



Банк России

ОЦЕНКА ПОТЕНЦИАЛЬНОГО СПРОСА НА ИПОТЕКУ

Дмитрий Чернядьев
Банк России
9 ноября 2023 г.



ДИСКЛЕЙМЕР

Настоящая презентация/доклад отражает личную позицию авторов.

Содержание и результаты данного доклада не следует рассматривать, в том числе цитировать в каких-либо изданиях, как официальную позицию Банка России или указание на официальную политику или решения регулятора. Любые ошибки в данном материале являются исключительно авторскими.

Основные результаты оценок в 2021 году

Региональный анализ доступности жилья в ипотеку

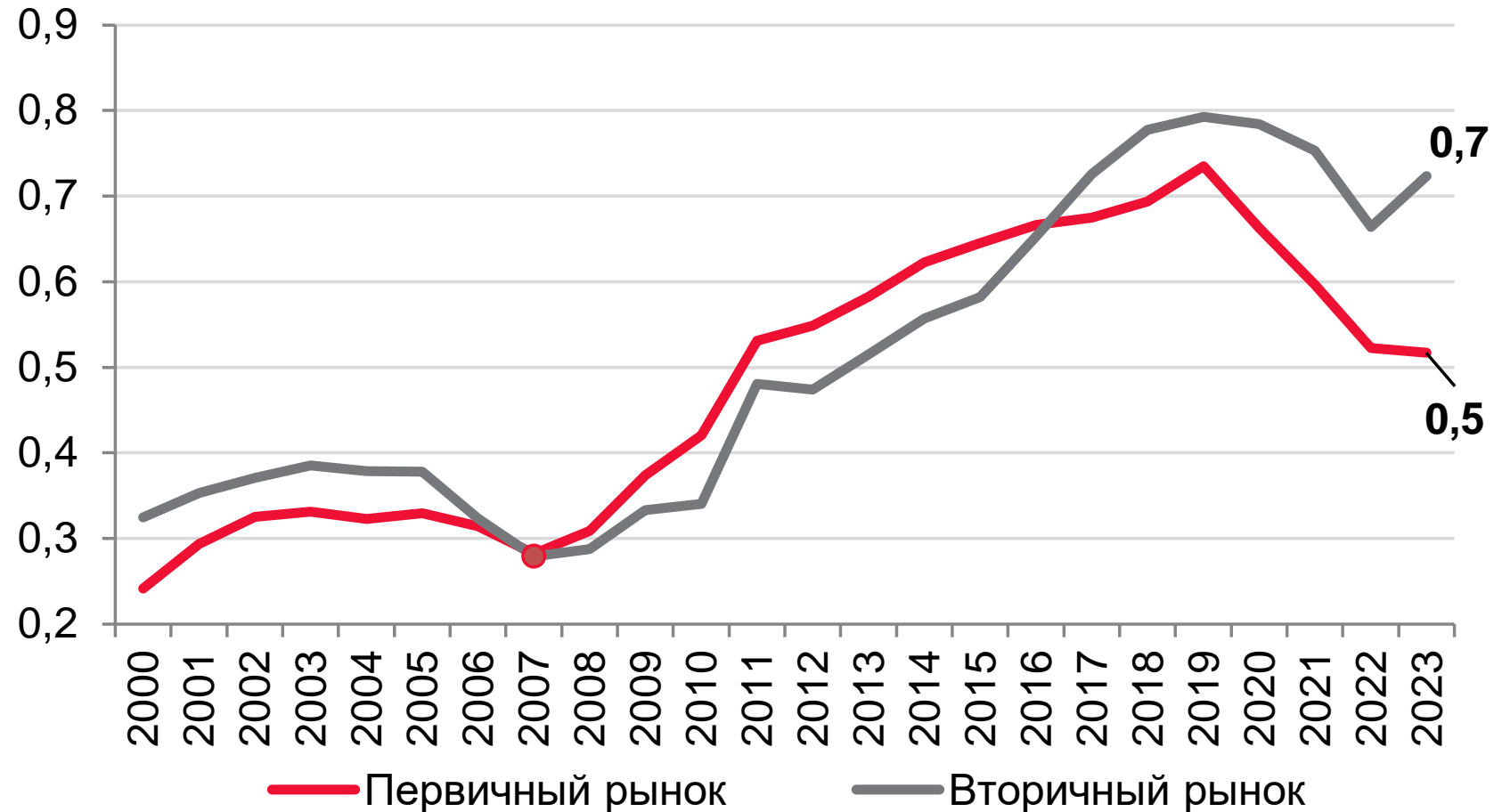
Показатель	30.06.2021 (факт)	Сценарий умеренного роста на жилье (+5% к доходам)	Сценарий ускоренного роста цен на жилье (+15% к доходам)
Количество регионов, где обслуживание ипотеки превышает 50% среднего по региону дохода семьи из двух человек	14	27	37
Доля домохозяйств, где обслуживание ипотеки превышает 50% доходов семьи из двух человек	50%	56%	60%

Оценка спроса на ипотеку на покупку новостроек:

- До 1 млн домохозяйств в год в период с 2021 по 2025 год
- До 54 млн. кв. м в год
- Это оценка сверху. При реализации такого сценария после 2025 года должен будет произойти резкий спад спроса

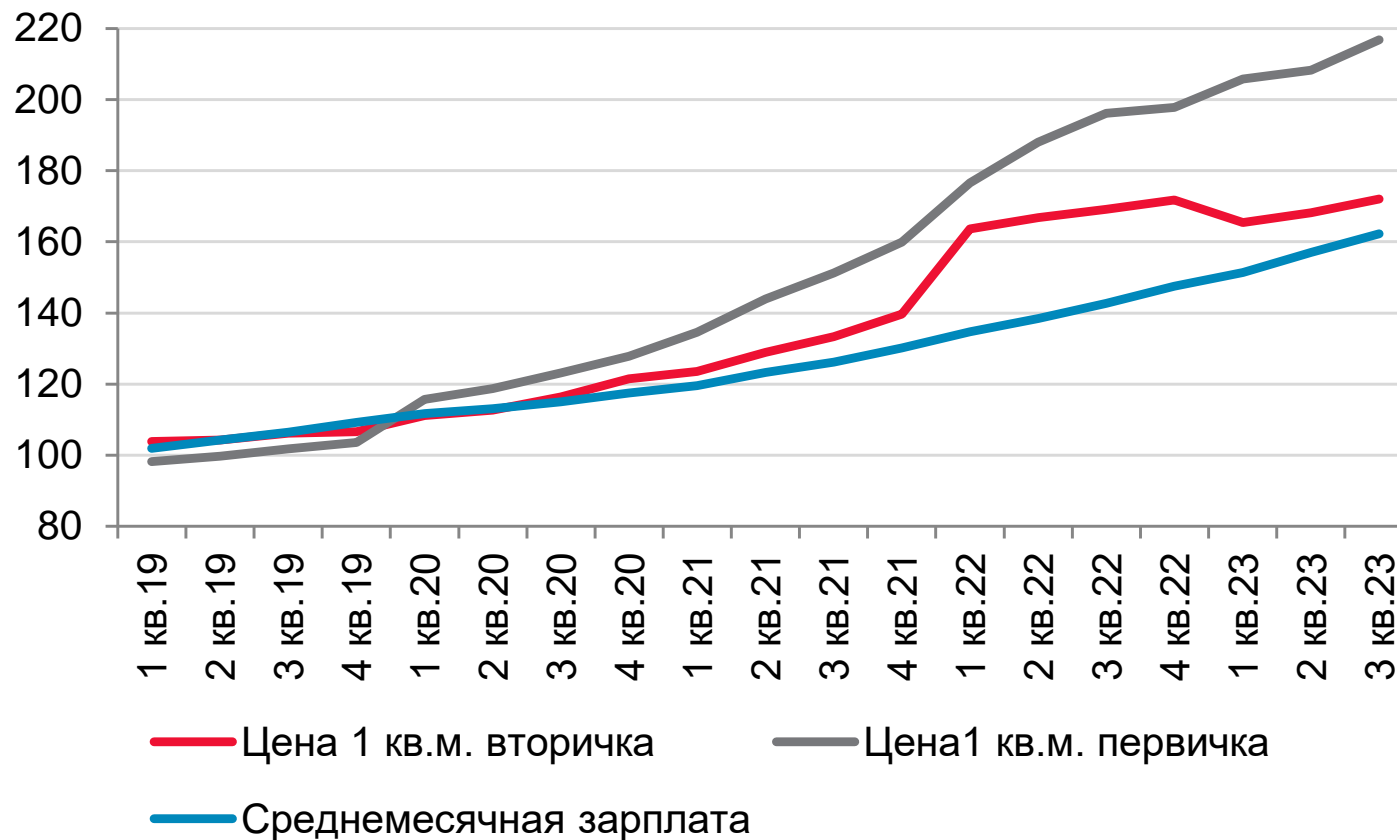
Как изменилась ценовая доступность жилья?

Динамика соотношения среднемесячной зарплаты к цене квадратного метра в России



Быстрый рост цен на жилье – основная причина снижения доступности

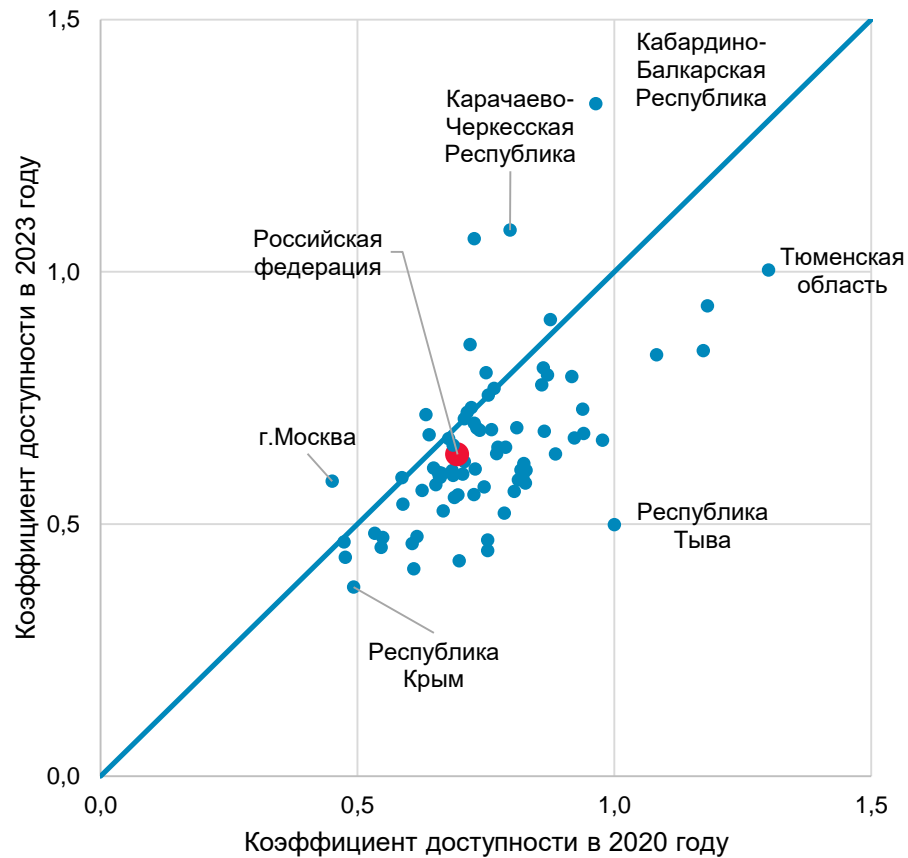
Динамика темпов роста среднемесячной зарплаты* и цены 1 кв.м. жилья на первичном и вторичном рынке в России (4 кв.2018 = 100)



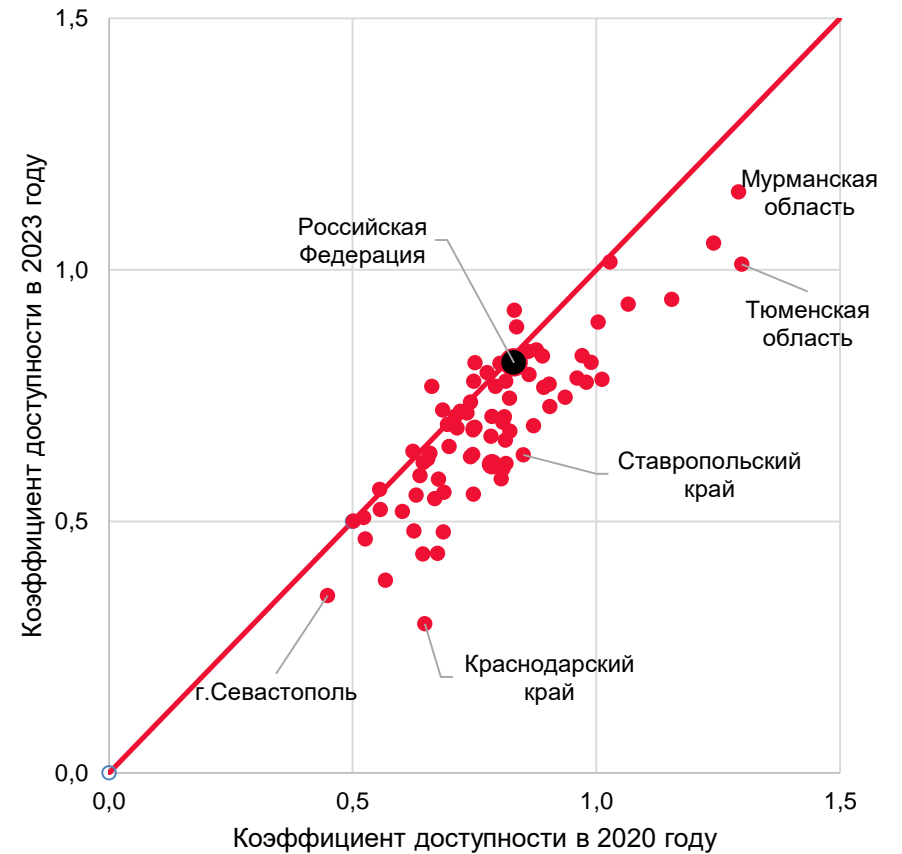
*скользящая средняя за 4 квартала
Источники: Росстат, расчеты авторов

Доступность жилья в большинстве регионов снизилась с 2020 года

Первичный рынок



Вторичный рынок

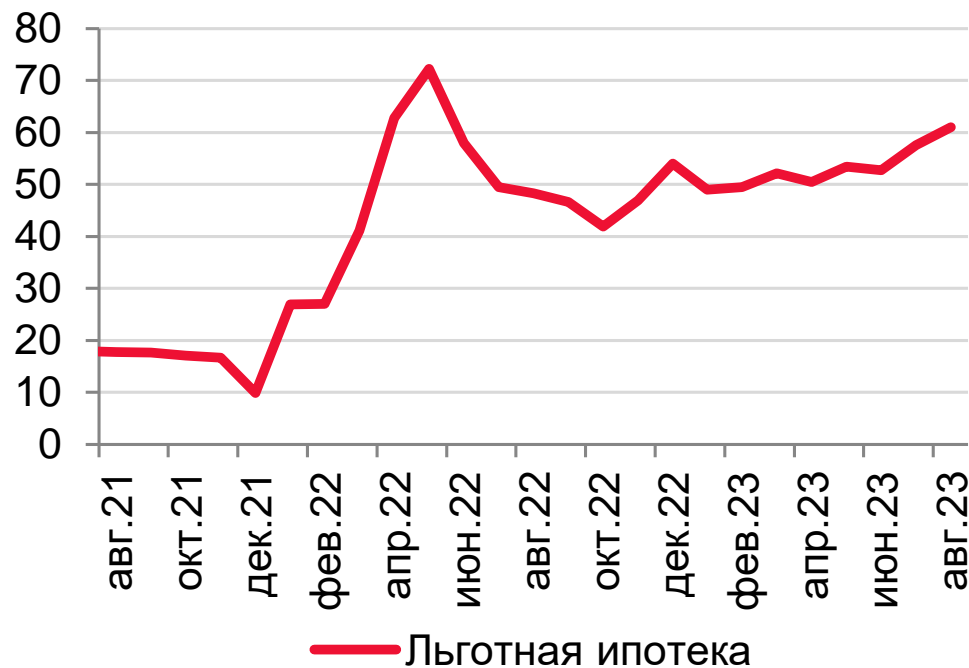


Коэффициент доступности – отношение зарплаты к стоимости 1 кв. м

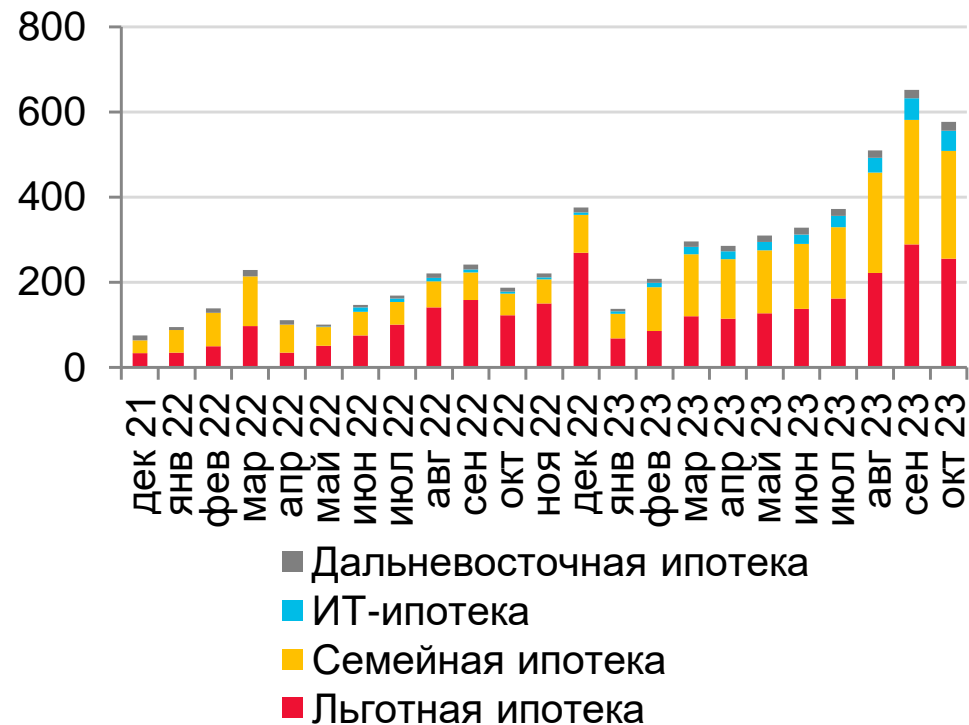
Источники: Росстат, расчеты авторов

Льготные программы стали важным фактором динамики ипотечного рынка

Доля льготных ипотечных кредитов в общем объеме выдач, %



Динамика выдач льготных ипотечных кредитов*, млрд. руб.



*октябрь 2023 года на основе данных на 25.10 досчитанные до месячных

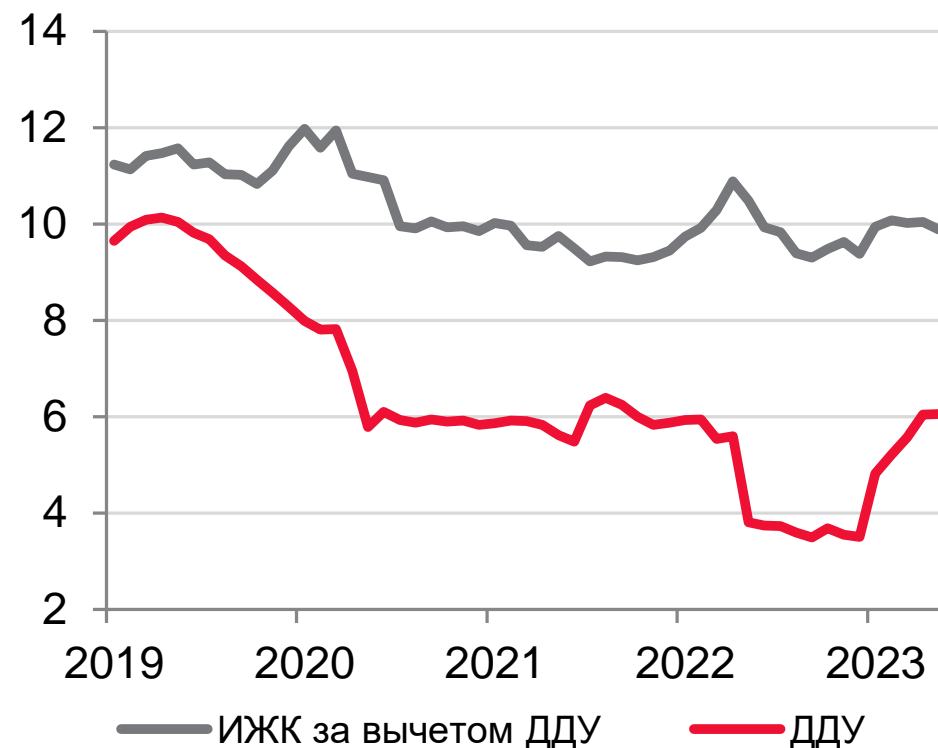
Источники: Банк России, Нашдом.рф, расчеты авторов

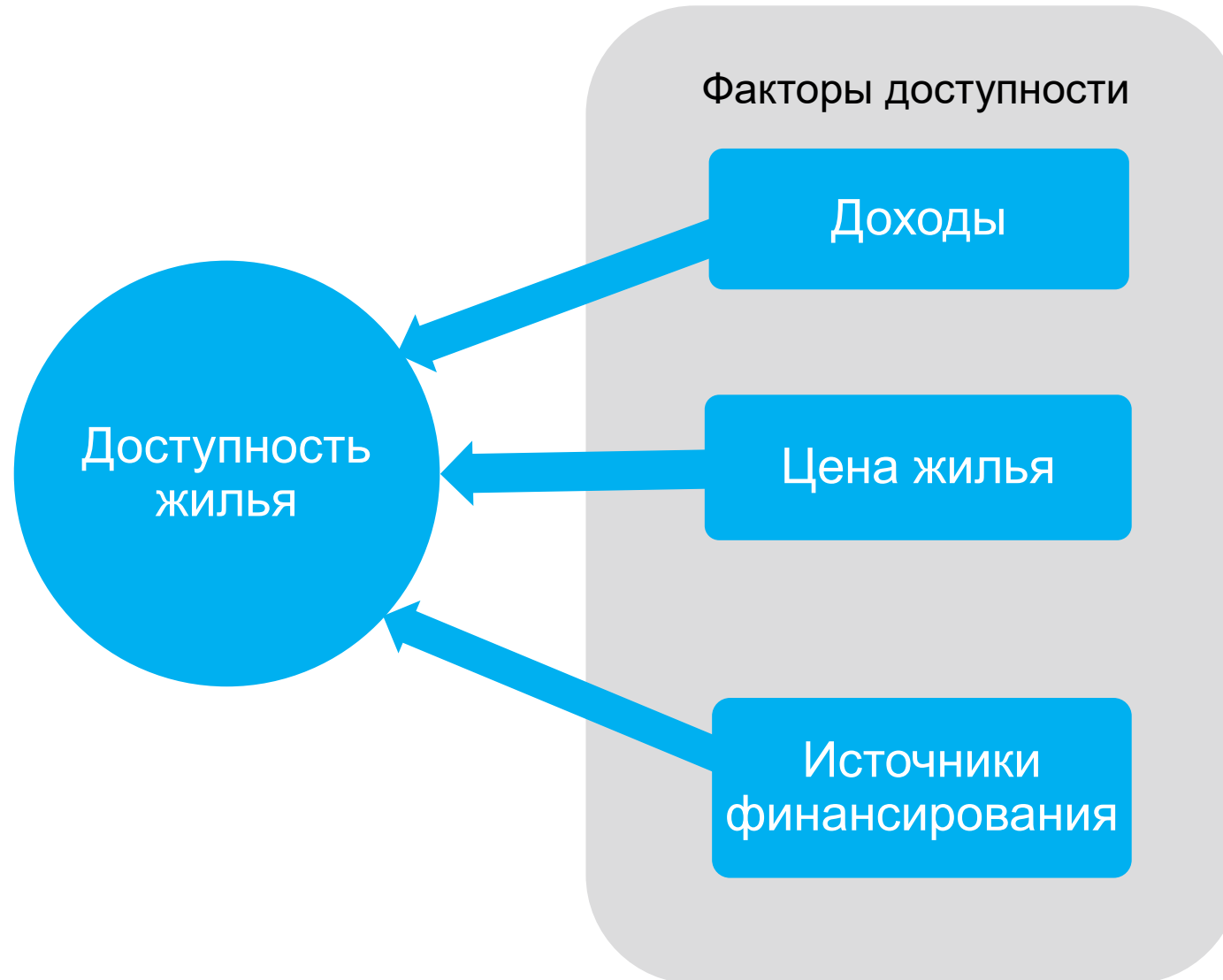
Действие льготных программ привело к значительному удлинению кредитов на новостройки

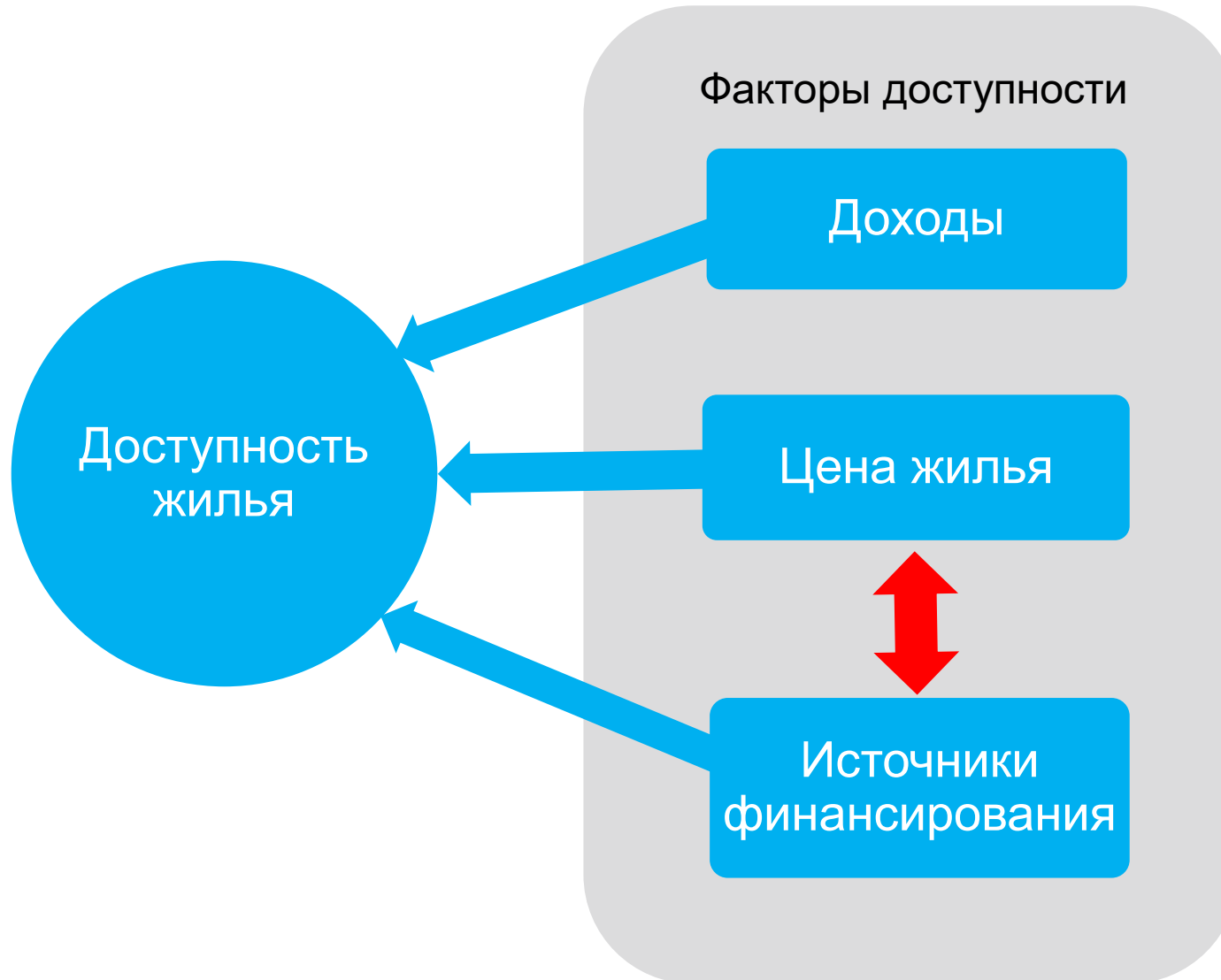
Средневзвешенный срок кредитования по сегментам, лет



Средневзвешенные ставки по ипотечным кредитам в разрезе сегментов, %

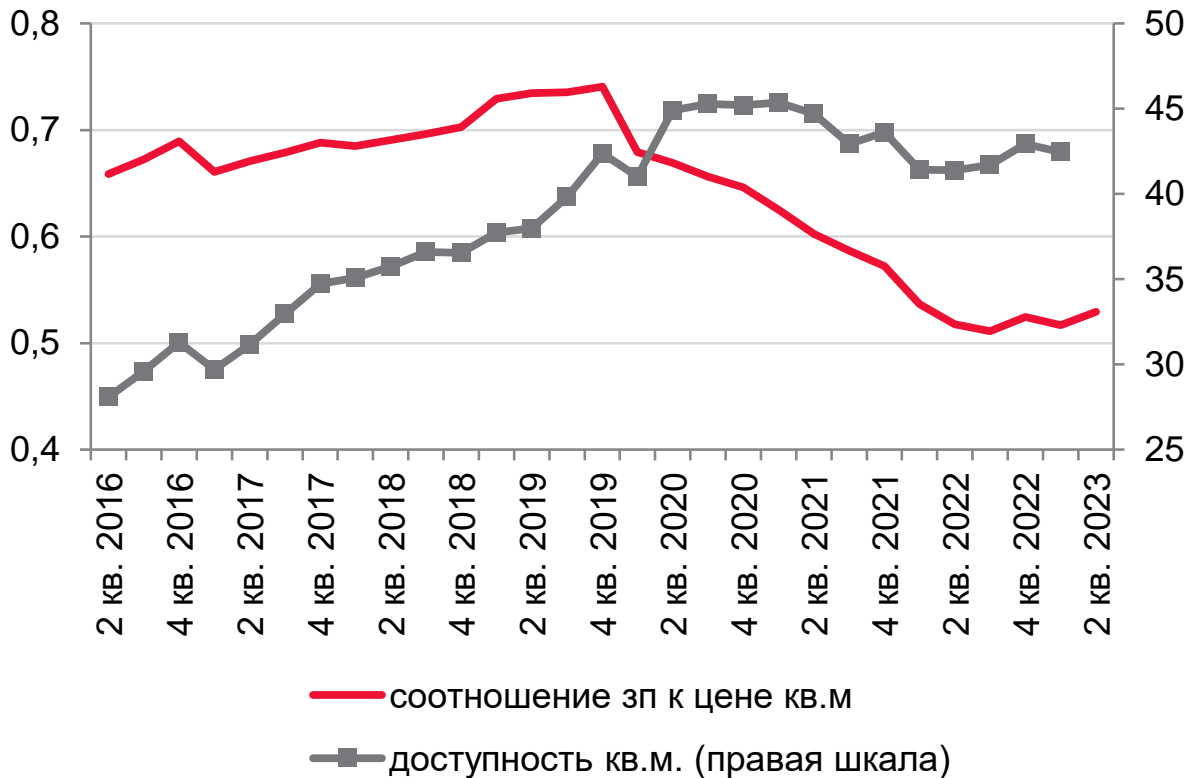




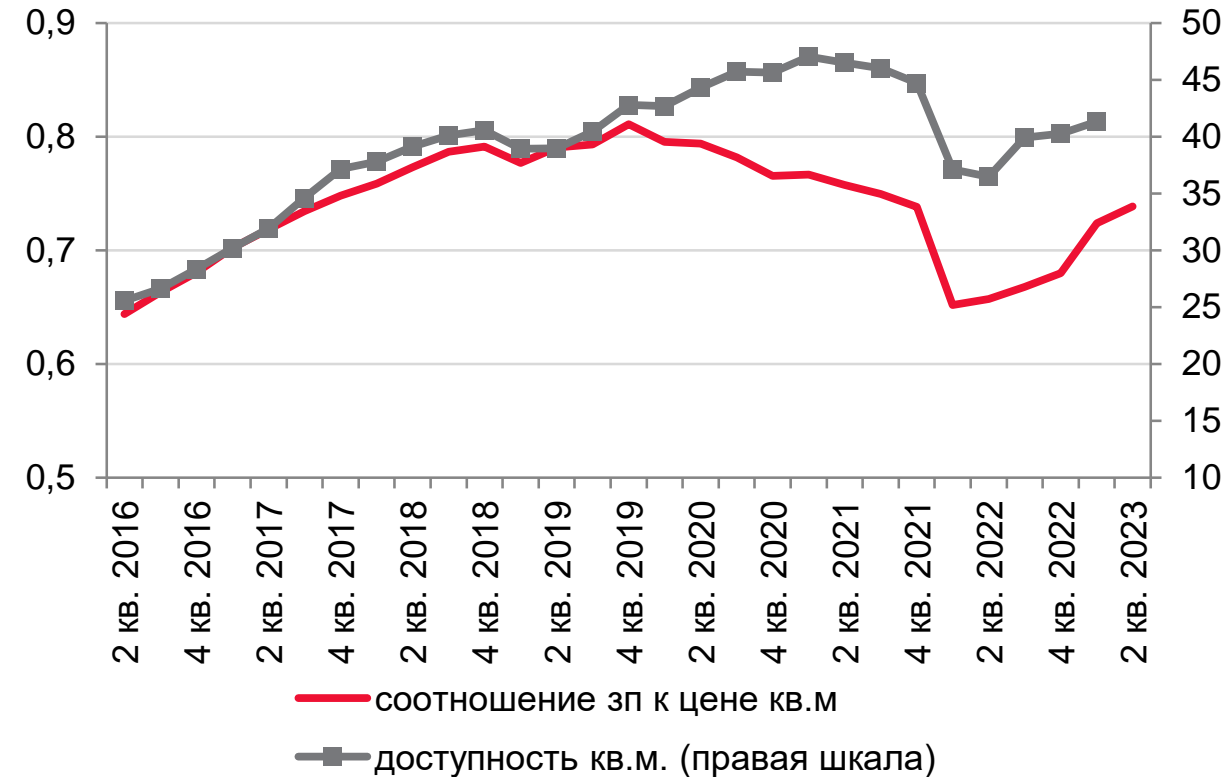


Увеличение доступности ипотеки не привело к повышению доступности жилья

Первичный рынок



Вторичный рынок



Доля домохозяйств, которые могут комфортно обслуживать ипотеку, снизилась с 2021 года

Расчеты при средней ставке по ипотеке за последние 6 лет ≈ 9,5%, средневзвешенный срок кредитования 30 лет

Показатель	01.10.23	Сценарий умеренного роста на жилье (+5% к доходам)	Сценарий ускоренного роста цен на жилье (+15% к доходам)
Количество регионов, где обслуживание ипотеки превышает 50% среднего по региону дохода семьи из двух человек	26	38	48
Доля домохозяйств, где обслуживание ипотеки превышает 50% доходов семьи из двух человек	59%	62%	66%

Основные изменения на рынке жилья в 2023 году по сравнению с 2021 годом:

- Рост цен на жилье на первичном и вторичном рынке
- Льготная ипотека: расширение лимитов, расширение льготных групп, увеличение льготной ставки
- Увеличение среднего срока кредитования до 30 лет
- **Повышение рыночных ставок вслед за ужесточением ДКП**

Оценка спроса на ипотеку на первичном рынке на ближайшие 5 лет

66 млн. ДХ

Результат переписи населения 2020 года. В 2021 году исходили из 61 млн.

За вычетом тех, у кого уже есть ипотека

17-18
млн

22-26
млн

Могут комфортно обслуживать ипотеку

6,8-
10,8
млн

Могут и потенциально готовы улучшать свои жилищные условия

Покупка квартиры на первичном рынке (40%) в ближайшие 5 лет

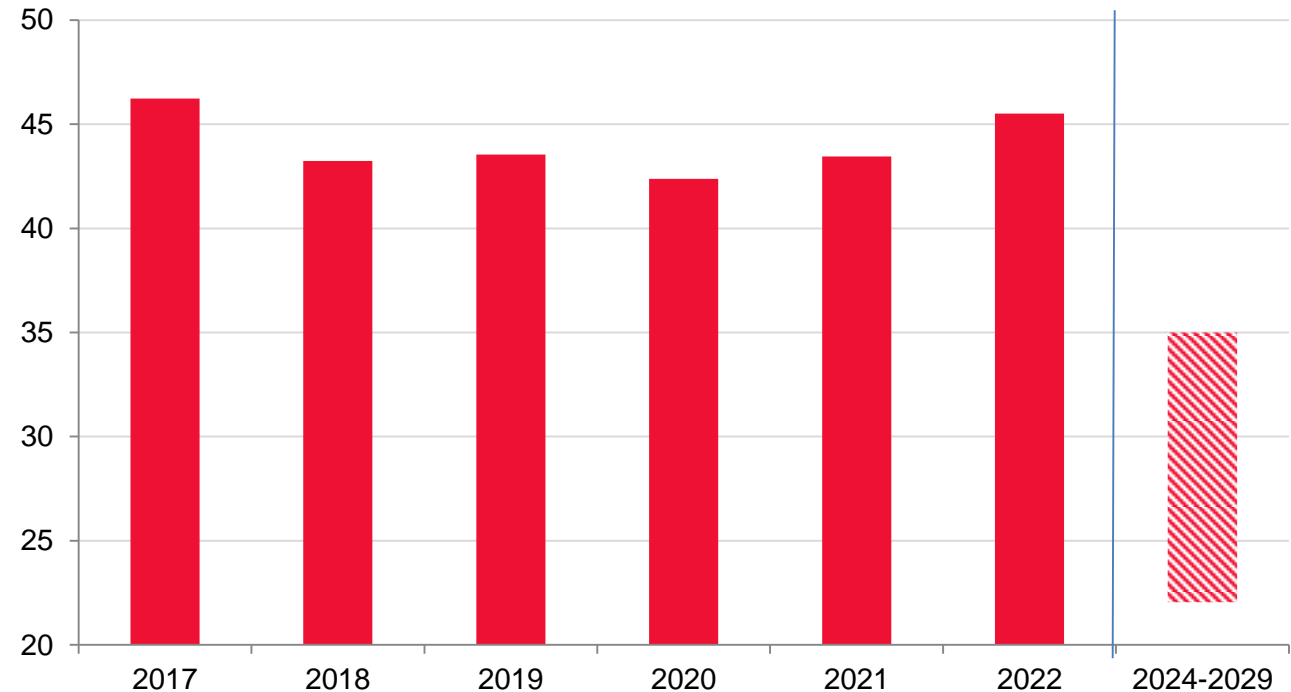
2,2-3,5 млн

(0,4-0,7 млн в год)

Одного ипотечного спроса может быть недостаточно для обеспечения прежних темпов строительства нового жилья

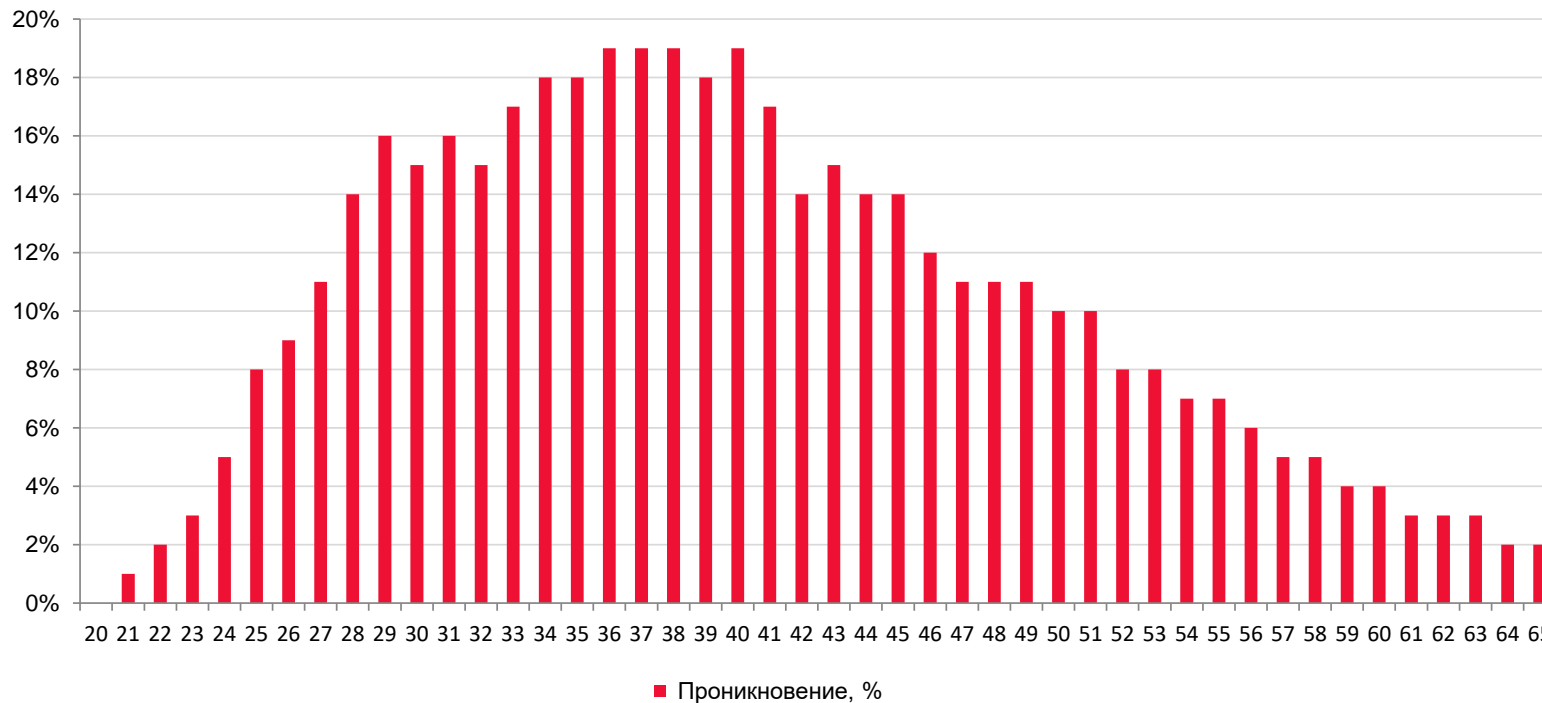
- Ипотечный спрос на новостройки в ближайшие 5 лет может составить $\approx 22 - 35$ млн. кв. м в год.
- Это оценка сверху. Она подразумевает, что жилье купили все, кто задумывался о его смене и имел для этого возможность

Динамика ввода жилья в многоквартирных домах, млн. кв.м



Демография – сдерживающий фактор для расширения спроса на жилье и ипотеку

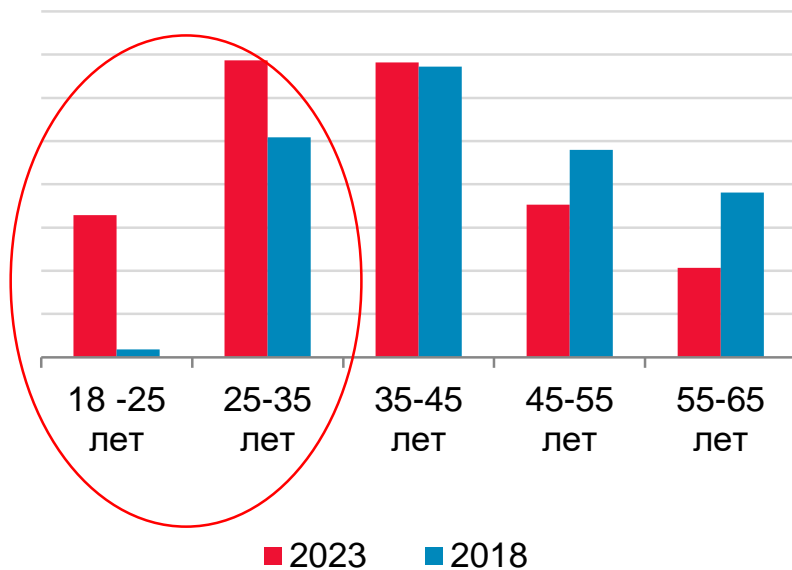
Уровень проникновения ипотечного кредитования по возрастным группам на 1 июля 2023 года



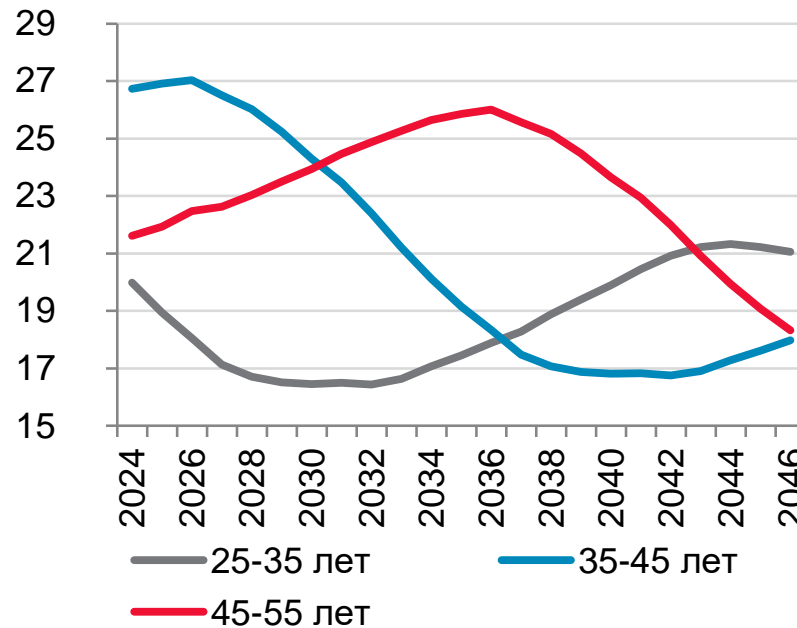
- Сохранение количества заемщиков на текущем уровне в 10 млн потребует роста проникновения в наиболее активных возрастных когортах 25-35 и 35-45 с текущих 14% и 17% до 17% и 18%.
- Рост числа заемщиков до 11-12 млн (соотносится с нашими оценками потенциального спроса со слайда 13) потребует увеличения проникновения в этих когортах до 20% и 25%

Увеличение доступности ипотеки мог вызвать опережающий рост спроса на ипотеку у молодежи

Динамика распределения населения по возрастам, имеющих кредит



Прогноз численности населения в разрезе возрастов, млн. чел.



Источники: БКИ, Росстат, расчеты авторов.

- Часть тех людей, кто в ближайшие 5-10 лет войдет в наиболее активную с точки зрения ипотеки когорту 30-40 лет уже реализовала свой спрос на жилье
- Это может дополнительно снизить спрос на жилье помимо демографии



Банк России

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ