

ЕЖЕНЕДЕЛЬНЫЙ КОММЕНТАРИЙ ПО ЭКОНОМИКЕ И РЫНКУ ЖИЛЬЯ

07.11.2023

Важные заявления и комментарии

Н. Стасишин (Минстрой):

- Минстрой изучит вопрос доступности жилья для населения, разложив все составляющие цены м².
- В этом году ввод жилья будет не ниже уровня 2022, а МКД превысит 50 млн м².

Е. Данилова (ЦБ):

- ЦБ намерен получить полномочия устанавливать макропруденциальные лимиты по ипотеке.

С. Бабин (ВТБ):

- Входящие заявки на ипотеку снизились на 35% в октябре.
- Для большинства банков рискованные кредиты становятся слишком дорогими из-за более жесткого регулирования.

А. Глушаков (Нострой):

- Приоритеты застройщиков смещаются в небольшие города.
- Стабильный спрос позволяет быстро наполнять эскроу счета и снижать кредитную нагрузку.

М. Хуснуллин (Правительство):

- Россия обогнала Китай по строительству жилья на душу населения.
- Правительство поручило ФАС проверить сильный рост цен на стройматериалы.

А. Силуанов (Минфин):

- Курс рубля сохранится в нынешних параметрах благодаря введению обязательной продажи валютной выручки.

В фокусе недели

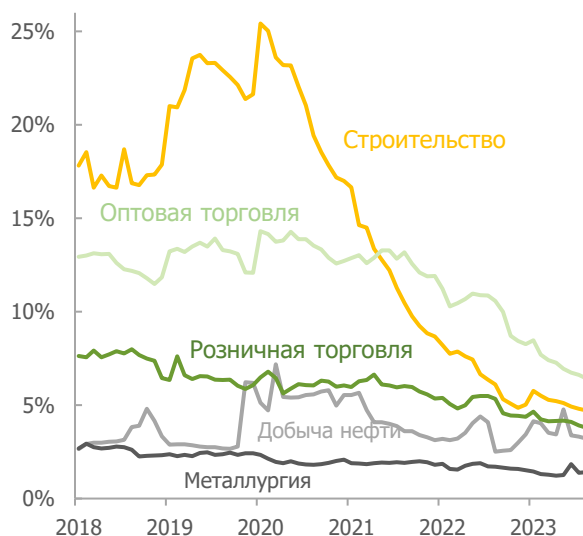
Просрочка по кредитам застройщиков снизилась в 5 раз с 2019 года

В экономической политике зачастую выгода одних участников процесса сопровождается потерями других. Но переход отрасли на ПФ оказался win-win для всех:

1. Покупатели недвижимости получили гарантию сохранности средств в случае проблем с проектом;
2. Банки получили дополнительный источник роста кредитного портфеля;
3. Застройщики получили бесперебойный источник финансирования, не зависящий от продаж жилья.

В результате, отрасль стала более прозрачной и устойчивой, а доля просроченных кредитов сократилась с 25% в 2018-2019 гг. до ~5% сейчас.

Просроченная задолженность по рублевым кредитам (% от кредитного портфеля)



Основные события

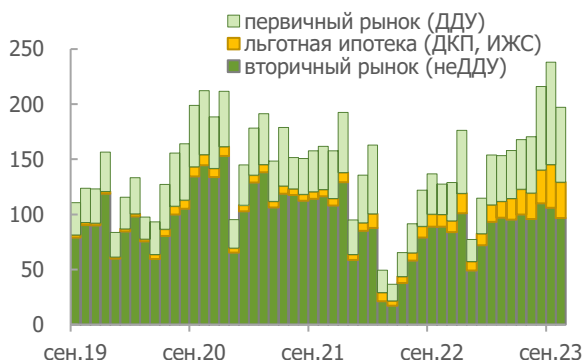
ЦБ опубликовал данные по ипотеке за сентябрь

Банки выдали 238 тыс. ипотек (+10% м/м), из них >50% льготных (125 тыс., +24%).

Только 2/3 льготных кредитов выдается по ДДУ (93 тыс.), а остальное на готовое жилье по ДКП с застройщиками, ИЖД и ИЖС.

Средняя сумма на первичке 5 млн руб. (+2%), а на вторичке 3,4 млн (-1%) из-за разной динамики цен. При этом средний срок достиг максимума – 25 лет.

Количество выданных кредитов, тыс. шт.



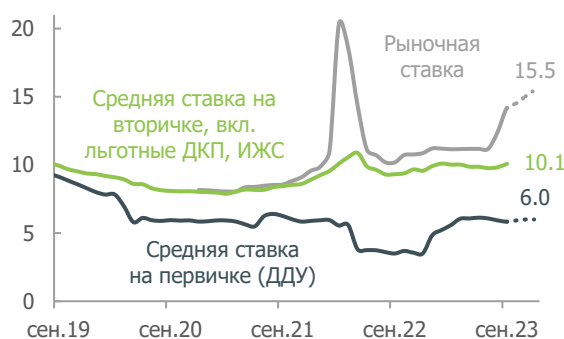
В октябре рынок ипотеки охладится

Общие выдачи могут снизиться на 20% м/м – в большей степени за счет ипотеки на ДДУ – на них повлияло повышение ПВ до 20%.

Тем не менее выдачи останутся на высоких уровнях: по ДДУ – до 70 тыс. шт. (1,5х к 1П 2023 г.), а по вторичке – до 100 тыс. шт.

На первичном рынке ставки останутся вблизи 6%, а рыночные ставки вырастут с 14,5% до 15,5-16%.

Ставки по выданной ипотеке



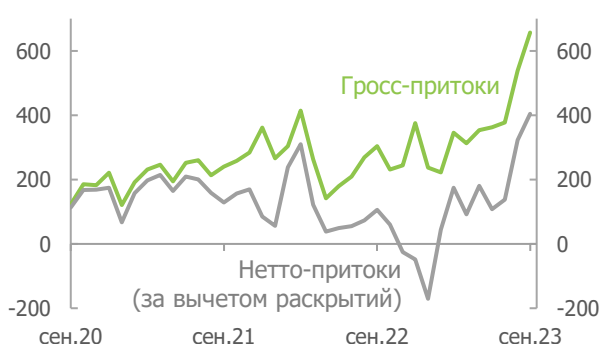
Притоки на эскроу обновили рекорд

В сентябре притоки на счета эскроу (продажи жилья) превысили 650 млрд руб.

Продажи в регионах росли в 1,5-2 раза быстрее столиц (в сентябре в регионах средства на эскроу выросли на 20%, а в столицах – на 9%).

Рекордные притоки наблюдаются на Дальнем Востоке: Сахалин +58%, Забайкальский край +52%, Хакасия +30%, Хабаровск +30%.

Притоки на эскроу, млрд руб.

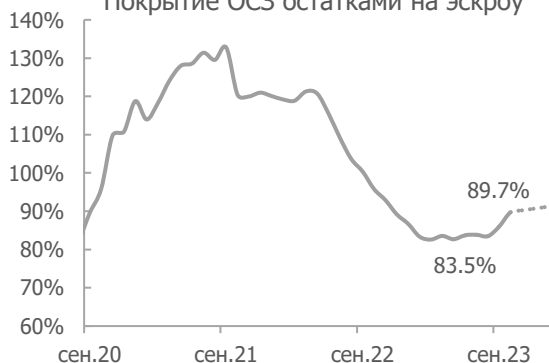


Процентные ставки по ПФ остаются низкими

Кредитные лимиты (индикатор будущего строительства) растут стабильно на 3-4% в месяц. В сентябре меньше обычного лимиты увеличились в Москве +1,6%, больше в ДФО +10% и очень много в Якутии +44%, Вологде +46% и Карелии +25%.

Средняя ставка по фактической задолженности (ОСЗ) незначительно выросла до 5,57% (+0,24 п.п.), но остается низкой из-за высокого покрытия ОСЗ счетами эскроу ~90%.

Покрытие ОСЗ остатками на эскроу



Комментарий экономиста

Российская экономика в сентябре продолжала устойчиво расти

На прошлой неделе Росстат опубликовал очередную порцию макростатистики. Выпуск в базовых отраслях (месячный прокси для ВВП) в годовом выражении вырос на 8,9% г/г (+1,5 п.п.) и еще больше отклонился вверх от своего долгосрочного тренда. По оценкам Минэка, с начала года (январь-сентябрь) экономика выросла на 2,8% г/г – скорее всего, по итогам всего года рост окажется вблизи 3%.



Значимый вклад в восстановление экономики продолжают вносить обрабатывающие отрасли промышленности, где за сентябрь выпуск вырос почти на 1% м/м с сезонной коррекцией. В лидерах как и в последние 1,5 года отрасли, связанные с ОПК, а с учетом увеличения расходов бюджета на оборону в 2024 г. этот сектор продолжит поддерживать экономику.

Потребительский спрос остается сильным

По нашей оценке, розничные продажи в сентябре выросли на 0,9% м/м с.к. (во многом благодаря росту продаж непродовольственных товаров). В годовом выражении динамика розничной торговли ускорилась до 12,2% г/г. Платные услуги растут скромнее (+5% г/г) из-за более высокой базы прошлого года.

Произошедший в последние месяцы рост ставок и введенные макропруденциальные меры охладят внутренний спрос в ближайшие I-II квартала из-за снижения темпов потребительского кредитования и увеличения склонности к сбережениям.

На рынке труда сохраняется напряженность

Безработица остается на исторических минимумах вблизи 3%. По различным опросам, дефицит кадров сейчас испытает не меньше 2/3 российских компаний, хотя есть и [более смелые](#) оценки.

Как следствие, в экономике сохраняется устойчивый рост заработных плат – в реальном выражении в августе они выросли на 9,5% г/г, а в номинале на все 15%.



Импульс роста сохраняется и в строительном секторе. В годовом выражении объем строительных работ растет на 8,4%, но в месячном, по нашим оценкам, выпуск чуть сократился на 0,4% (с сезонной коррекцией).

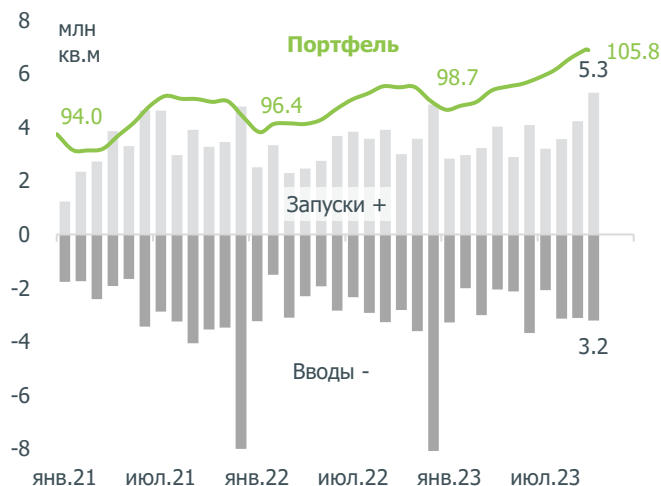
Тем не менее, текущего объема договоров строительного подряда хватит на 2,5 месяца работ – такая обеспеченность заказами близка к среднему значению за 2015-2019 гг. (но ниже максимумов 2021 года ~3 мес.).

В целом, мы уже не раз отмечали, что высокий спрос на жилье в 1П 2023 г. был, в первую очередь, связан с более благоприятными фундаментальными макро факторами: рост зарплат и доходов, улучшение потребительских настроений и т.д. Рост ставок может это изменить, но с заметным временным лагом.

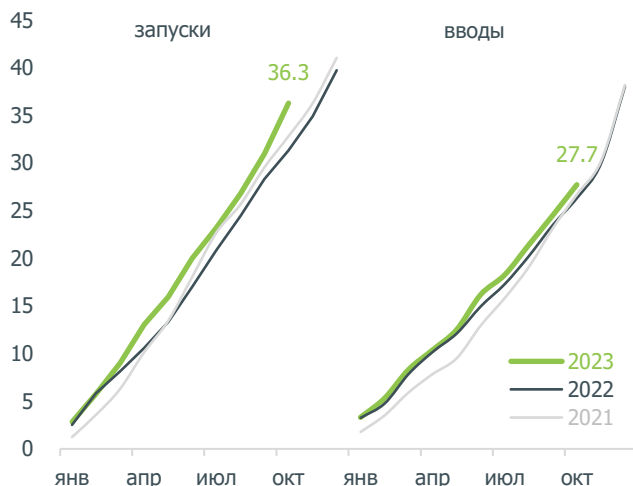
А значит, что после небольшого снижения с высоких ажиотажных уровней последних месяцев продажи в новостройках останутся высокими (по нашим оценкам, на 20-30% выше 1П 2023 г.). И продолжаться это будет, как минимум, до середины следующего года.

Онлайн монитор строительства жилья* (1/2)

Портфель на 05.11: **105,8** млн м² жилой площади в МКД (+7,1 млн в 2023)



Запуски и вводы на 31.10: **36,3** и **27,7** млн м² с начала года (**5,3** и **3,2** млн м² в октябре 2023)



Продажи в октябре: **4,5%**** -1,2 пп (среднее 3,7% в 2023 и 3,0% в 2022)



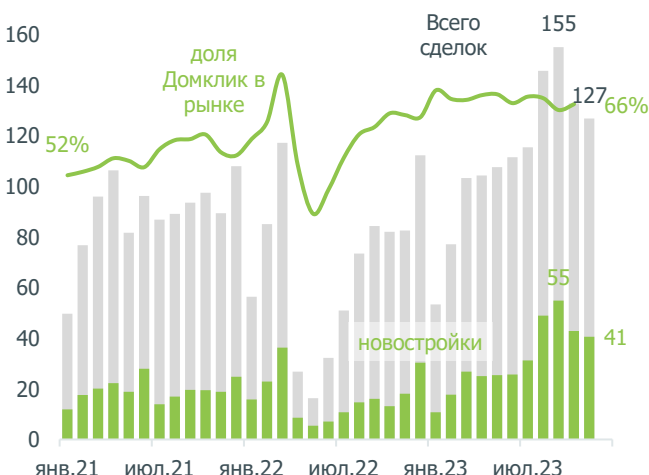
Распроданность портфеля **33%** по РФ (на вводе 79% +2 пп в октябре)



Одобренные заявки на ипотеку: **335,1** тыс. (-6,7 тыс. за последние 30 дней по [Домклик](#))



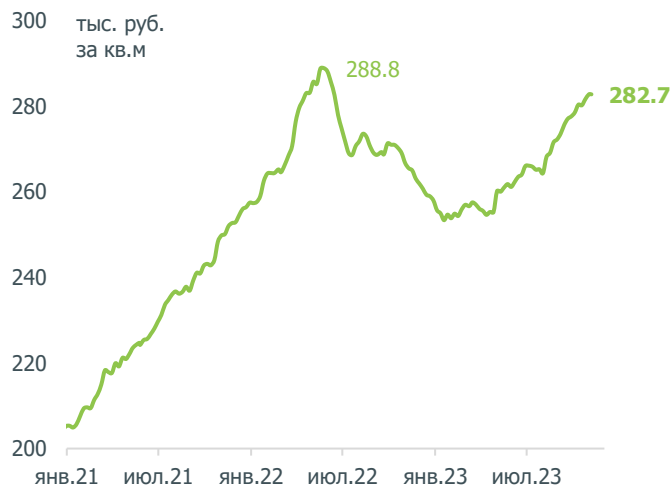
Ипотечные сделки: **126,7** тыс. шт. (-30,1 тыс. за последние 30 дней по [Домклик](#))



Онлайн монитор строительства жилья* (2/2)

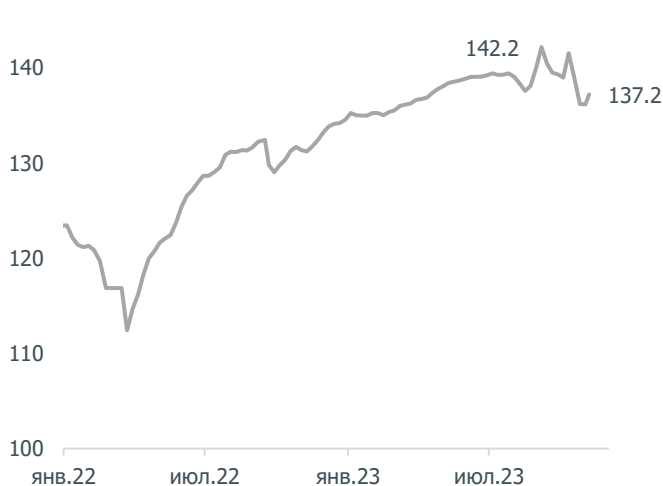
Индекс московской недвижимости: 282,7

(за неделю +0,4%, месяц +1,2%, год +6,0%)

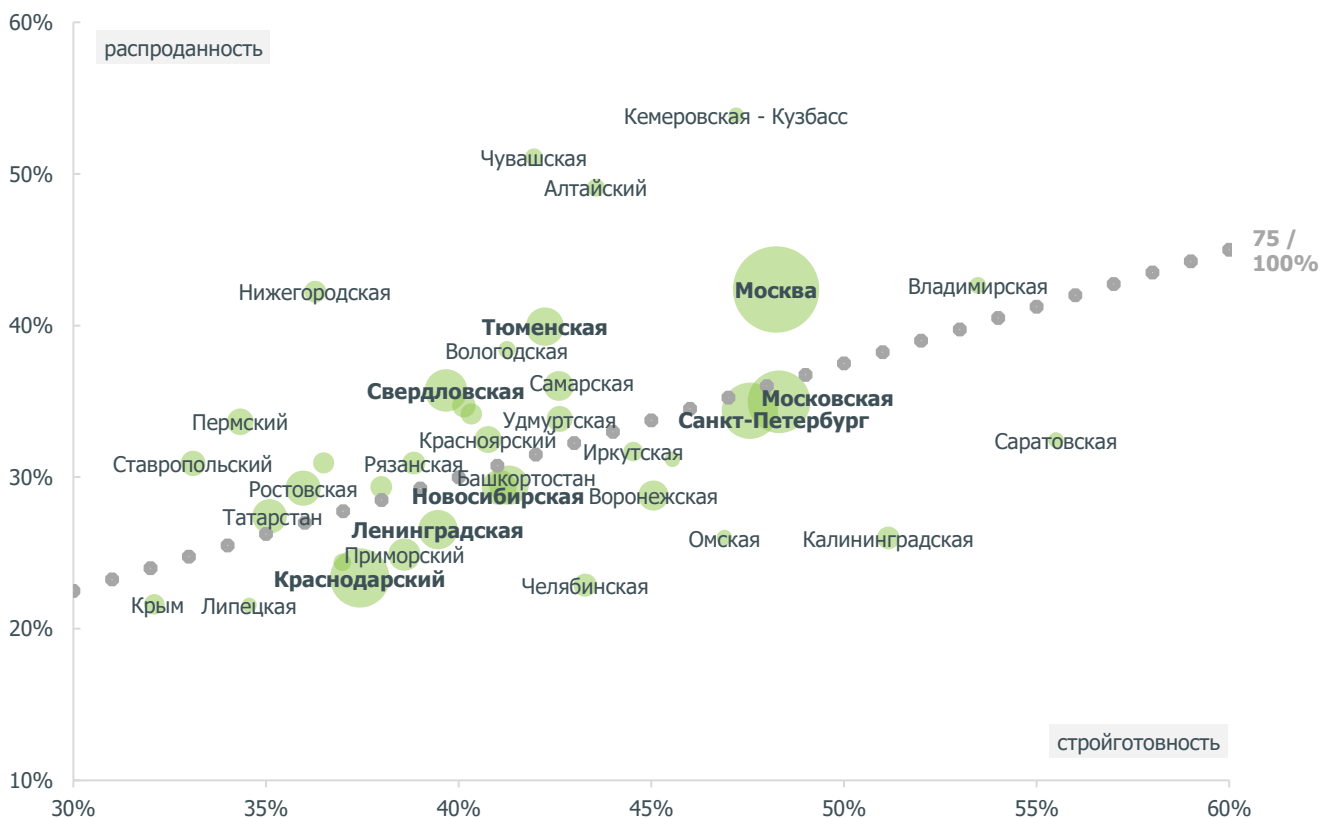


Индекс ипотечных облигаций ДОМ.РФ: 137,2

доходность 14,3% (за месяц -2,2%, за год +4,4%)



Стройготовность портфеля **43%** при **распроданности 33%** в среднем по России (топ-40 регионов по площади жилья в стройке от ~0,5 млн кв.м)



* в реальном времени обрабатываем ПД и получаем самые свежие оценки, через неделю данные могут быть уточнены (запуски без учета перезапусков, вводы – по 214-ФЗ)

** продажи за месяц в % от жилой площади портфеля в стройке, данные за предыдущий месяц поступают до 15-го числа (обновлено ~21% ПД за октябрь)

Прогнозы

	2021	2022	2023П	2024П	2025П
Макроэкономические прогнозы					
Нефть Urals, USD/bbl	69	76	62	70	70
ВВП, % г/г	5,6	-2,1	2,8	2,3	1,5
Безработица, %	4,3	3,7	3,0	3,0	3,5
Инфляция, дек/дек	8,4	11,9	7,5	5,5	3,7
Инфляция, в среднем	6,7	13,8	5,9	7,4	4,5
Ключевая ставка, в среднем	5,7	10,6	9,9	14,0	8,0
Ипотека					
Выдачи ипотеки, млн шт.	1,9	1,3	1,9	1,4	1,7
ДДУ	0,48	0,41	0,63	0,53	0,43
неДДУ	1,43	0,92	1,28	0,91	1,27
по льготным госпрограммам	0,50	0,50	0,88	0,67	0,38
Выдачи ипотеки, трлн руб.	5,7	4,8	7,4	6,1	7,1
ДДУ	1,9	2,1	3,1	2,8	2,4
неДДУ	3,8	2,7	4,3	3,3	4,8
по льготным госпрограммам	1,6	2,3	4,5	3,7	2,2
Ипотечный портфель, трлн руб.	12,9	15,1	19,3	21,9	24,8
темп роста портфеля	26%	18%	28%	14%	13%
Стройка: жилье и ПФ					
Портфель строительства	96,4	98,7	104,5	98,1	90,8
Запуски, млн кв. м (+)	42,5	41,1	48,4	38,2	35,3
Вводы, млн кв. м (-)	40,1	38,8	42,6	44,6	42,6
распроданность портфеля	39%	31%	29%	28%	26%
Задолженность по ПФ, трлн руб.	2,6	4,8	6,3	8,3	9,7
Остатки на эскроу, трлн руб.	3,1	4,1	6,0	6,8	6,7
покрытие эскроу/ПФ	120%	87%	95%	81%	69%

Предстоящие события

07.11 (вт)	Доклад о денежно-кредитной политике (ЦБ РФ)
08.11-10.11 (ср-пт)	Форум инновационных финансовых технологий Finopolis
09.11 (чт)	Обзор рисков финансовых рынков (ЦБ РФ)
09.11 (чт)	Мониторинг отраслевых финансовых потоков (ЦБ РФ)
09.11 (чт)	Семинар по рынку недвижимости (ЦБ РФ, РЭШ и ВШЭ)
10.11 (пт)	Денежно-кредитные условия (ЦБ РФ)



Контакты и подписка

Задать вопрос или подписаться на рассылку: research.bank@domrf.ru