

Ипотека в России 2023

—
Winter is coming...

В 2023 году Банк России всерьез взялся за охлаждение рынка ипотеки



Ужесточение регулирования - повышение макронадбавок по ипотеке с низким первоначальным взносом, высокой долговой нагрузкой заемщиков



Один из дисбалансов сконцентрирован в сегменте ипотеки, которая накачана льготными и псевдольготными программами!

21 июня 2023 года



Банк России

Поиск по сайту

Интернет-приемная RU EN

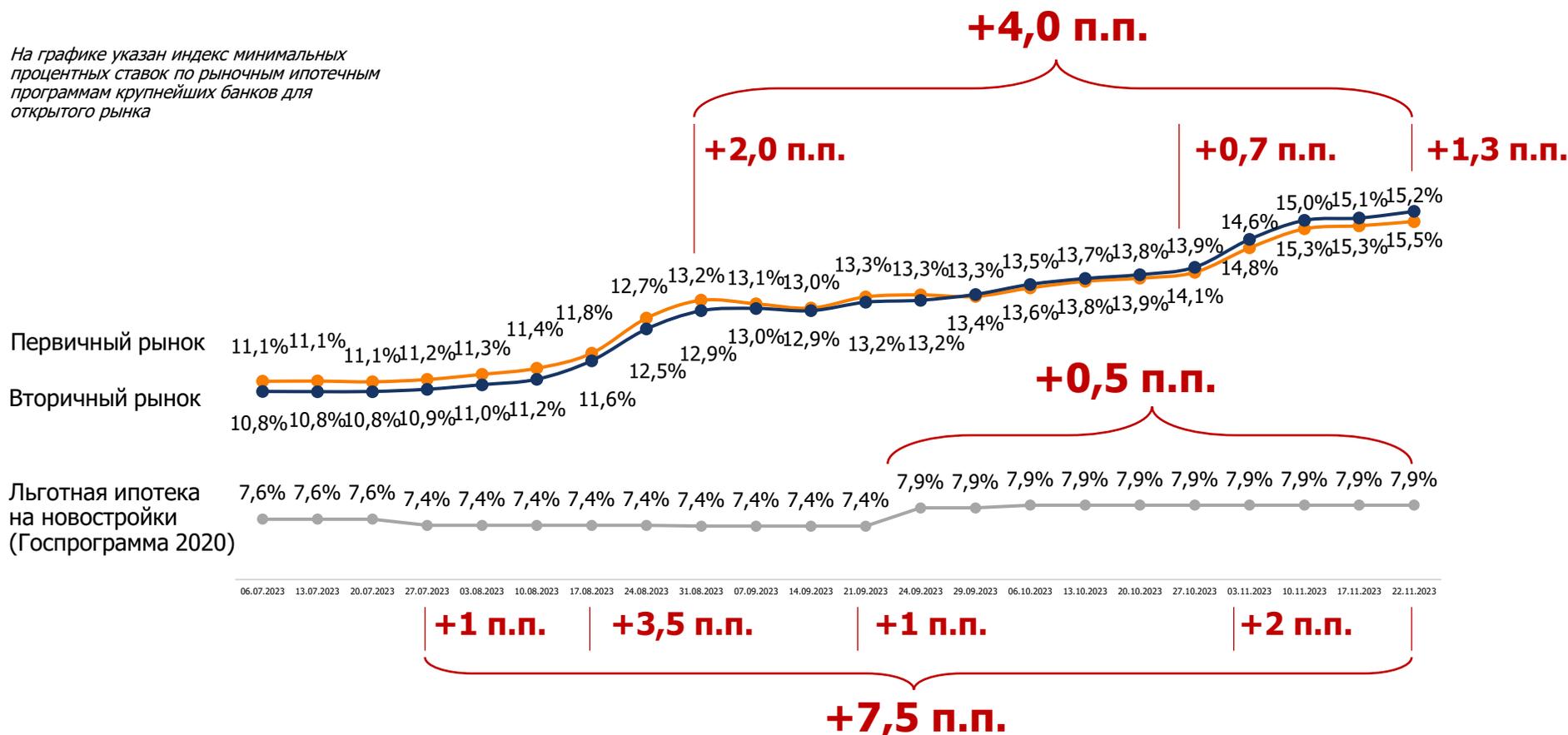
Новости

Банк России повышает макропруденциальные требования по ипотечным кредитам

Рост рыночных ставок по ипотеке вслед за ростом ключевой ставки Банка России

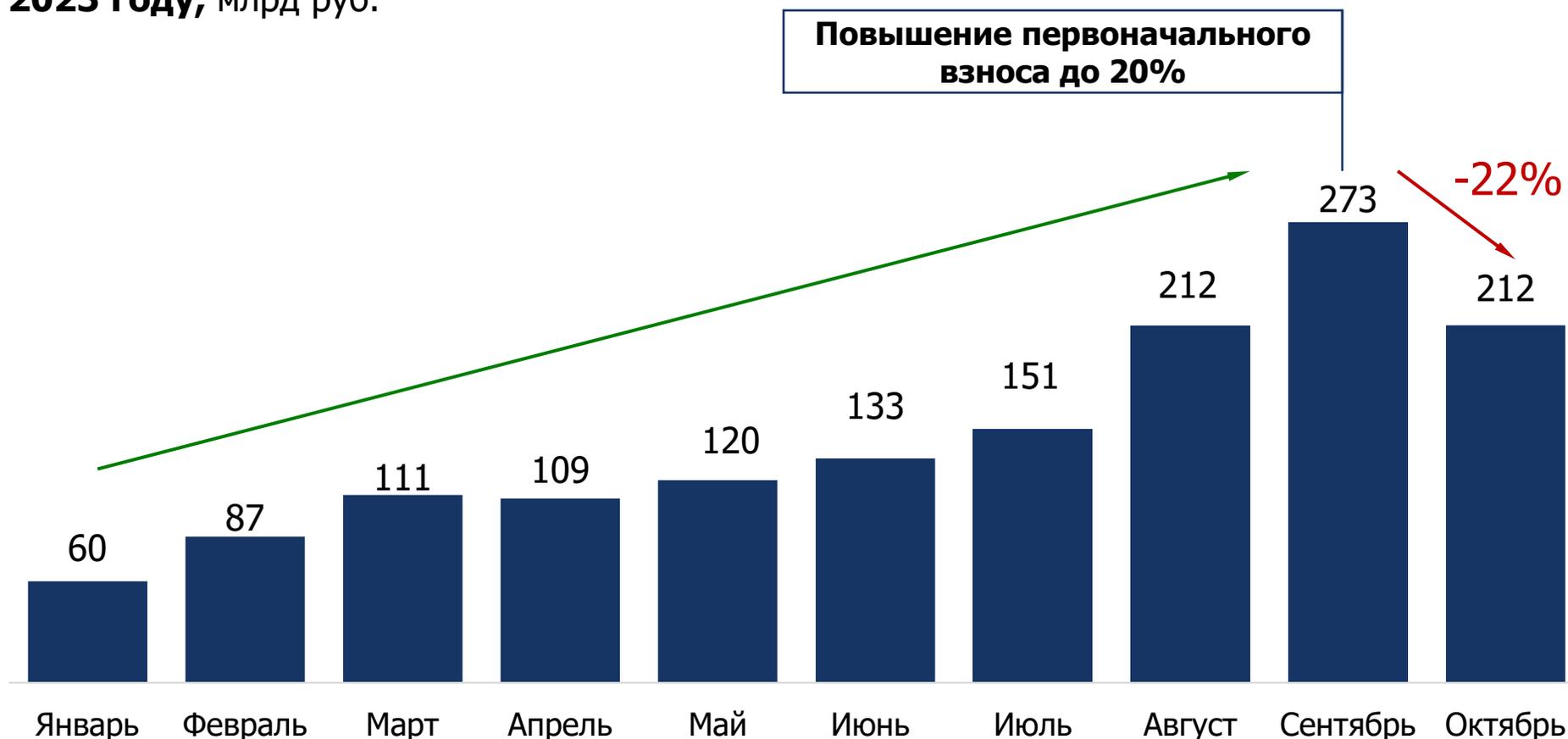
Динамика минимальных ставок предложения на первичном и вторичном рынках, июль-ноябрь 2023 г., %

На графике указан индекс минимальных процентных ставок по рыночным ипотечным программам крупнейших банков для открытого рынка



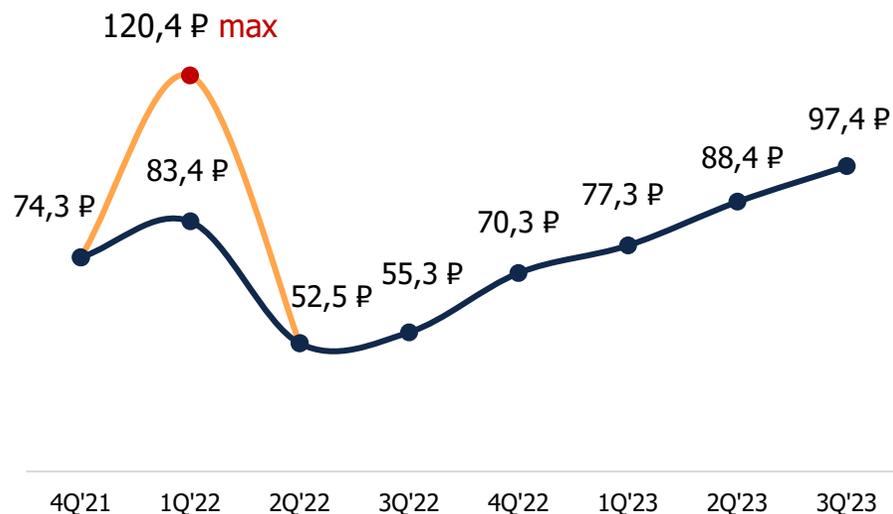
Повышение первоначального взноса по ипотеке с господдержкой

Динамика выдачи «Льготной ипотеки на новостройки»
в 2023 году, млрд руб.

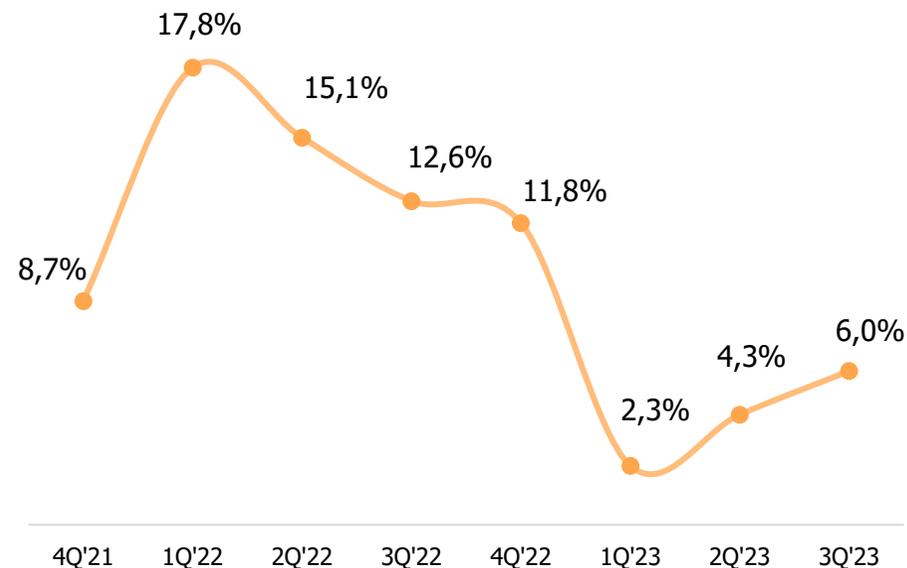


Ослабление рубля – триггер для населения покупать недвижимость для защиты сбережений

Динамика курса USD, ₺

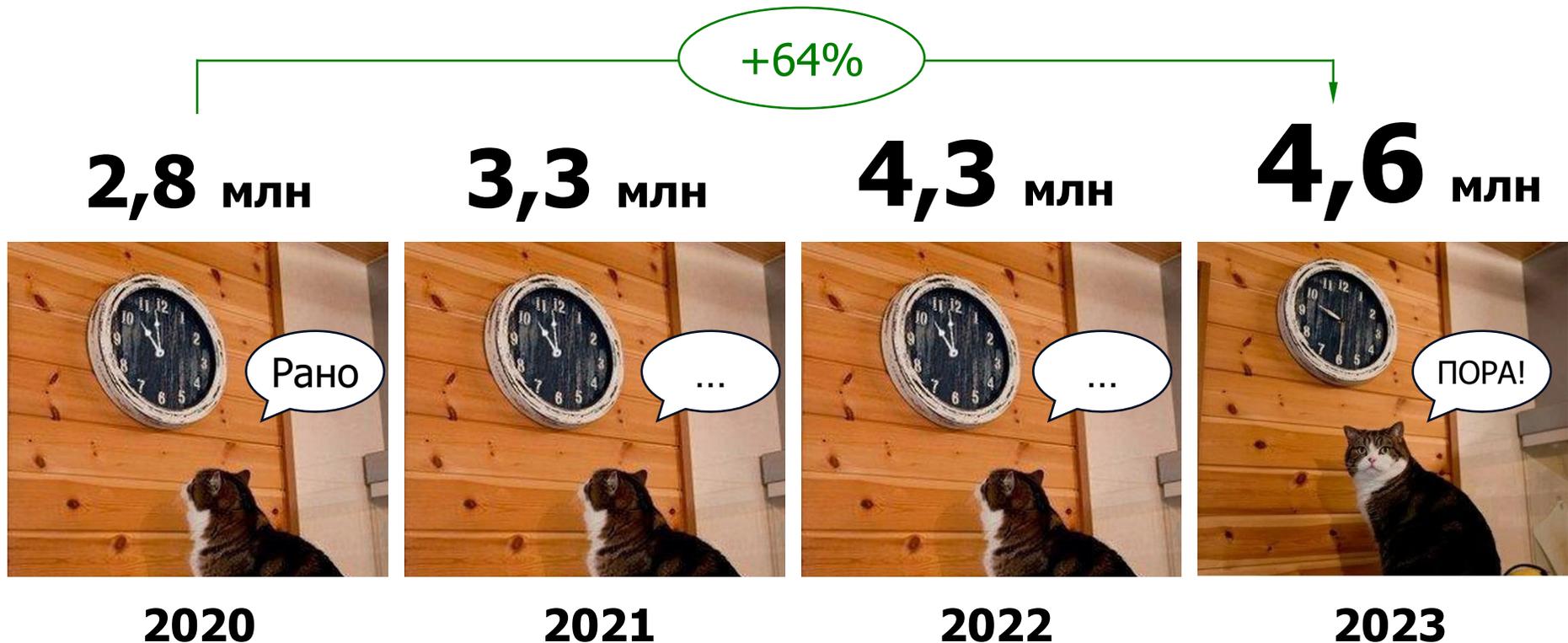


Годовая инфляция, %



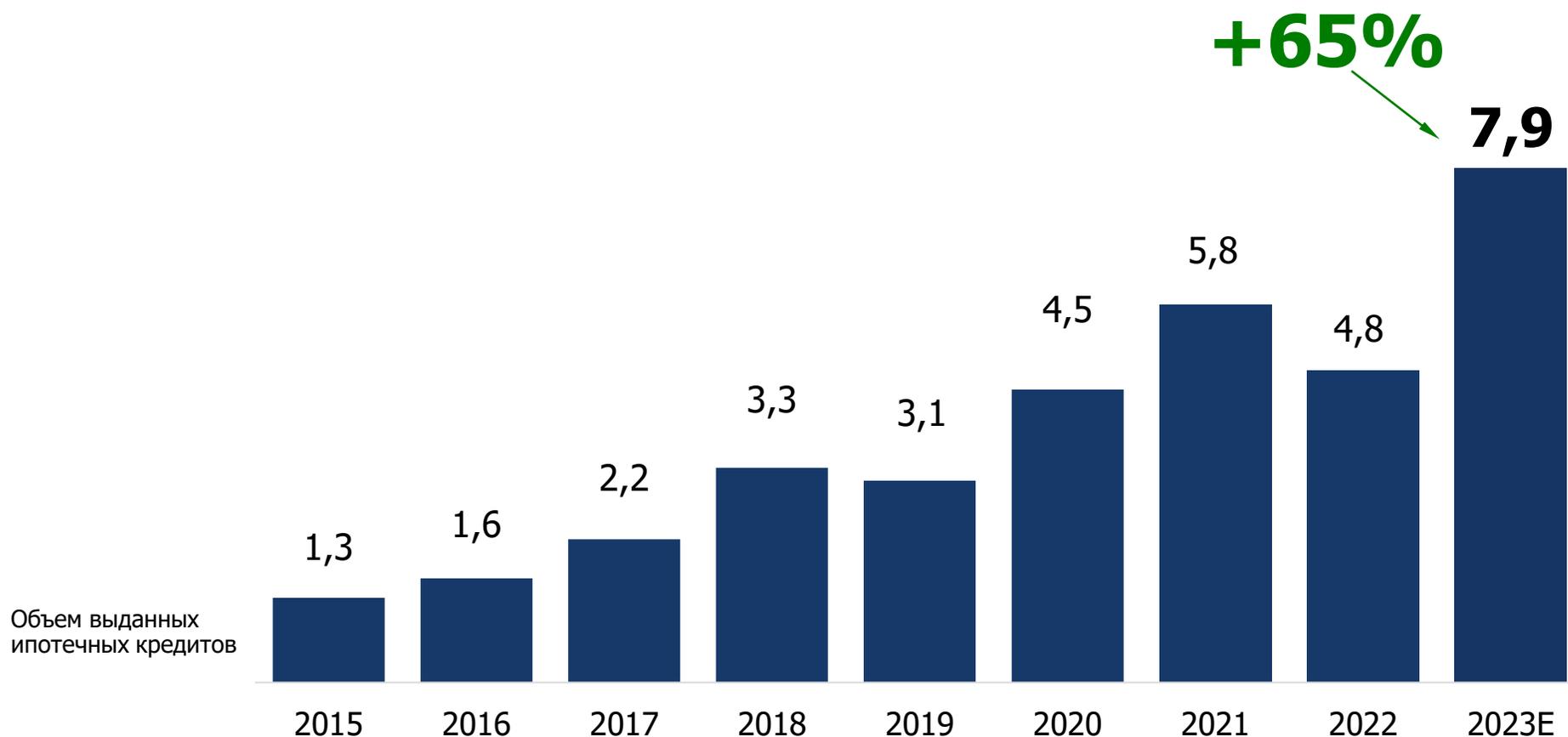
Дополнительно спрос «разогревал» **постоянный рост цен на недвижимость**

Динамика стоимости однокомнатной квартиры в России, млн руб.



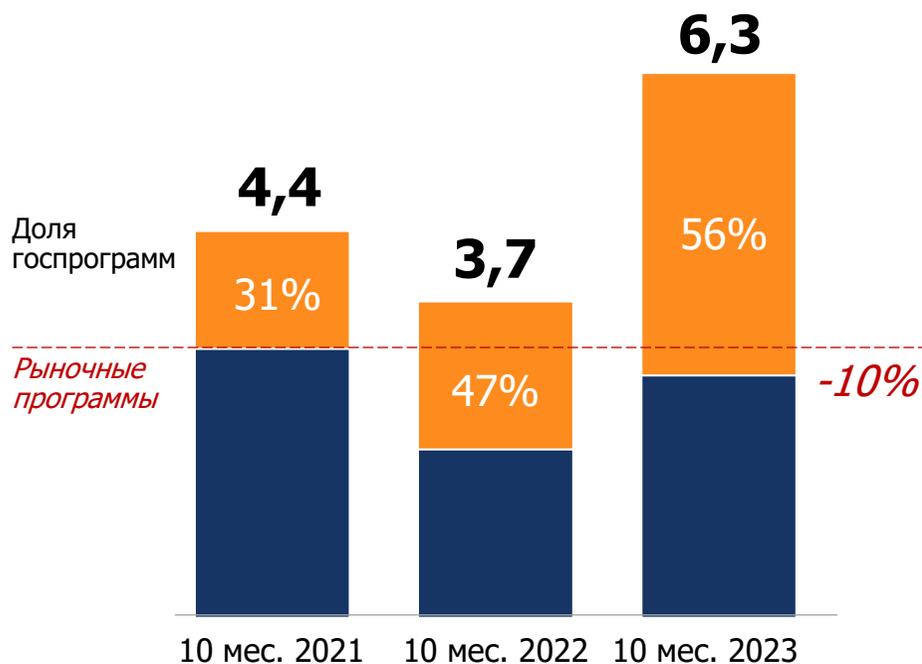
В условиях постоянных изменений рынок ипотеки по итогам 2023 года поставит очередной рекорд по выдаче

Выдачи ипотечных кредитов, трлн руб.

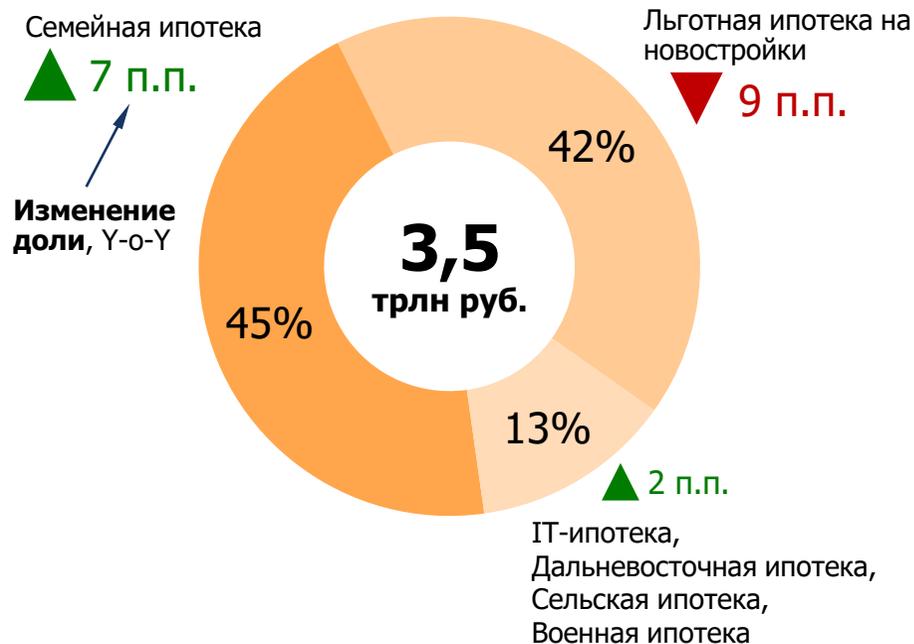


Драйвером рынка в 2023 году остается ипотека с господдержкой, доля «Семейной ипотеки» превзошла долю «Льготной ипотеки на новостройки»

Выдачи и доля госпрограмм, трлн руб. и %

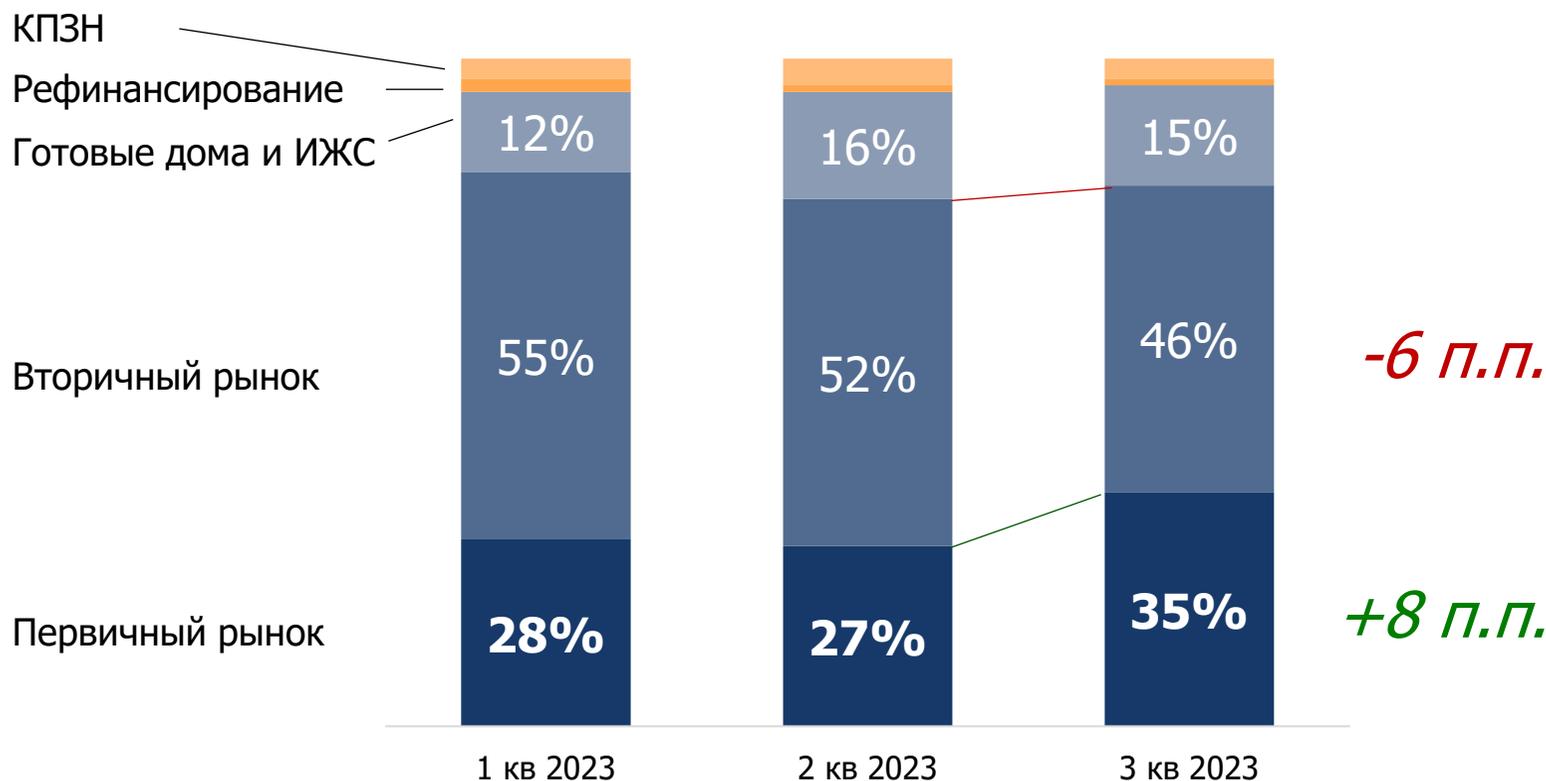


Структура госпрограмм за 10 мес. 2023 года, %



Повышение рыночных ставок во втором полугодии привело к перетоку спроса на первичный рынок

Структура выдач в 2023 году, %



Дисбаланс между «первичкой» и «вторичкой» после небольшого периода выравнивания снова растет

Индекс доступности покупки жилья в ипотеку в России 2021-2023 гг., кв. м



Индекс рассчитывался как количество квадратных метров, которые может купить в ипотеку семья из двух человек. Размер ипотечного кредита рассчитывался с учетом средней стоимости одного кв. метра жилья, средневзвешенной ипотечной ставки и условий кредитования: первоначальный взнос – 20%, срок кредита – 25 лет. ПДН на семью – 50%.

Источник: ЦБ РФ, Росстат, Frank RG, 2023 г.

Ипотечный клиент помолодел, среди заемщиков чаще стали появляться самозанятые

Изменение профиля ипотечного заемщика, 2022 /2023 гг.

2022

2023



Возраст

25-35 лет

18-35 лет



Пол

Мужчины / Женщины

49% / 51%

Мужчины / **Женщины**

48% / **52%**



Работа

Найм 80%
Неофициально 8%
Прочие 12%

Найм 80%
Неофициально 6%
Прочие 10%
Самозанятые 4%

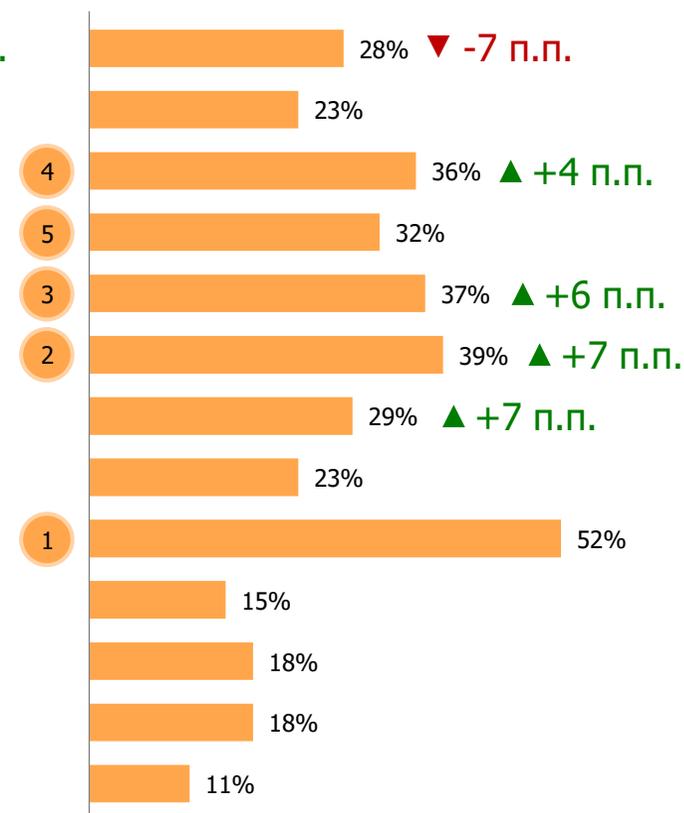
Ценовые условия остаются важным фактором выбора, клиенты становятся более требовательны к сервису и репутации банка

Критерии выбора банка для получения ипотечного кредита, % ОТВЕТОВ

Обычные клиенты



Зарплатные клиенты



▼▲ Изменение к 2022 г.

Источник: Frank RG, результаты онлайн-опроса 2 300+ действующих ипотечных клиентов, 2023 г.

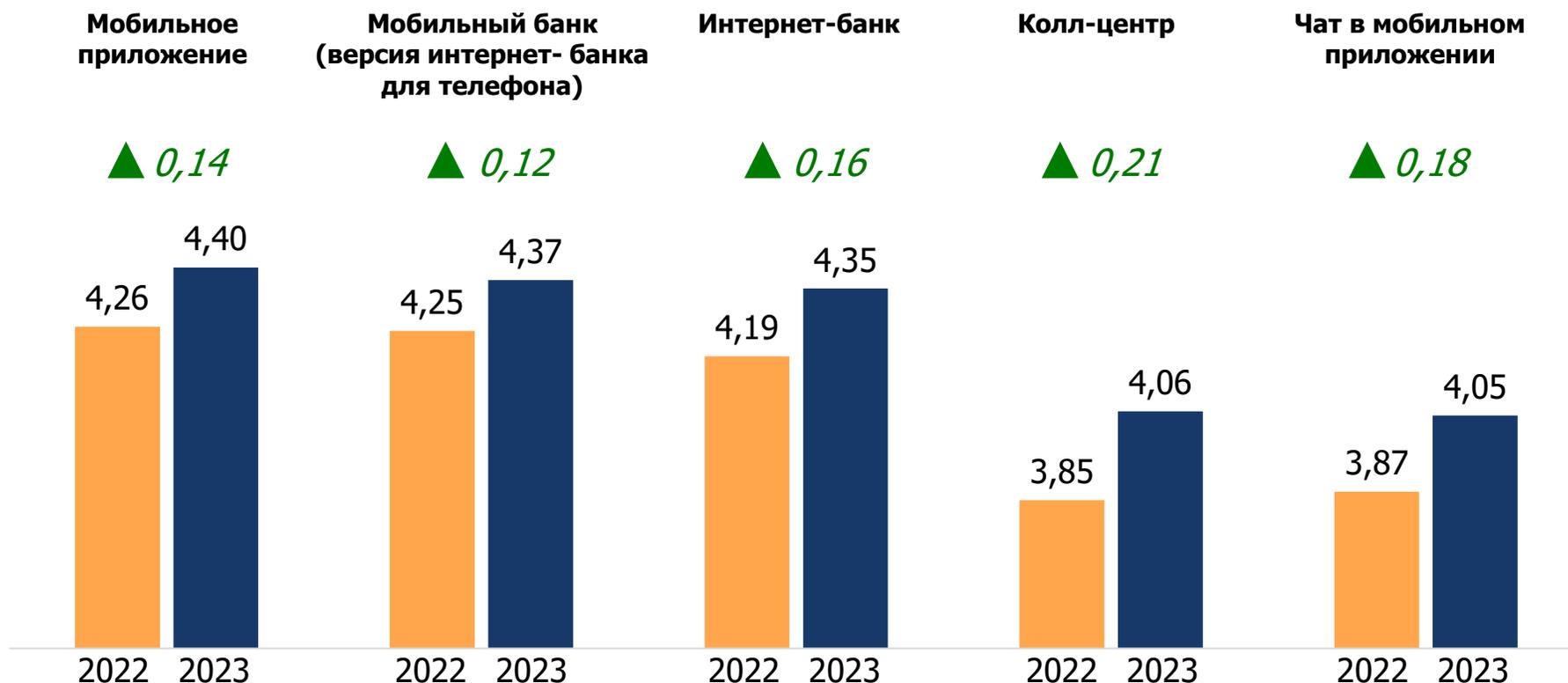
Банки работают над повышением цифровизации клиентского пути

Уровень цифровизации клиентского пути, % банков-участников, в которых функционал реализован дистанционно



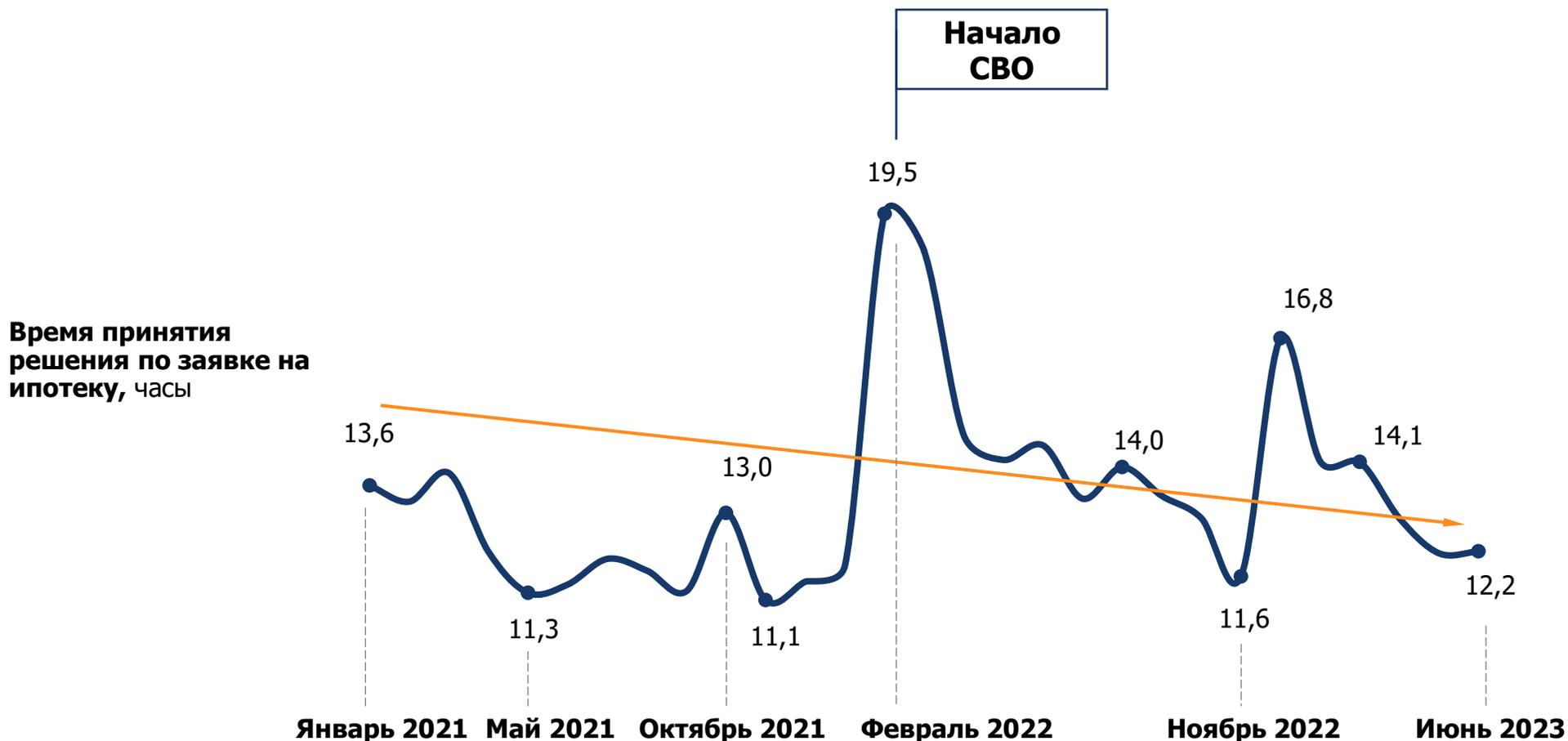
Удовлетворённость клиентов дистанционными сервисами при обслуживании ипотеки растёт

Оценка удобства удалённых сервисов при обслуживании кредита по шкале от 1 до 5, 2022-2023 гг.



Работают над повышением скорости принятия решения по заявкам

Динамика показателя ТТУ 2021-1Н2023 гг., часы



Оперативно реагируют на новые требования Банка России, балансируя между маржой и сохранением объемов продаж



Банк России

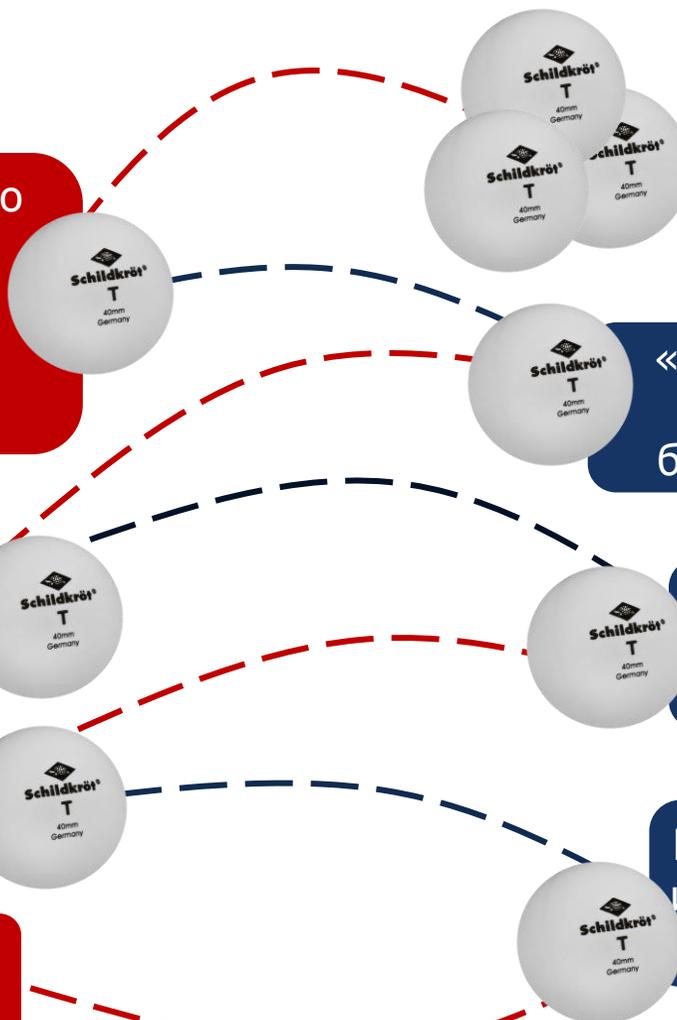
Повышение первоначального взноса, снижение субсидии банкам на 0,5 п.п.

Повышение надбавок к коэффициентам риска

Повышения ключевой ставки

Введение надбавок к коэффициентам риска

Запрет околонулевых ставок



Банки в России



-20% выдачи

«Покупка ставки», скидки за большую сумму кредита, большую площадь квартиры

Ограничение ипотечных кредитов без первоначального взноса

Комбо ипотека, траншевая ипотека, сниженная ставка на фиксированный срок

В 2024 году рынок ипотеки может накрыть новая волна охладжений



Повышение первоначального взноса до **30%** – с 1 января 2024 г.



Завершение программ льготной ипотеки – с 1 июля 2024 г.

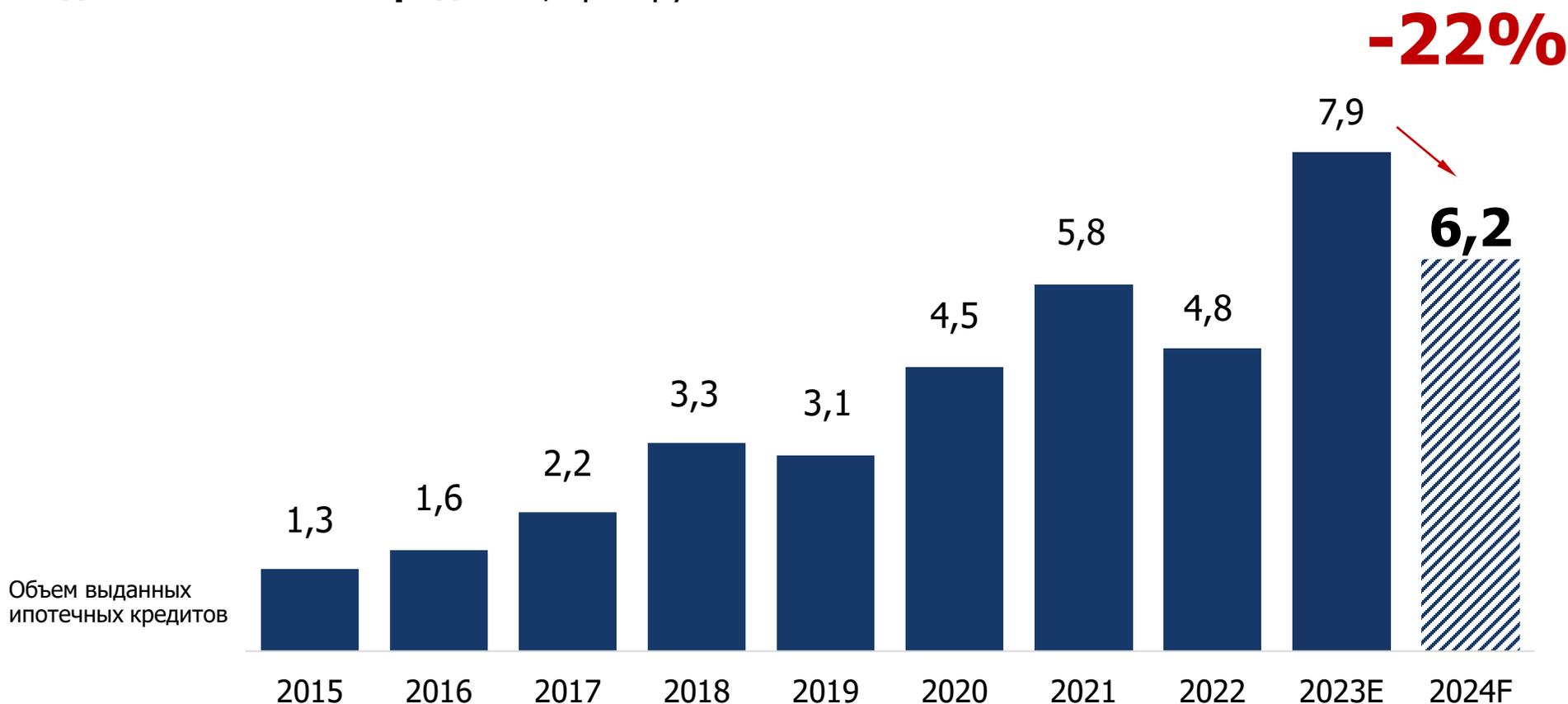


Количественные ограничения на выдачу ипотечных кредитов для банков



Дополнительные ограничительные меры Банка России, сохранение ставок на высоком уровне окажут влияние на объем выдачи в 2024 году

Выдачи ипотечных кредитов, трлн руб.



Как вернуть баланс на рынок ипотеки в 2024 году?

Трансформация льготной ипотеки, развитие адресных госпрограмм



Уменьшение темпов роста цен на недвижимость



Развитие ипотечного кредитования для ИЖС

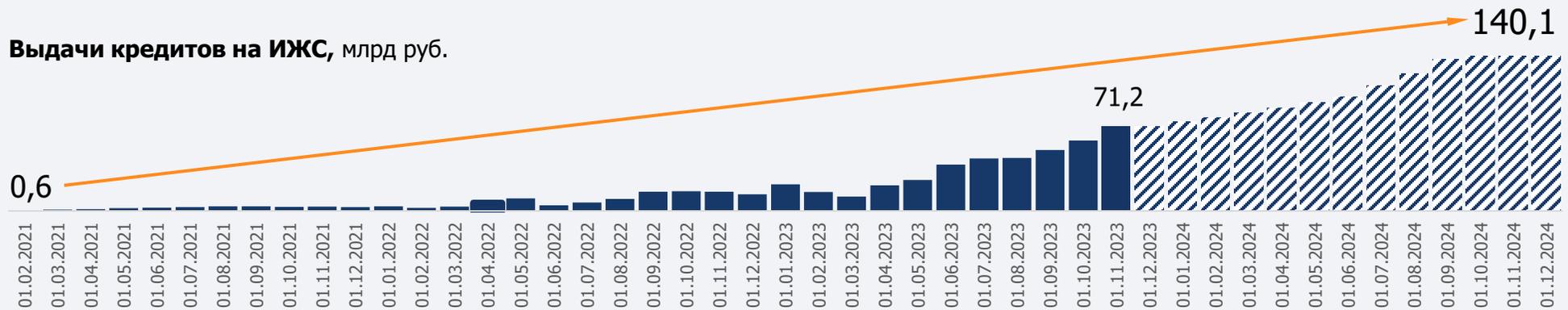
2021



2024



Выдачи кредитов на ИЖС, млрд руб.



Остались вопросы – напишите мне



Ольга Филиппова

Старший проектный лидер **Frank RG**,
Руководитель проекта «Ипотека»

+7-962-945-9045

filippova@frankrg.com

