (соответствующие критериям ПП №480)

2019

**Банковские кредиты – 12%
финансирования строительства**

- Средства
дольщиков
- Банковское
финансирование
- Средства
застройщиков



Ввод
многоквартирного
жилья

43,5 млн кв. м

Объем выданного
застройщикам
проектного
финансирования

921,8 млрд руб.



2024

**Рост портфеля банковского
кредитования застройщиков в 10 раз**



80 млн кв. м

3-3,5 трлн руб. в год

Документ

1

Инструкция Банка России от 28.06.2017 № 180-И (199-И в новой редакции)

Снижение риск-веса до 20% по кредитам застройщикам с поручительством ДОМ.РФ при расчете нормативов достаточности капитала



2

Положение Банка России от 28.06.2017 № 590-П

Расчет резервов на основе внутренних рейтингов



3

Налоговый кодекс

Особый порядок исчисления налога на прибыль банков и на имущество застройщиков

Эффект

**Снижение рисков для банков
при кредитовании строительства**

**Увеличение объемов проектного
финансирования**

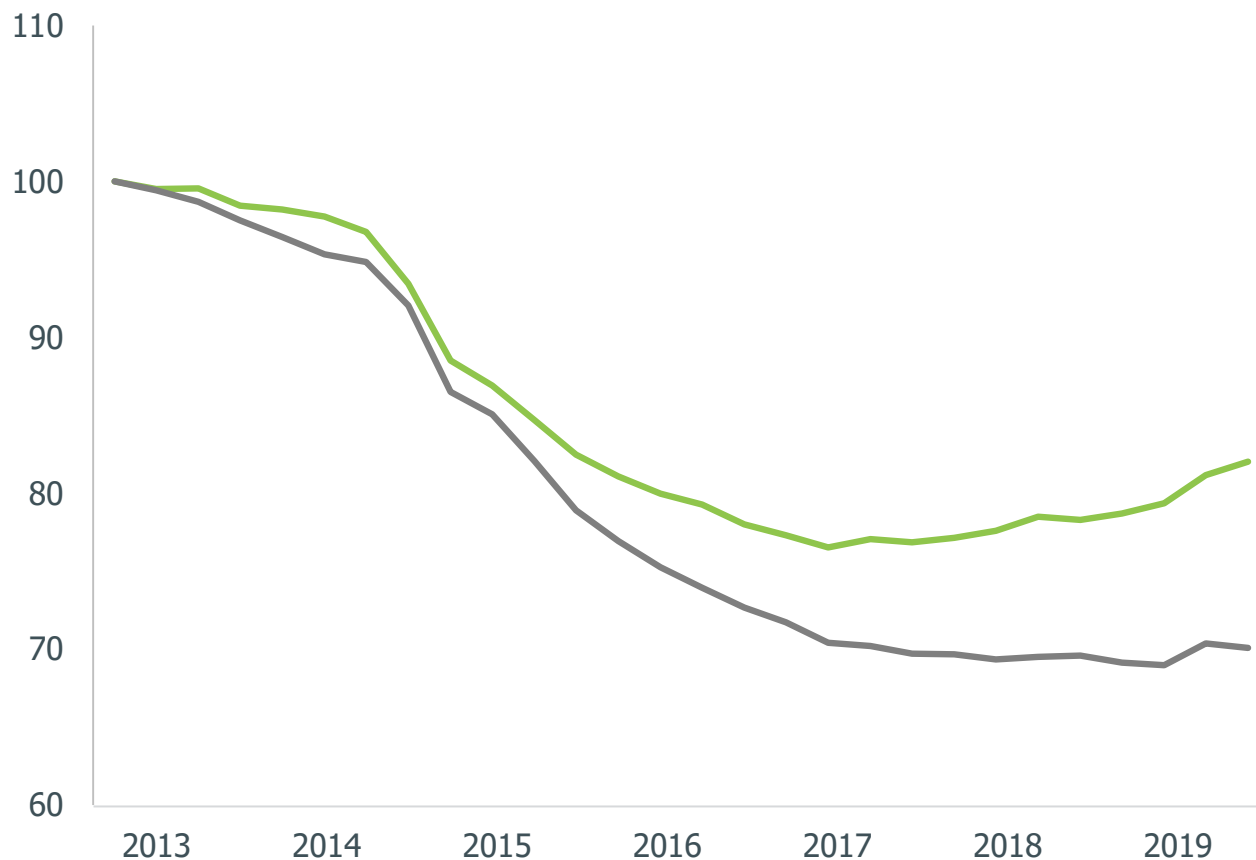
**Средняя ставка по кредитам
5-7% годовых**

**Прирост себестоимости
строительства не более 3-4%**

- Переход к проектному финансированию **не привел к значительному ускорению роста цен на жилье**
- По состоянию на конец IV квартала 2019 г. стоимость жилья **на первичном рынке выросла на 8%** к IV кварталу 2018 г. (в 2018 г. – на 7,4%)
- В реальном выражении **цены на жилье продолжили расти**, но пока не вернулись к значениям 2013-2015 гг.
- Рост цен на жилье, не превышающий рост заработной платы, **необходим для увеличения финансовой устойчивости** застройщика и повышения инвестиционной привлекательности отрасли жилищного строительства
- Рост цен на вторичном рынке **менее заметный**
 - 3,8% в номинальном выражении
 - 0,7% в реальном выражении

Цены на жилье в реальном выражении, I кв. 2013 = 100

Тыс. руб.



— Первичный рынок жилья — Вторичный рынок жилья

Рынок жилищного строительства в первом квартале 2020 года

Переход на проектное финансирование



Состояние строительной отрасли на 01.04.2020

100,2 млн кв. м

-7,2 млн за I квартал 2020

9 620 дома

-704 шт. за I квартал 2020

2 345 застройщиков

-96 шт. за I квартал 2020

6 649 проектные декларации

-528 шт. за I квартал 2020

Данные единой информационной системы жилищного строительства на 01.04.2020

Всего реализуется проектов строительства жилья

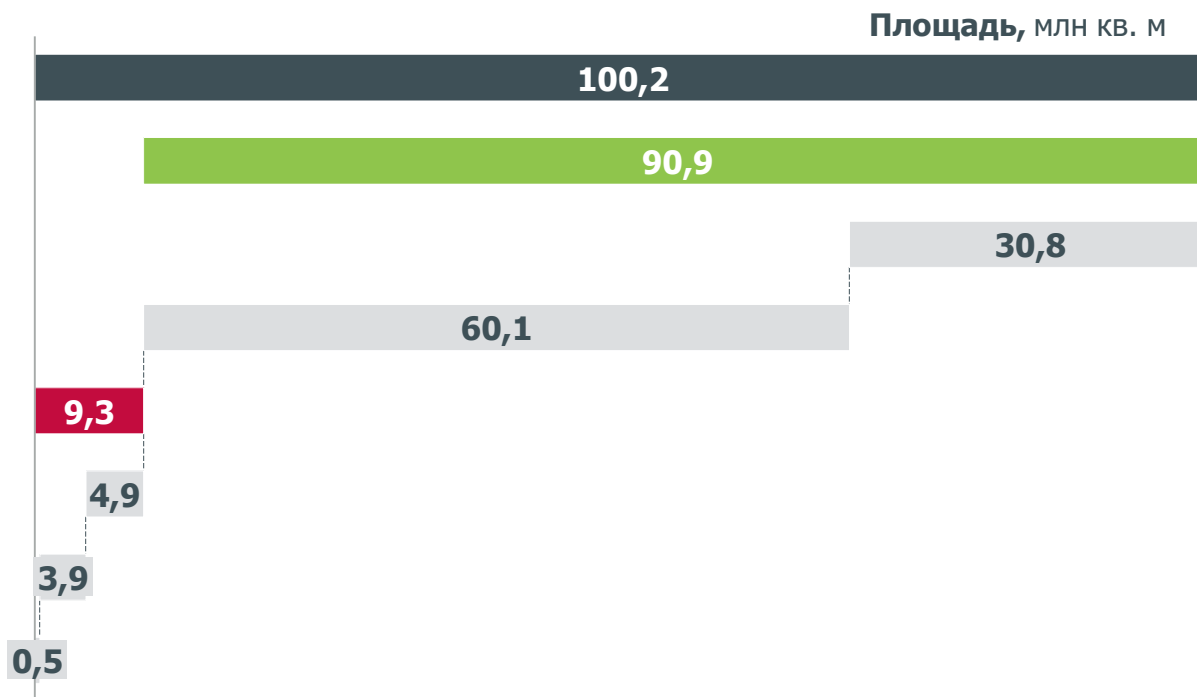
- Имеют право привлекать средства

- Предусмотрены счета эскроу
- Соответствуют критериям ПП РФ №480 (продажи без счетов эскроу)

- Осуществляют строительство без средств дольщиков с 01.07.19

Имеют высокую степень распроданности или готовности (могут быть завершены без привлечения средств дольщиков)
Продажи менее 5%/не открыты или строительство не начато (высокая вероятность перехода на счета эскроу)

Прочие проекты



Проекты, по которым предусмотрено привлечение средств участников долевого строительства на счета эскроу



30,8

млн кв. м

+4.45 млн за I квартал 2020

31%

от общего объема

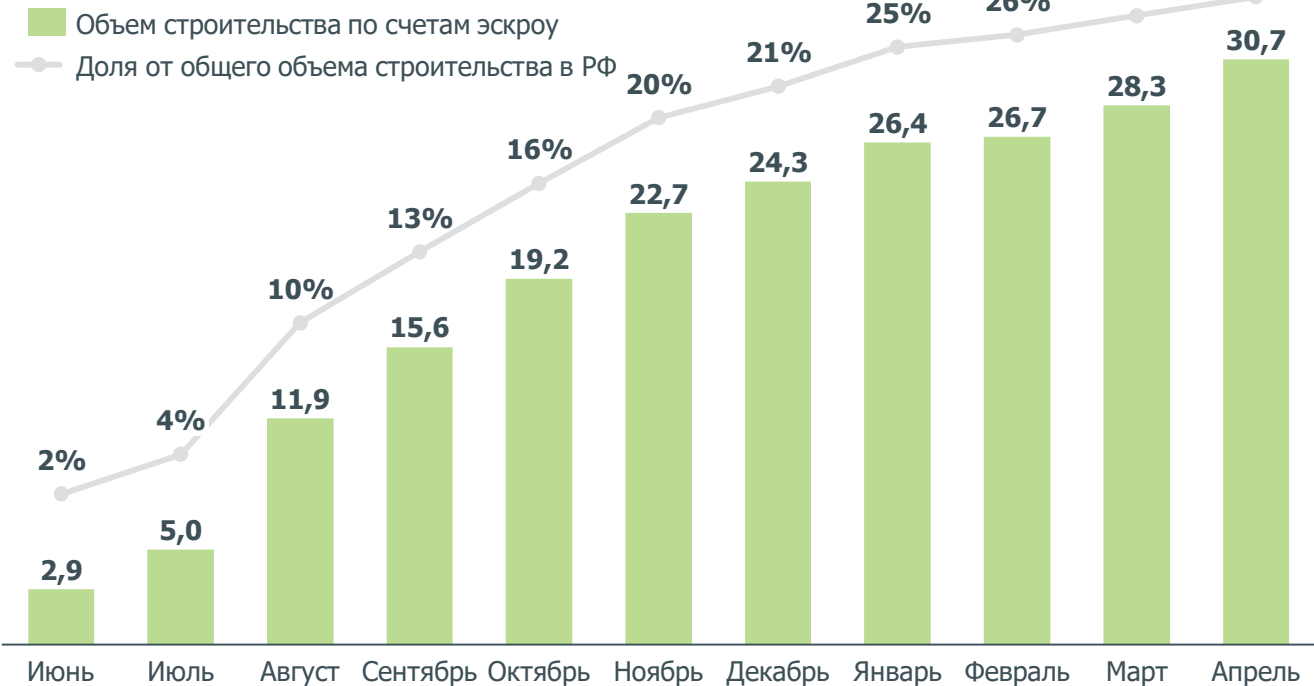
+6 п.п. за I квартал 2020

1 070

застройщиков

+139 шт. за I квартал 2020

Динамика перехода на использование счетов эскроу, млн кв. м



Объем строительства жилья более 1 млн кв. м

Максимальная доля проектов	Челябинская область	65%	+5 п.п.
	Ставропольский край	50%	+7 п.п.
	Пермский край	46%	+6 п.п.
Минимальная доля проектов	Новосибирская область	22%	+8 п.п.
	Санкт-Петербург	22%	+10 п.п.
	Калининградская область	25%	-0,5 п.п.

Баланс объема строительства за I квартал 2020 года



В I квартале 2020 года уменьшение объемом строительства произошло в 20 из 21 субъектов РФ, с объемом строительства более 1 млн кв. м

		Жилая площадь, млн кв.	Дома, шт.
Общий объем многоквартирного строительства в РФ, 01.01.2020		107,5	10 324
(-)	Ввод в эксплуатацию	-9,3	-1 011
(-)	Отозвана проектная декларация	-2,7	-281
(-)	Дом стал проблемным	-0,5	-69
(+)	Новые проекты	4,9	616
(+)	Дом перестал быть проблемным	0,2	32
(+)	Прочее¹	0,2	9
Общий объем многоквартирного строительства в РФ, 01.04.2020		100,2	9 620
Изменение объема жилой площади за I квартал 2020		-7,2	-704

Объем
строительства
увеличился

Рязанская область

+3%

Объем
строительства
уменьшился

Ленинградская область

-18%

Самарская область

-14%

Воронежская область

-9%

¹ Технические причины, связанные с обновлением проектных деклараций

Данные по продажам жилья из проектных деклараций



Данные единой информационной системы жилищного строительства на 01.04.2020

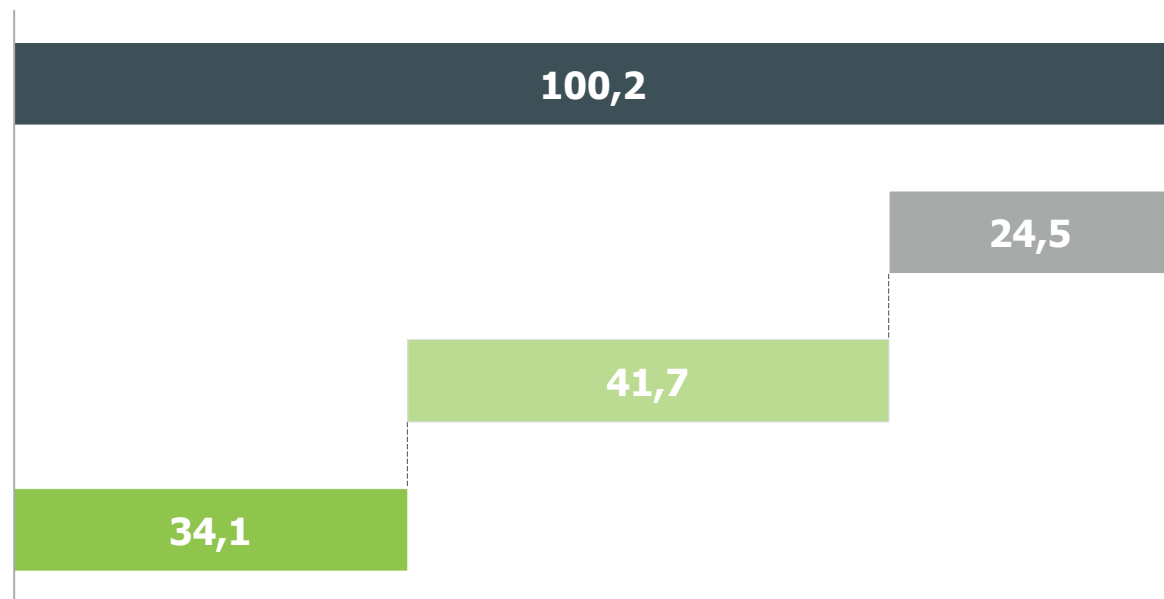
Более **76%** от общего объема жилья находится в открытой продаже (+1 п.п. за первый квартал 2020)

Более **42%** от общего объема жилья реализовано (+2 п.п. за первый квартал 2020)

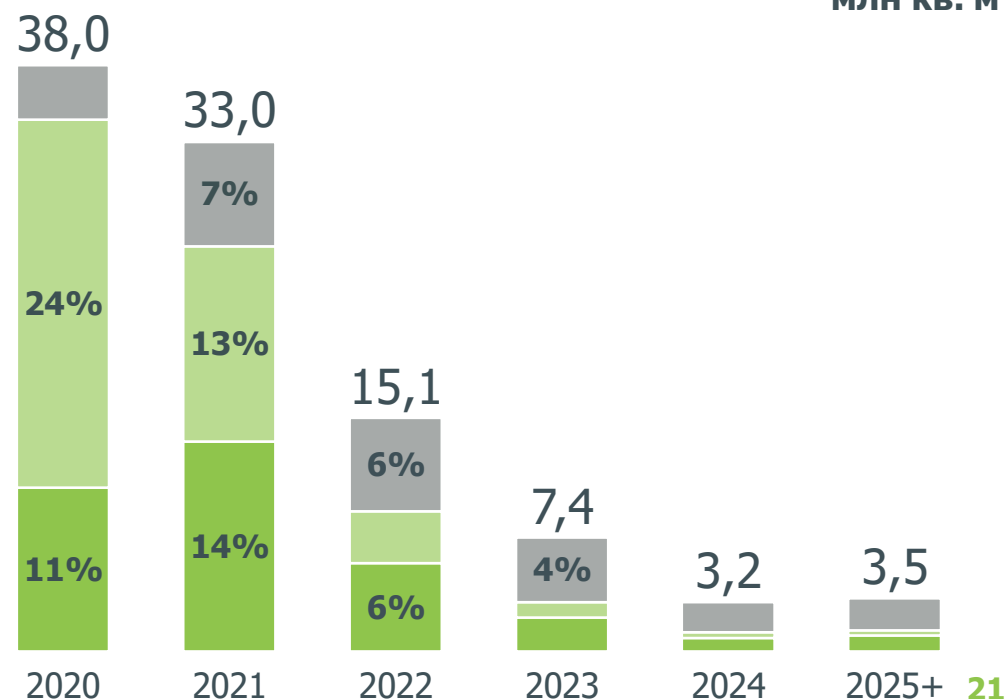
Более **3 352 млрд руб.** средств граждан привлечено в строительство жилья (+26,6 млрд руб. за первый квартал 2020)

- Продажи не открыты
- Проданная площадь
- Свободный инвентарь

Общий объем строительства
млн кв. м



Реализация жилой площади по годам ввода
млн кв. м

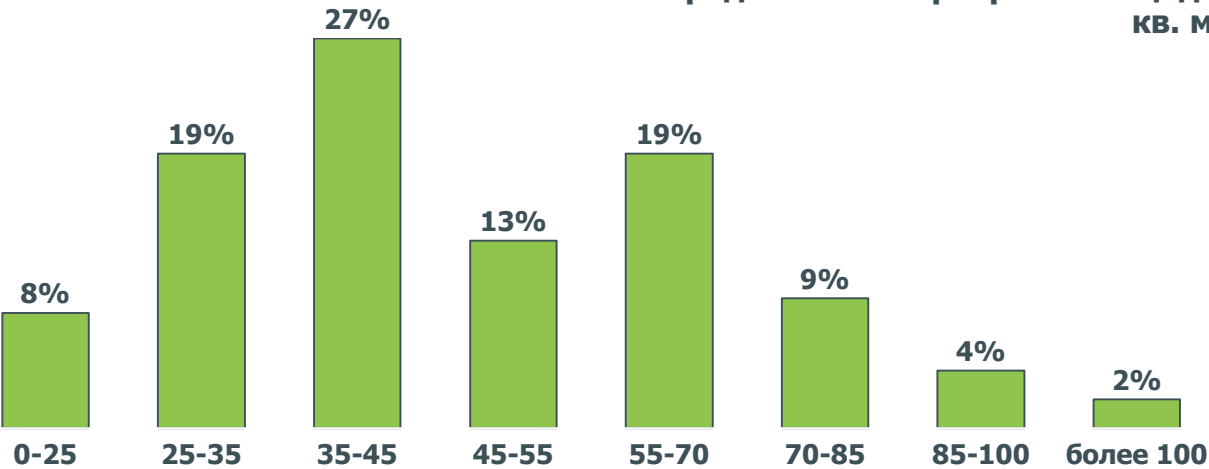


Квартирография в Российской Федерации

Более 86% строящихся квартир приходится на однокомнатные и двухкомнатные квартиры

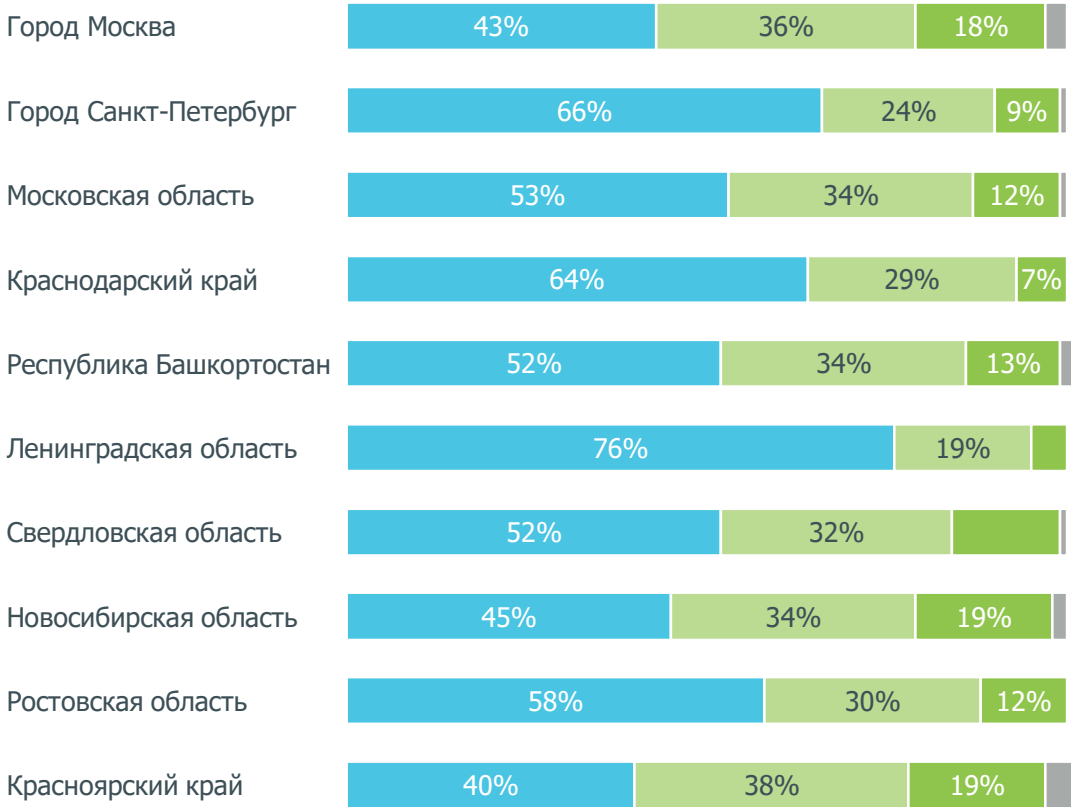
	1 комнатные квартиры	2-х комнатные квартиры	3-х комнатные квартиры	4+ комнатные квартиры
Жилая площадь ¹ , млн кв. м	39,1	37,3	20,5	3,0
Количество ¹ , тыс. шт.	1 080	641	254	26
Медианная площадь, кв. м	36,2	57,6	79,5	104,3

Распределение квартир по площади кв. м



10 крупнейших субъектов по объему строительства

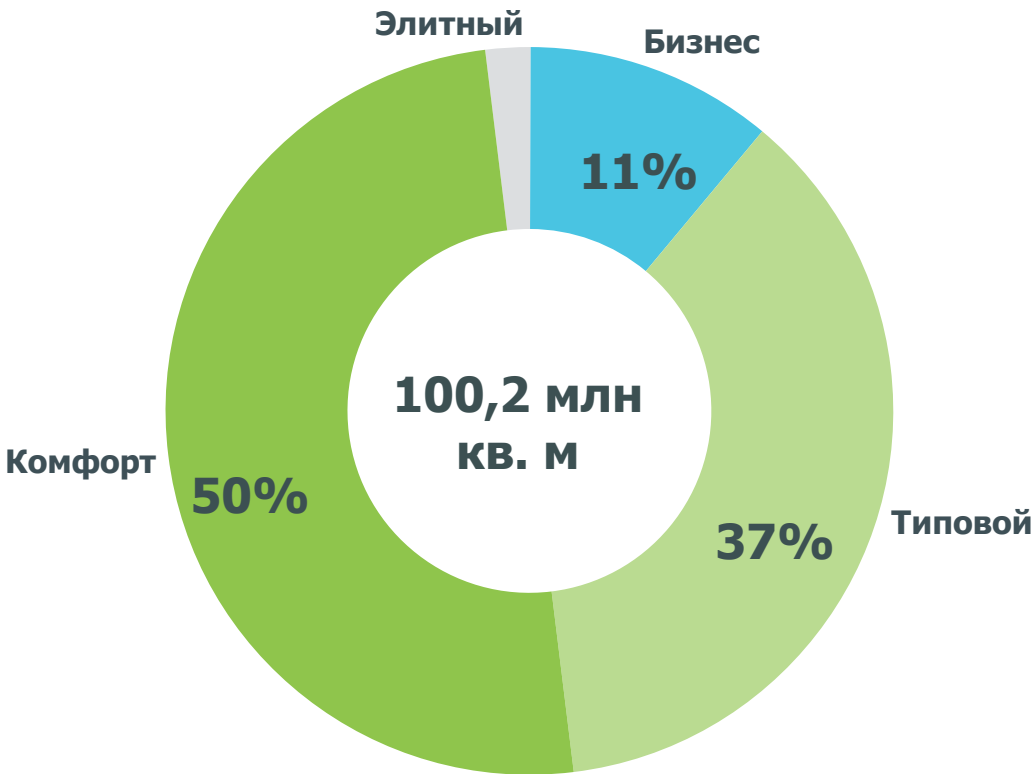
Российская Федерация



¹Возможные расхождения между суммой слагаемых и итоговым значением объясняется округлением данных

Более 50% объема строительства в субъектах РФ – жилье комфорт класса

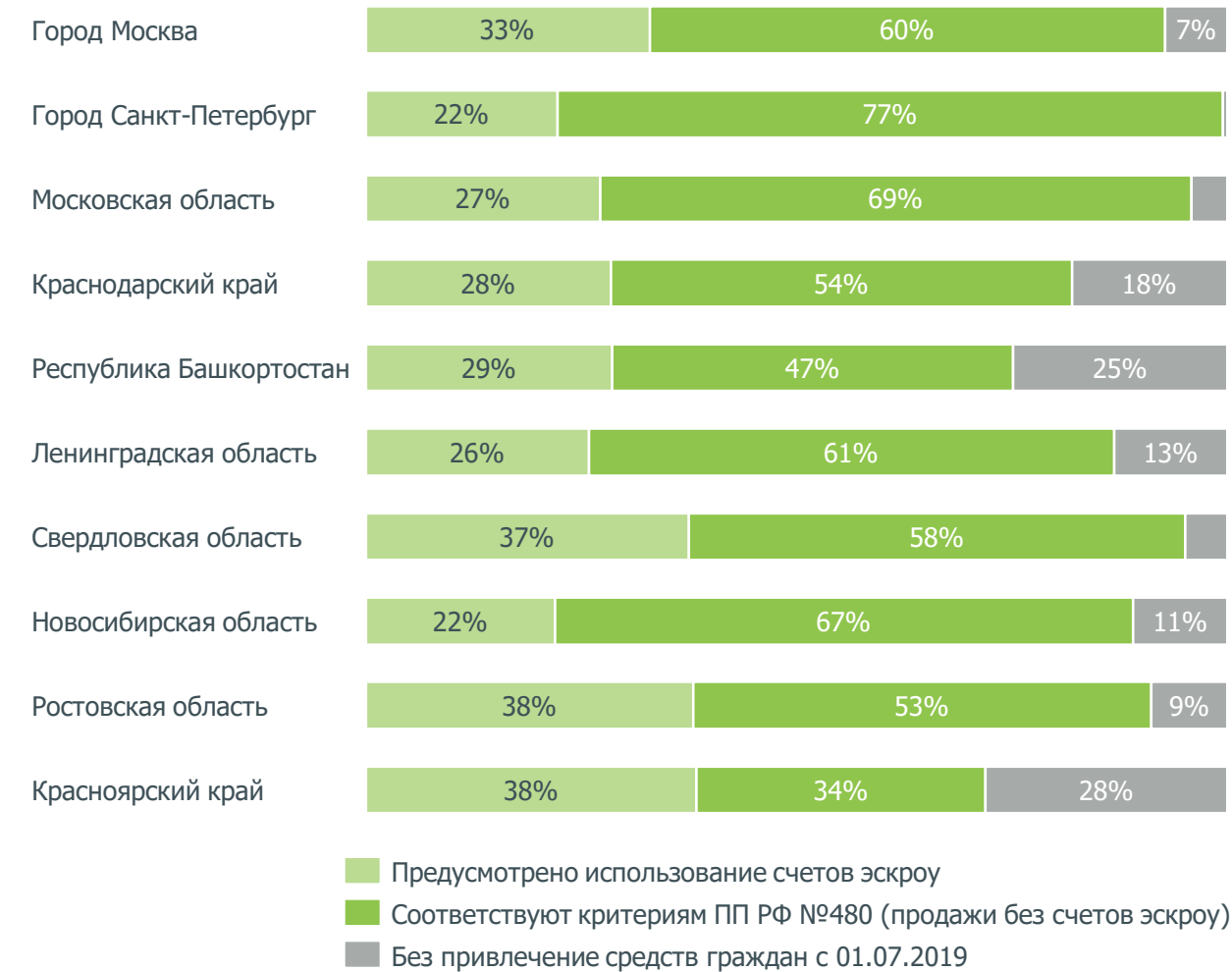
Объем жилья в разрезе класса объекта строительства



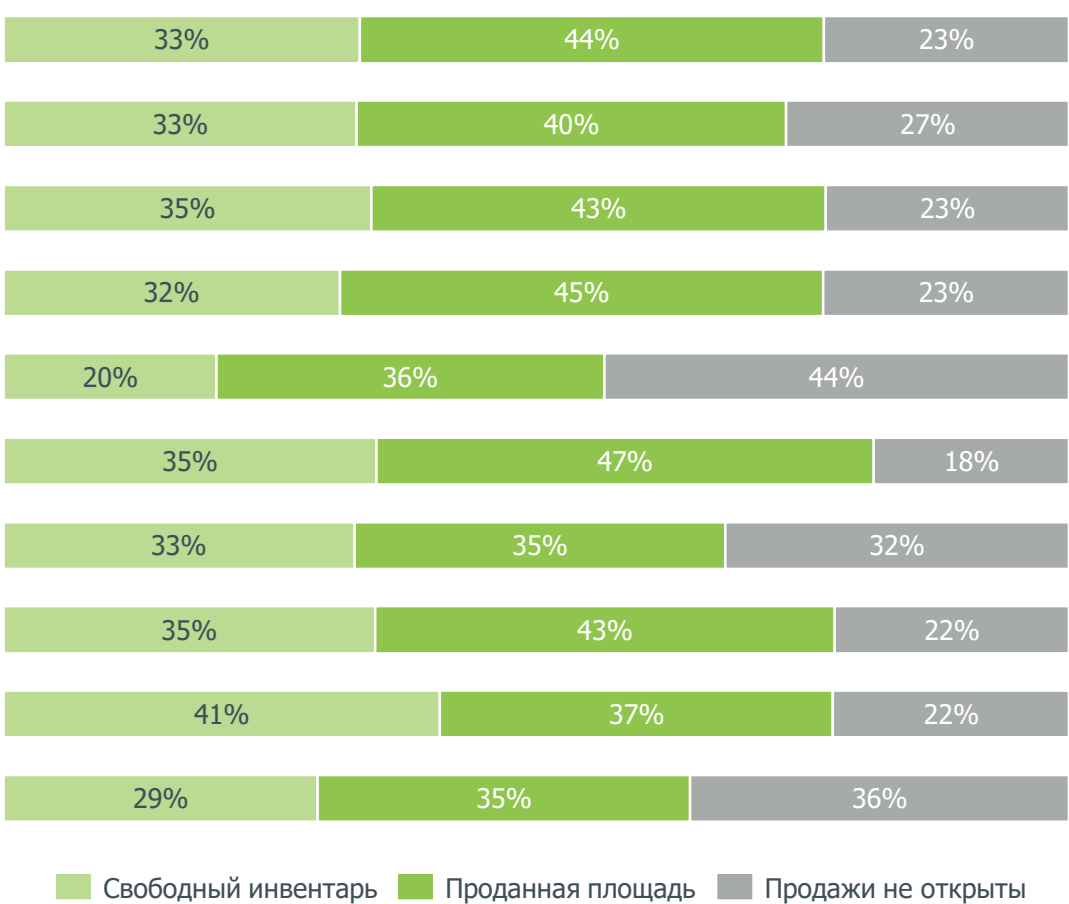
Класс жилья	Топ 3 регионов	Доля регионального рынка
Бизнес класс	Москва	30%
	Санкт-Петербург	19%
	Республика Татарстан	13%
Комфорт класс	Пермский край	72%
	Краснодарский край	71%
	Санкт-Петербург	66%
Типовое жилье	Саратовская область	76%
	Самарская область	59%
	Красноярский край	55%

10 крупнейших субъектов РФ по объему строительства

Распределение по механизму привлечения средств граждан



Распределение уровня реализации проектов

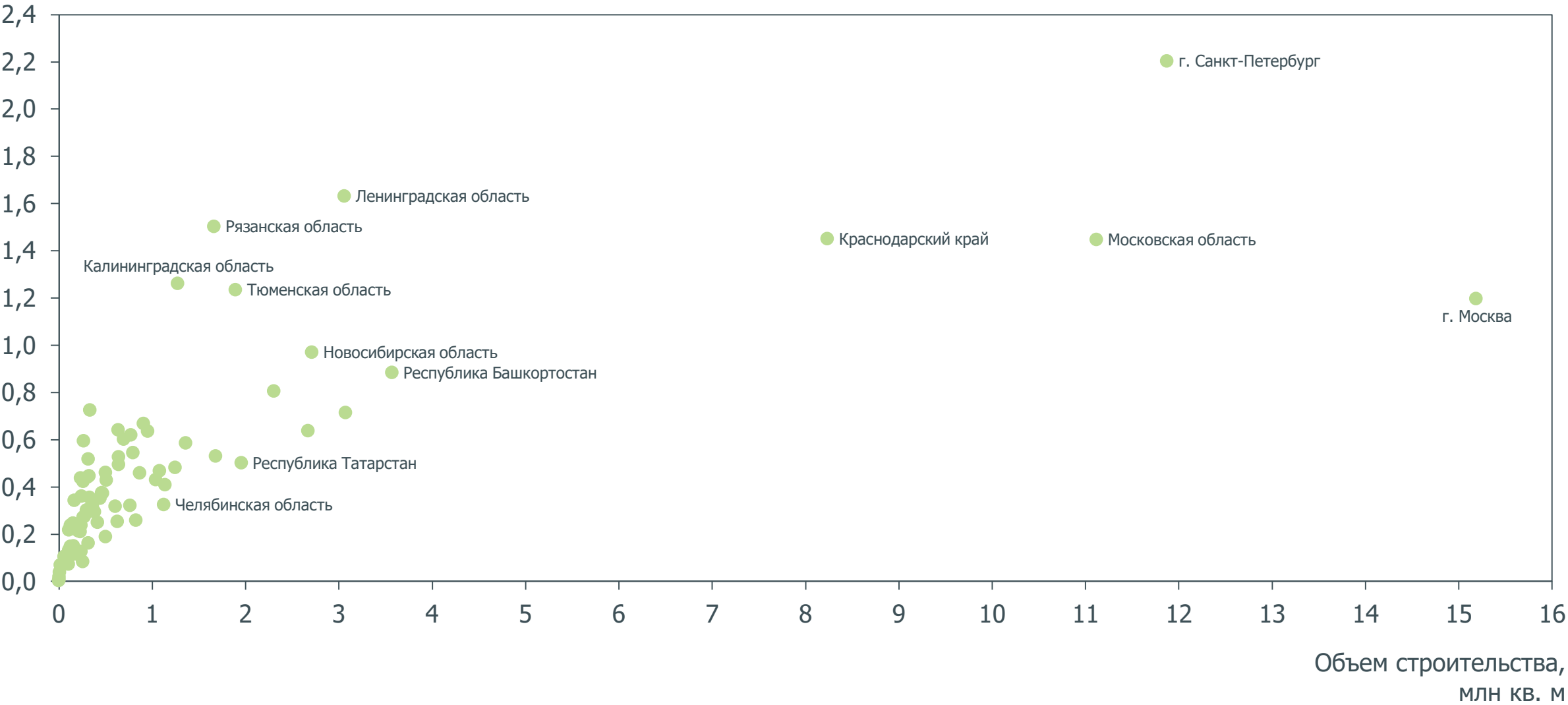


10 крупнейших девелоперов по объему строительства



Жилищное строительство в субъектах Российской Федерации

Строительство на душу населения,
кв. м на человека





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.рф/media/analytics>

ДОМ.РФ

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

Тел.: +7 (495) 775-47-40

<https://дом.рф>