

Многоквартирное жилищное строительство и ипотечное кредитование

16 декабря 2021 г.

Многоквартирное жилье в стадии строительства



3 475

застройщиков

9 503

строящихся дома

2,0 млн

строящихся квартир

98,6 млн кв. м

площадь строящихся
квартир

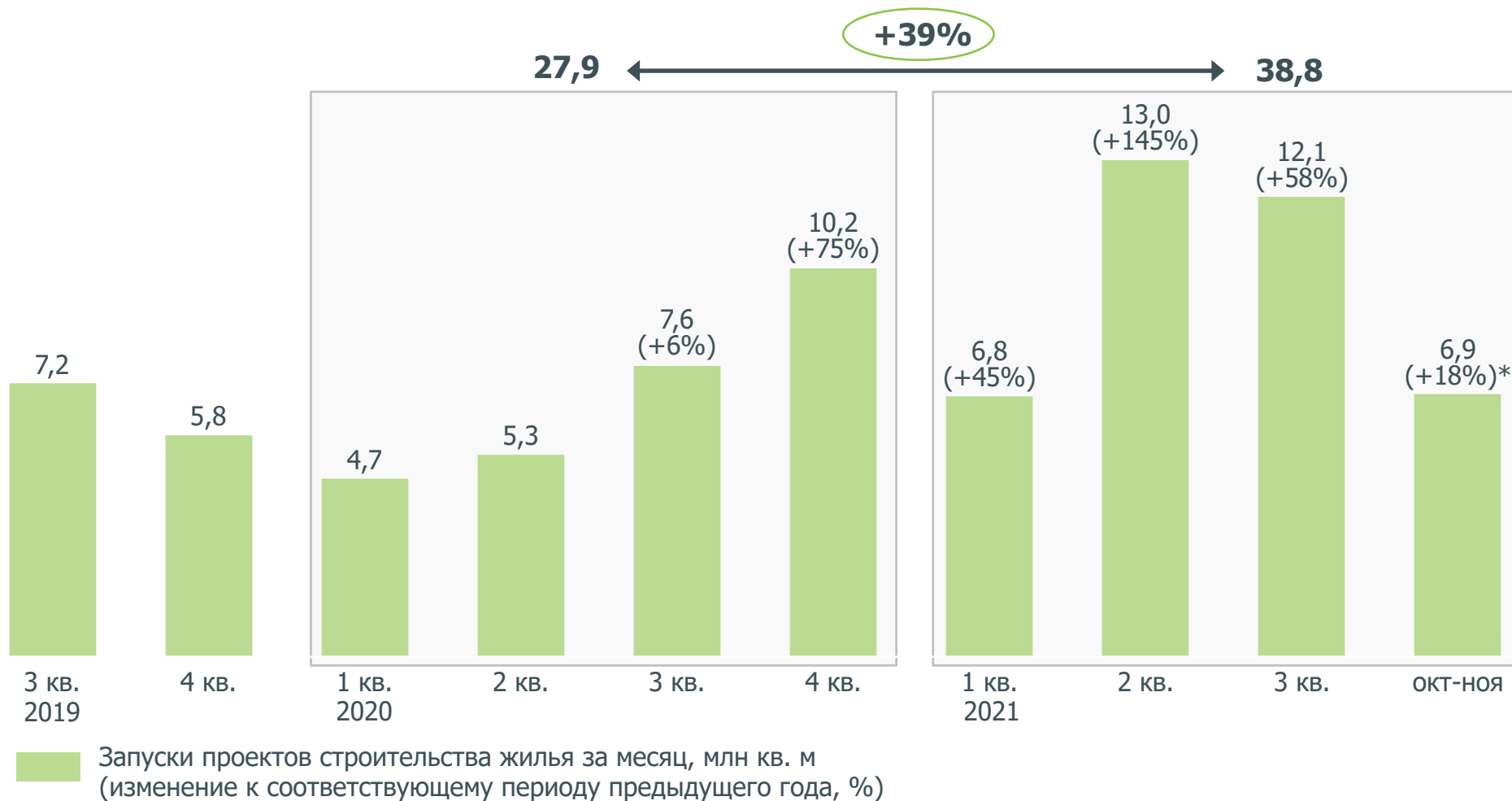
Объем жилищного строительства – около 95-100 млн кв. м



Запуски проектов строительства жилья в рамках №214-ФЗ



За 11 месяцев 2021 года новых проектов строительства жилья запущено на 39% больше, чем за 2020 год

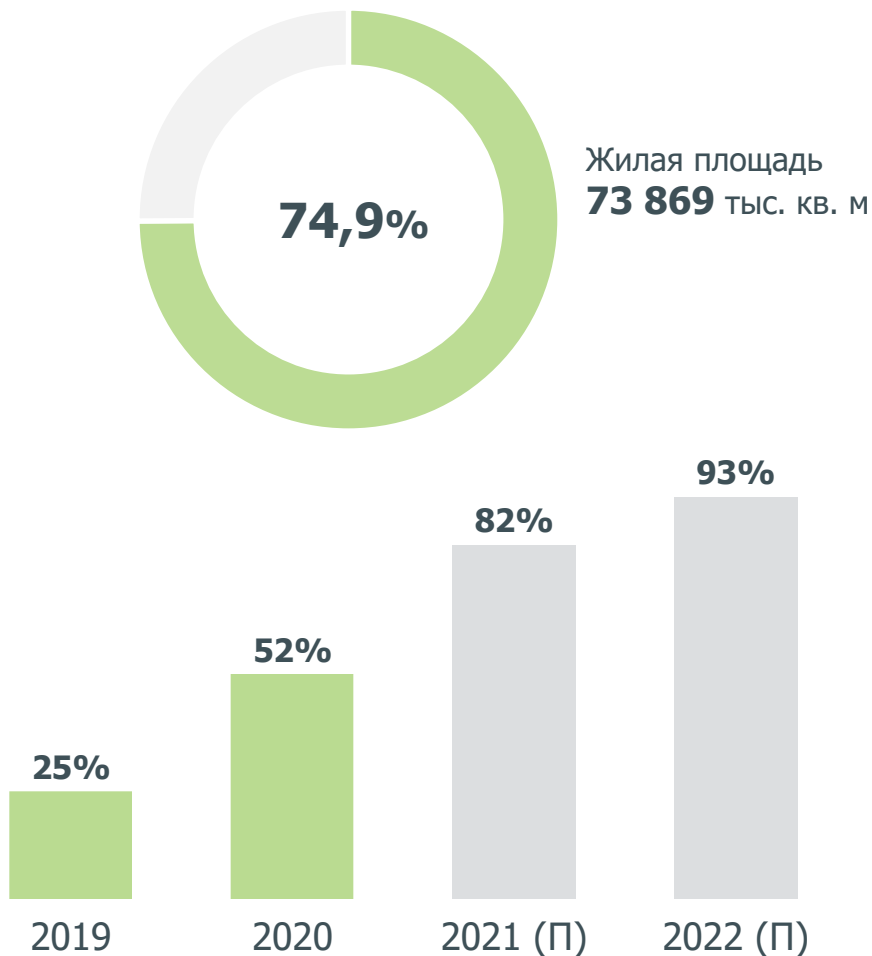


* Изменение к октябрю-ноябрю 2020 года

Переход на проектное финансирование (1/3)



Доля проектов с использованием счетов эскроу в совокупном объеме жилищного строительства, %



Источник: наш.дом.рф

Регионы с объемом многоквартирного жилищного строительства более 1 млн кв. м



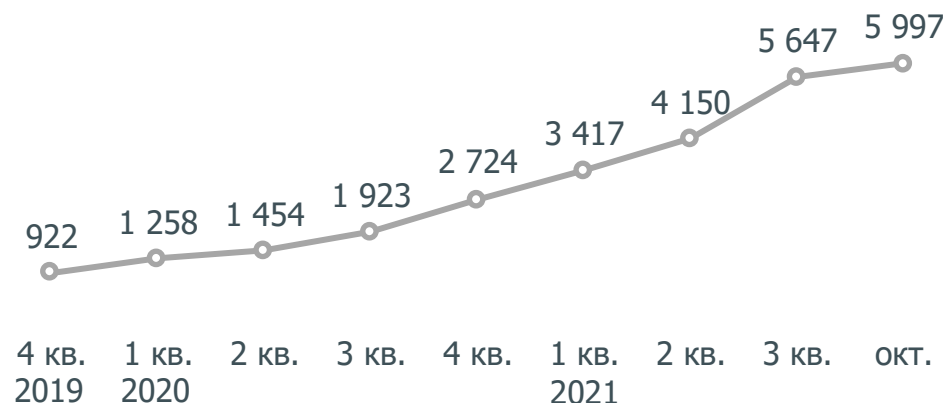
Переход на проектное финансирование (2/3)



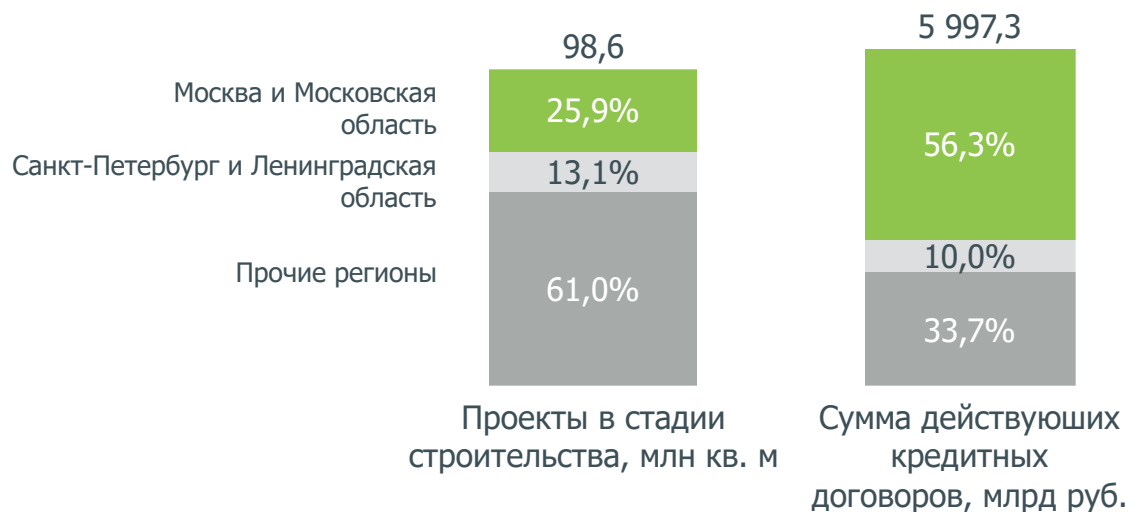
Проекты с использованием счетов эскроу в разрезе банков, ТЫС. КВ. М



Суммы действующих кредитных договоров, млрд руб.



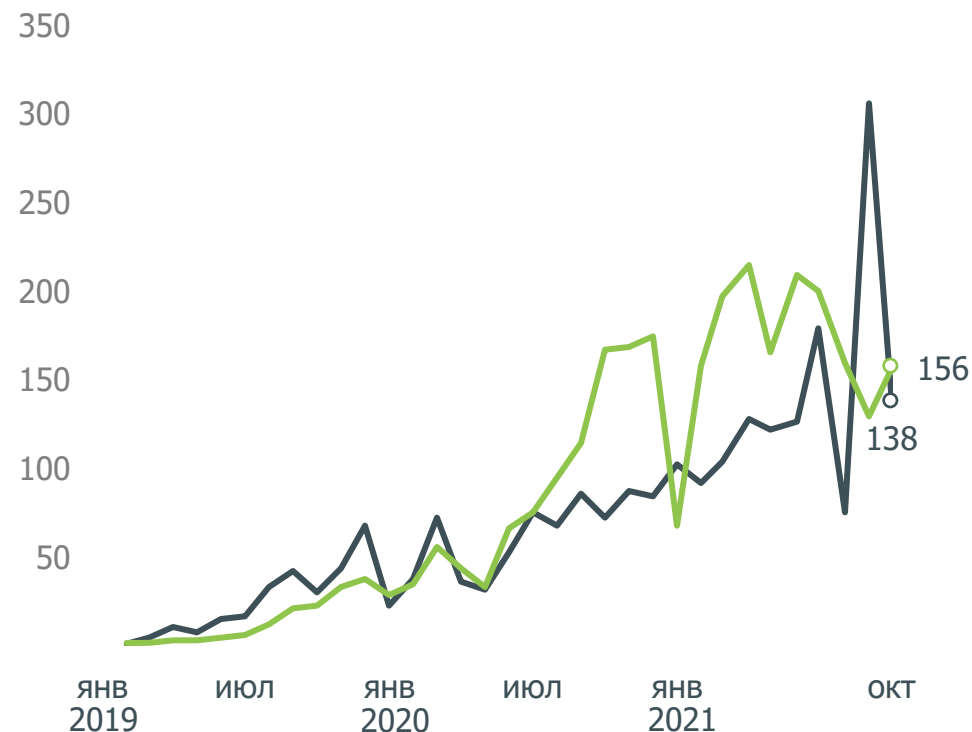
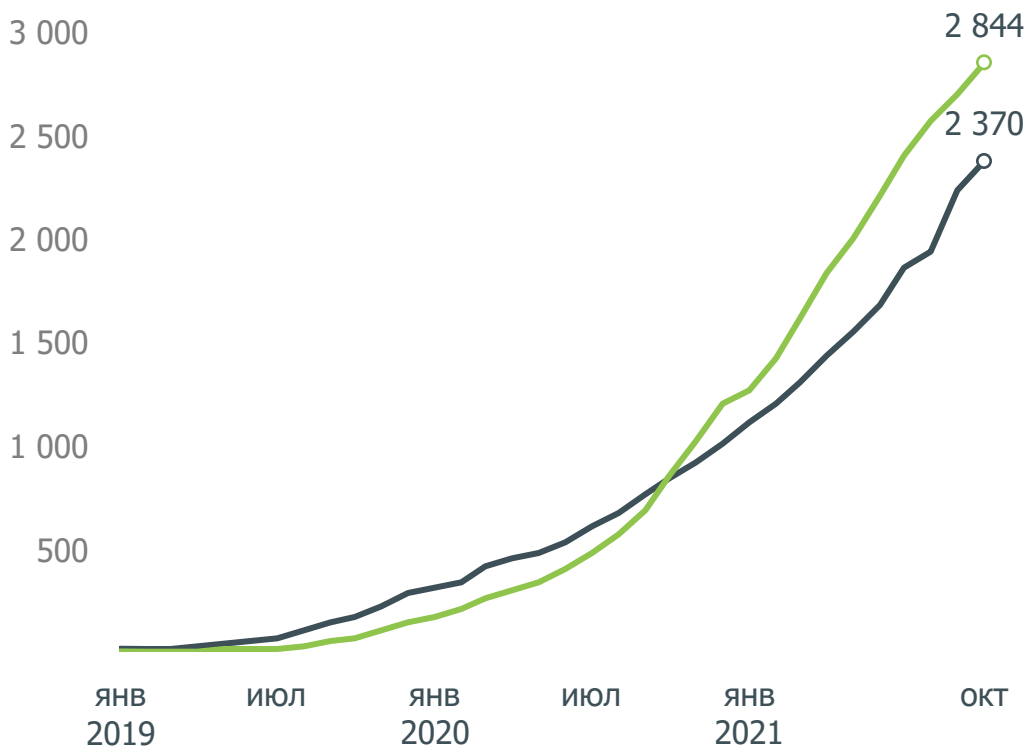
Концентрация строительства и банковских лимитов (01.11.2021)



Переход на проектное финансирование (3/3)



Темпы роста задолженности по кредитам застройщиков сравнялись с темпами наполнения счетов эскроу



— Сумма средств на счетах эскроу, млрд руб.

— Сумма текущей задолженности по кредитам застройщиков, млрд руб.

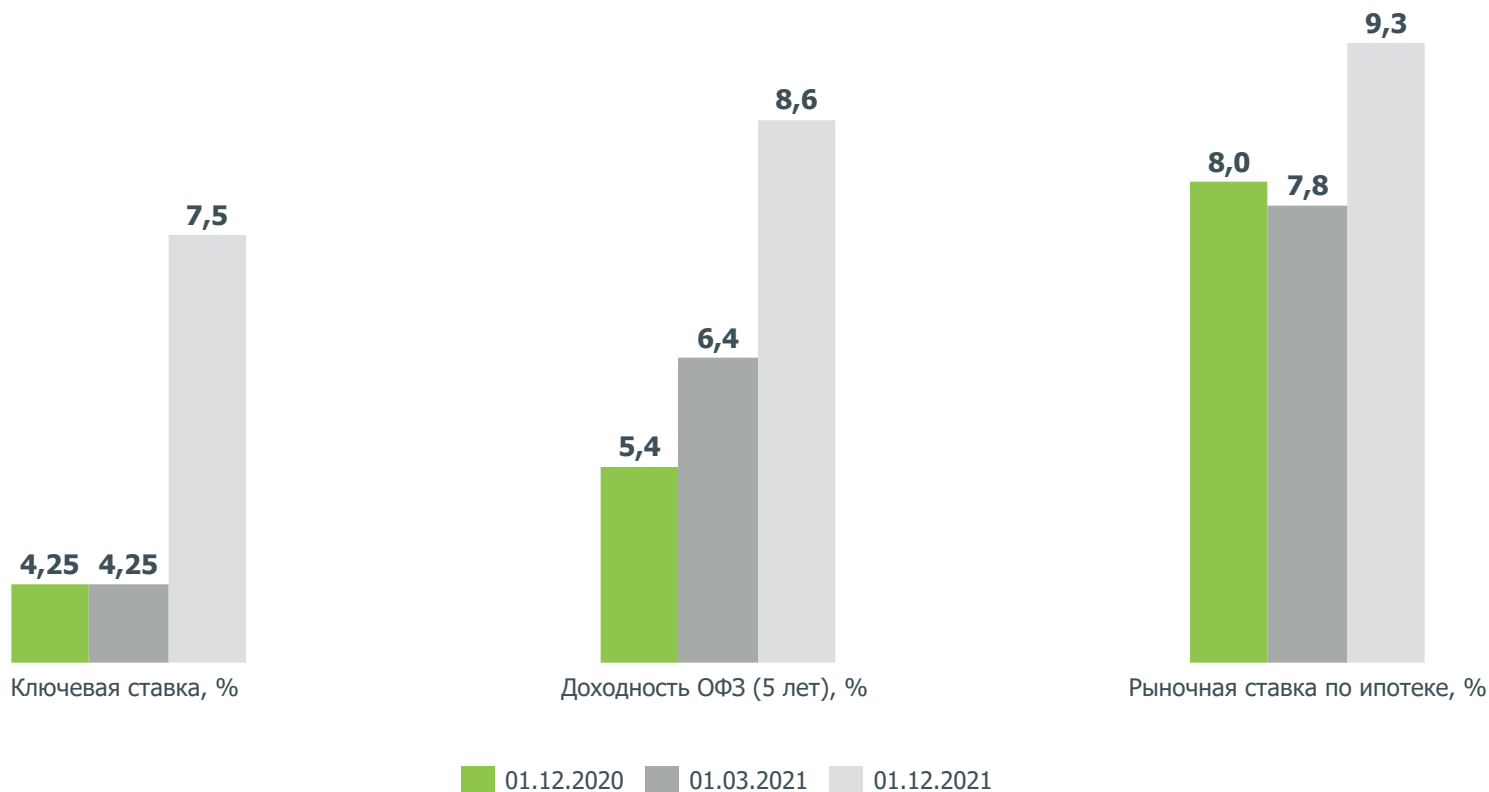
— Поступления на счета эскроу (продажи), млрд руб.

— Прирост задолженности по кредитам (выборка кредитов), млрд руб.

Состояние рынка ипотеки

Период низких рыночных ставок в экономике подошел к концу

- С марта 2021 г. на фоне роста инфляции **ключевая ставка выросла на 3,25 п.п. до 7,5%**, доходность 5-летних ОФЗ – на 2,2 п.п. до 8,6%
- Рыночные ставки предложения** выросли с 7,5% до 9-9,5%



Развитие рынка ипотеки

Темпы роста ипотечного портфеля высокие, сохраняется потенциал его увеличения до 15% ВВП

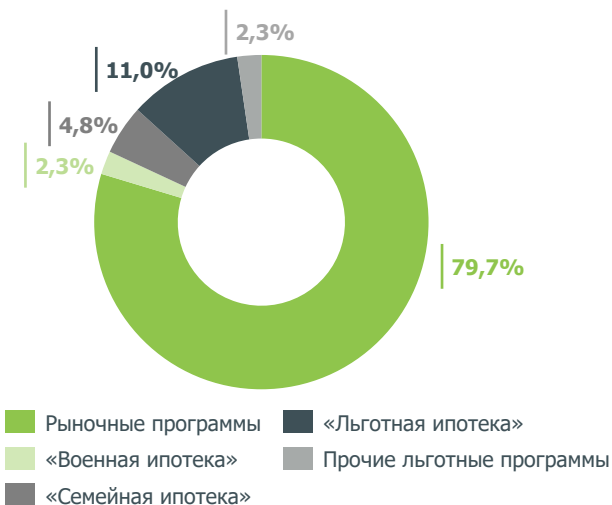
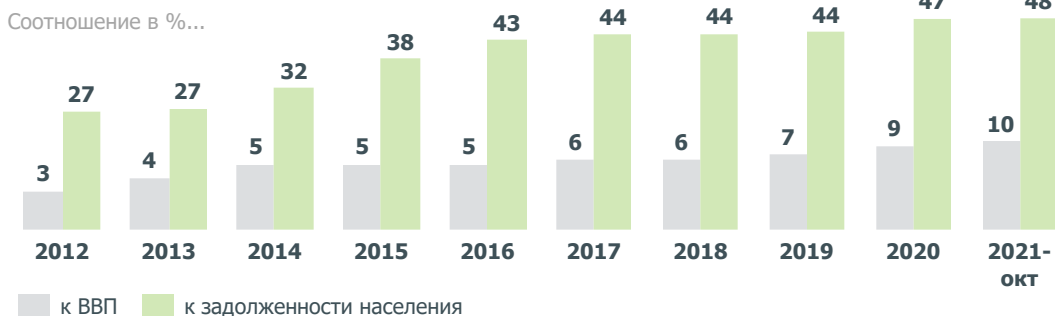
- В последние годы темп прироста ипотечного портфеля превышает 20%. С учетом секьюритизации ипотечный портфель составляет 12,3 трлн руб. – более 10% ВВП
- Потенциал его роста не исчерпан: в странах с похожей долей жилья в собственности ипотечный портфель составляет около 15% ВВП
- Доля ипотеки в общей задолженности населения в России составляет менее 50%, в развитых странах – 70-80%
- Около 20% ипотечного портфеля выдано по льготным программам

Ипотечный портфель

трлн руб.



Соотношение в %...



01.10.2021

в среднем за 5 лет (2016-2020)

Ключевые показатели

Средние значения за 5 лет (01.01.2016-31.12.2020)

Отношение ипотечного портфеля к задолженности населения, %

Отношение ипотечного портфеля к банковским активам, %

Отношение ипотечного портфеля к ВВП, %

Страна	Россия	Россия	Польша	Венгрия	Китай	Канада	США	Германия	Великобритания	Франция	Швеция
Отношение ипотечного портфеля к задолженности населения, %	48	44	58	55	55 ³	62	71	81	78	72	82
Отношение ипотечного портфеля к банковским активам, %	10	8	22	11	11 ³	41	63	18	19	11	30
Отношение ипотечного портфеля к ВВП, %	10	7	21	11	31 ³	73	56	43	66	44	88

Состояние рынка ипотеки

Снижение выдачи по «Льготной ипотеке» компенсируется рыночной выдачей и покупкой жилья за собственные средства

- В I полугодии рост спроса на новостройки обеспечен реализацией программы «Льготной ипотеки»
- После переформатирования льготных программ выдача ипотеки в II полугодии снизилась, доля сделок с ипотекой вернулась к 55% – «доковидному» значению
- **Общее количество сделок в новостройках снижается менее заметно: спрос по льготным программам замещается рыночным**
- В стройку по итогам года будет привлечено около **3,1 трлн руб.**, что на **55%** выше, чем за 2019 год (**2,0 трлн руб.**). Прирост цен на жильё за этот период – около 35-40%

Сделки с новостройками в II полугодии

Тыс.	Всего ДДУ с физлиц.	Сделки с ипотекой	По льготным программам	Доля сделок с ипотекой	Ставка по ипотеке
2019	285	180	18	63%	9,0
2020	466 (+63%)	310 (+72%)	274 (+1422%)	67% (+4 п.п.)	6,0 (-3,0 п.п.)
2021 (П)	396 (-15%)	218 (-30%)	152 (-45%)	55% (-11 п.п.)	6,3 (+0,3 п.п.)

В скобках – прирост к пред. году