

# Обзор рынка ипотеки

—  
Подготовлено для форума «Движение»

# Frank RG – де-факто рыночный стандарт аналитики банковского рынка

Клиенты:

# 60

Из **20** крупнейших розничных банков все **20** наши клиенты



Исследования  
рынка  
финансовых  
услуг

## Рынки

Ипотека ←  
Автокредиты  
Кредитные карты  
Дебетовые карты  
Private banking  
Premium banking  
Кредитование малого бизнеса  
РКО для малого бизнеса  
VNPL  
Индустрия благотворительности

## Информация

Тарифы и условия продуктов  
Объемы рынка и доли игроков  
Статистика поведения клиентов  
Предпочтения и поведение клиентов  
Взгляд на рынок глазами топ-менеджеров банков  
UX/CX цифровых сервисов  
Прогноз

Премия  
Frank Award



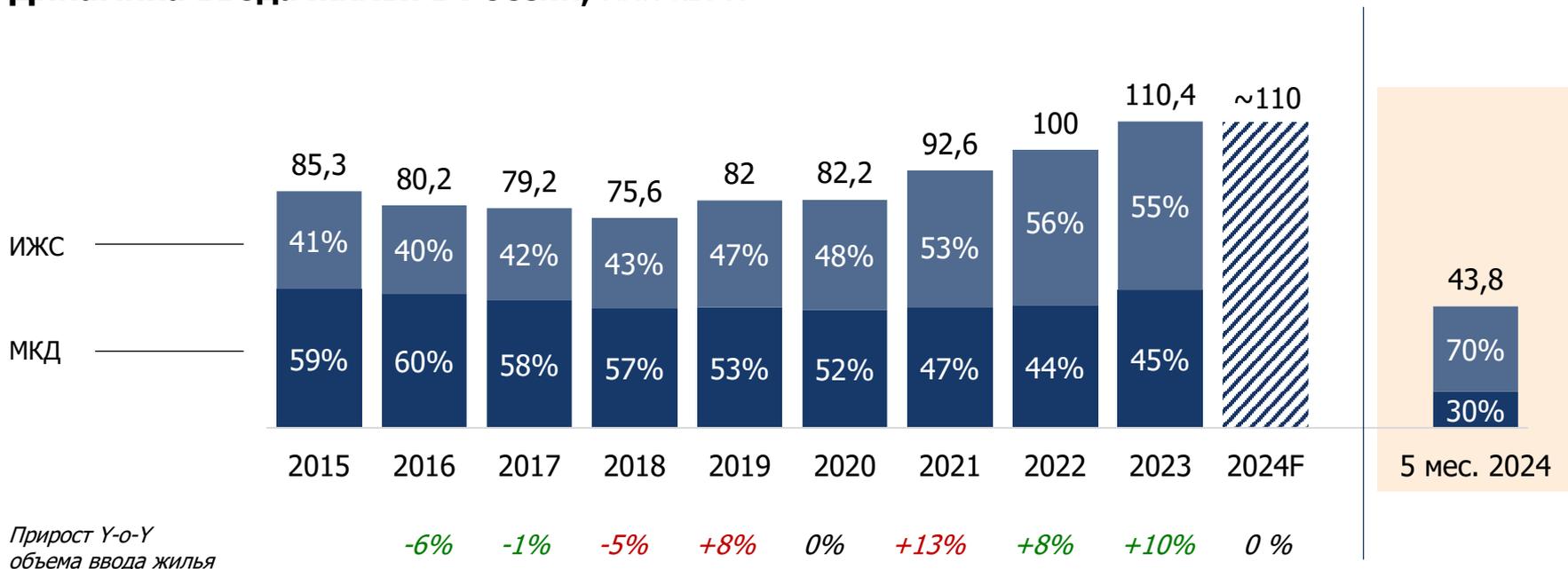
## Какие проекты **по ипотеке** есть у Frank RG

### Наши проекты:

- **Ипотека в России.**  
Проект 360 градусов - ежегодно
  - **Крупнейшие ипотечные банки** – ежемесячно
  - **Мониторинг рынка ипотеки по России и регионам** – ежемесячно
  - **Трехлетний сценарный прогноз** рынка ипотеки – ежеквартально
  - **Мониторинг ставок выдачи по ипотеке** – 2 раза в месяц
  - **Мониторинг тарифов** – ежедневно
- **Анализ тарифов** и условий обслуживания
  - Анализ функционала **digital-каналов**
  - **Экспертные интервью:** руководители ипотечного направления банков, застройщики, агентства недвижимости
  - **Анкетирование:** опрос клиентов
  - **Benchmark-исследование**
  - Рейтингование: **интегральный рейтинг** банков

## Объем ввода жилья в России в 2024 году сохранится на уровне 110 млн кв. м, однако доля ИЖС может вырасти до 65-70%

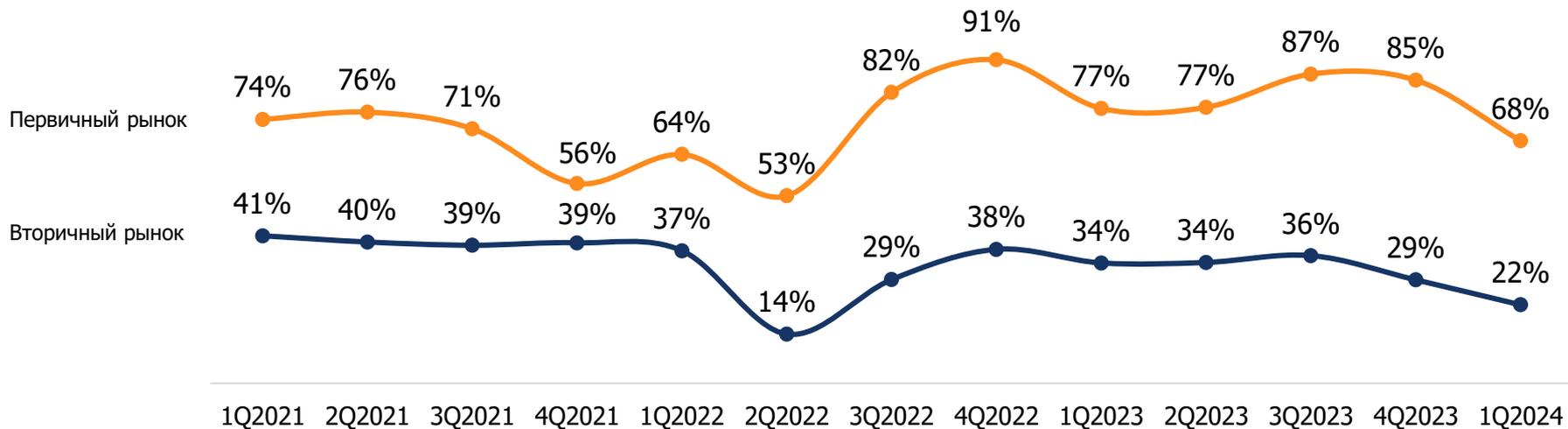
Динамика ввода жилья в России, млн кв. м



Прирост Y-o-Y  
объема ввода жилья

# Доля сделок с ипотекой в 1 квартале 2024 года снизилась и на рынке новостроек, и на рынке готового жилья

## Доля сделок с ипотекой, %

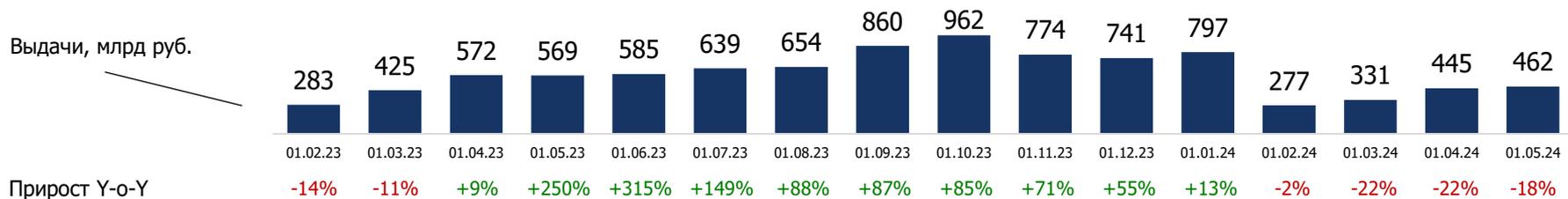


Источник: Росреестр, ДОМ.РФ, Frank RG, 2024 г.

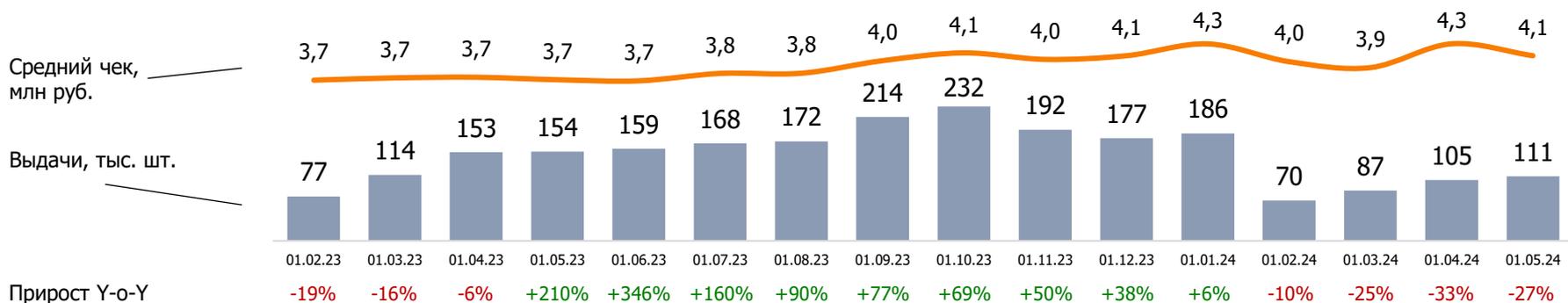
Примечание: для расчета доли сделок с ипотекой на первичном рынке была взята статистика Росреестра по количеству ДДУ (жилые помещения), на вторичном рынке – количество ДКП (жилые помещения)/коэффициент 1,5 и данные банков по количеству сделок с ипотекой на вторичном рынке

# Объем выданных ипотечных в 2024 году снижается четвертый месяц подряд по отношению аналогичному периоду 2023 года

Динамика объема выданных ипотечных кредитов, млрд руб.

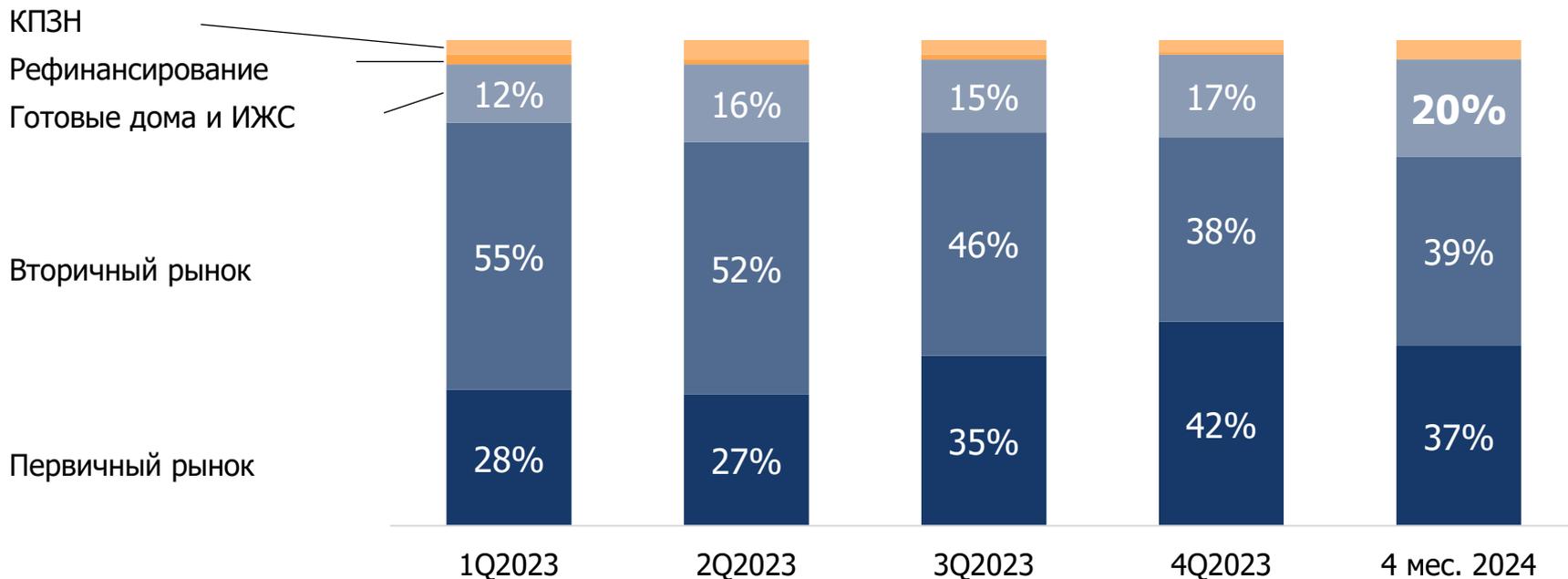


Динамика количества выданных ипотечных кредитов и среднего чека, тыс. шт. и млн руб.



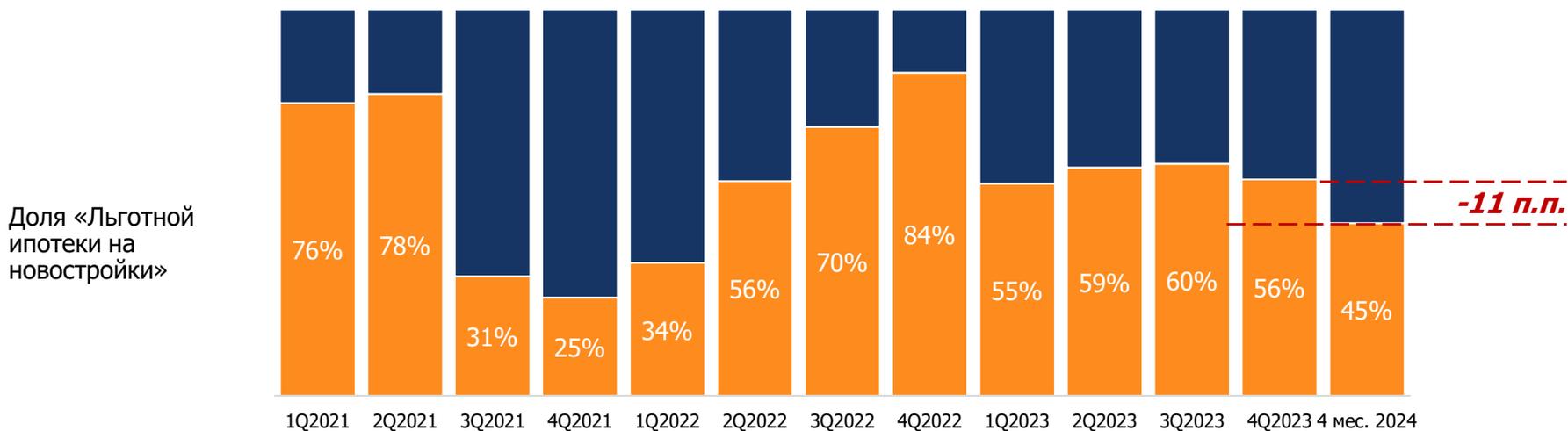
## Доля ипотеки на загородную недвижимость – единственная в структуре выданной ипотеки, которая показывает устойчивый рост

Структура выдачи ипотеки в 2023 – 4 мес. 2024 года, %



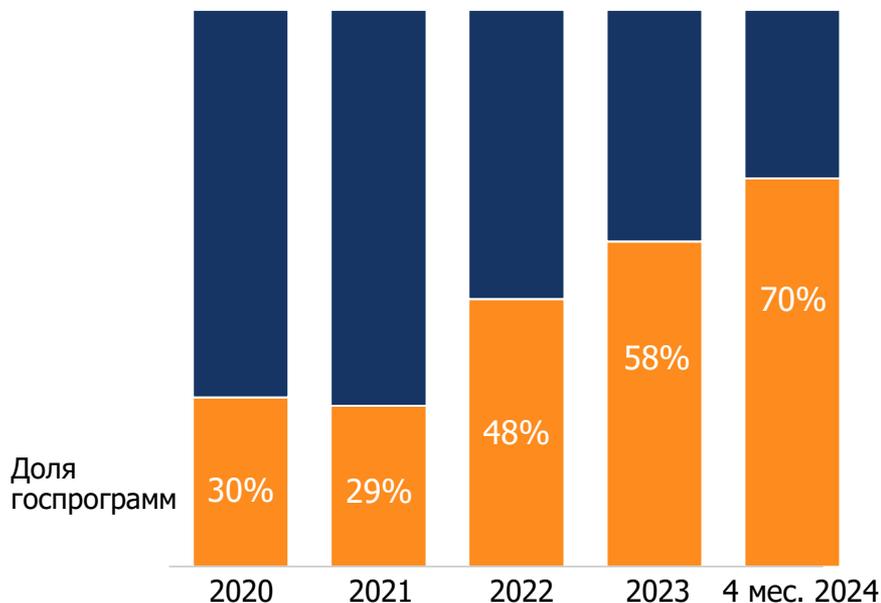
## После ужесточения условий по «Льготной ипотеке» в 2024 году доля программы в выдачах на новостройки снизилась на 11 п.п.

Доля «Льготной ипотеки на новостройки» в объеме выданных кредитов на новостройки, %

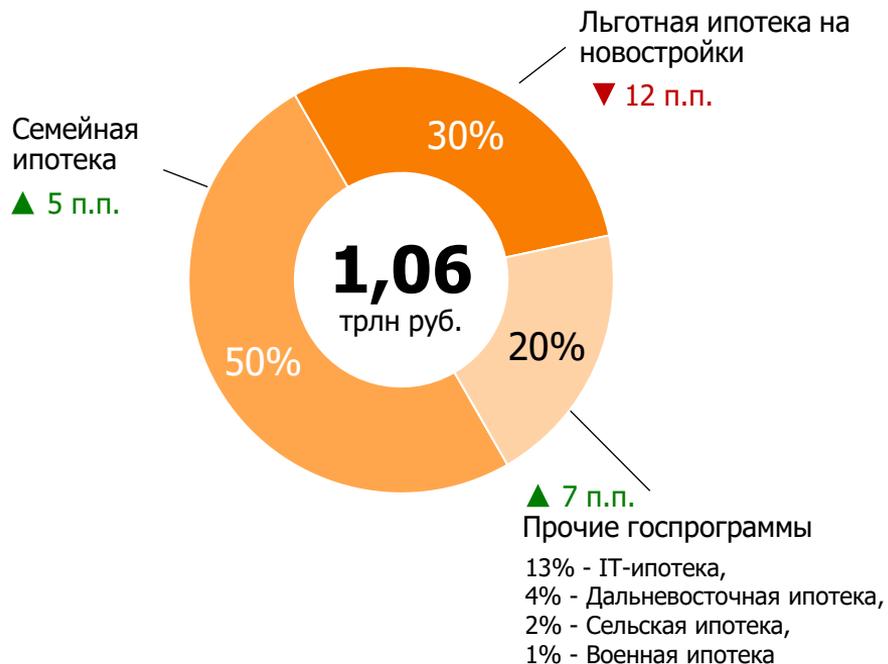


## Госпрограммы – ключевой драйвер рынка ипотеки

Доля госпрограмм в общем объеме выдачи, %

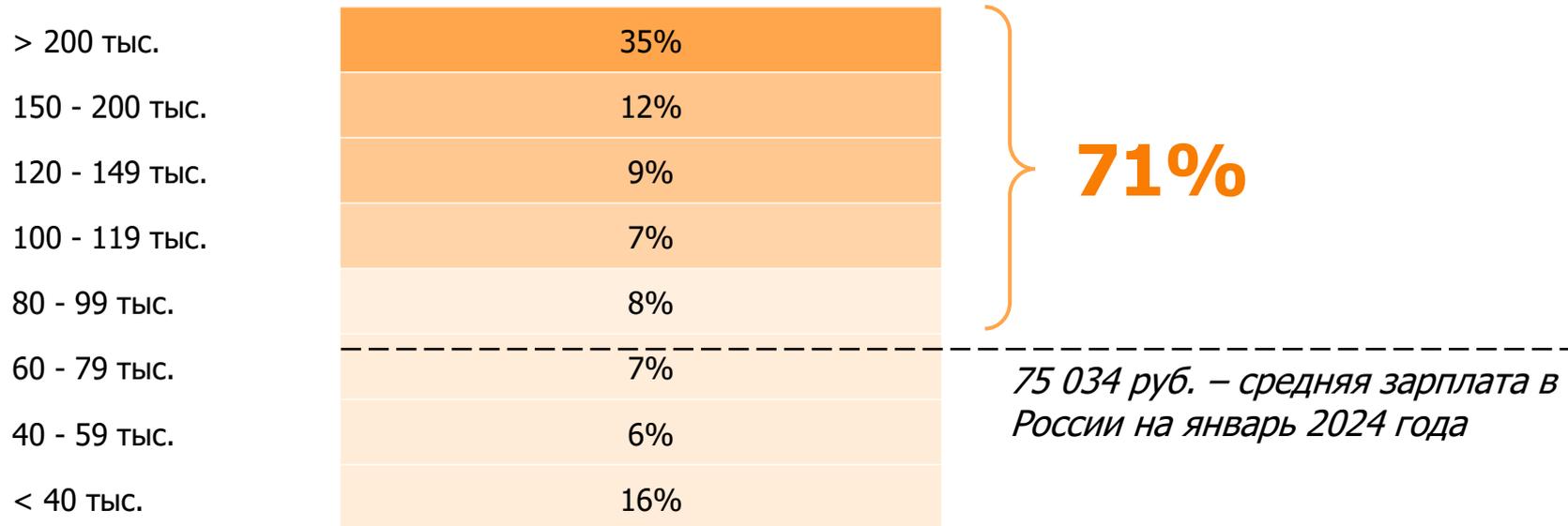


Структура госпрограмм в общем объеме выдачи, 4 мес. 2024 г., % и млрд руб.



# 71% объема выданной ипотеки приходится на клиентов с доходом от 80 000 рублей

Доля выданных по ипотеке в зависимости от уровня дохода, руб. и %

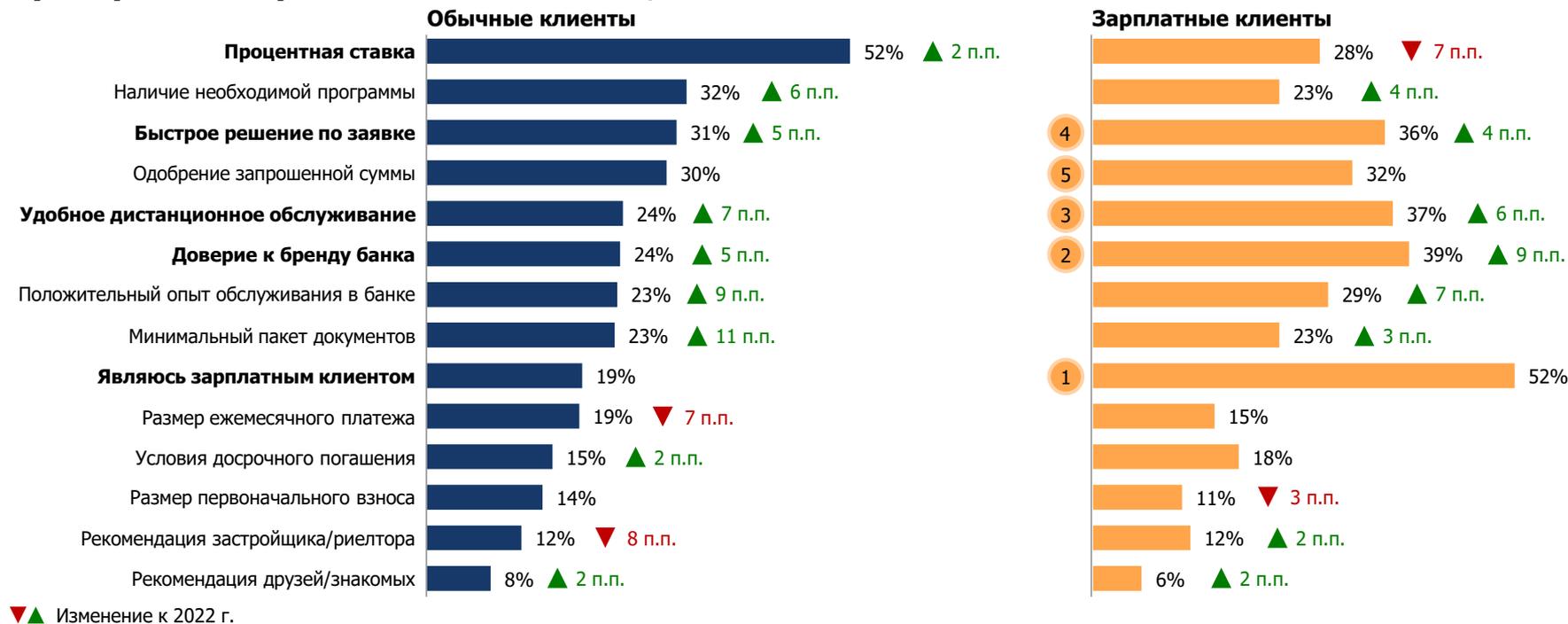


\*В расчете не учитываются активные клиенты с неизвестными доходами.

\*\*Пул банков: Газпромбанк, Сбербанк, Альфа-Банк, Банк Открытие, ВТБ, Росбанк, Банк ДОМ.РФ, Уралсиб

# Низкая ставка остается основным критерием выбора ипотечного банка, и с отменой «Льготной ипотеки» важность ставки будет расти

## Критерии выбора банков клиентами, % ответов



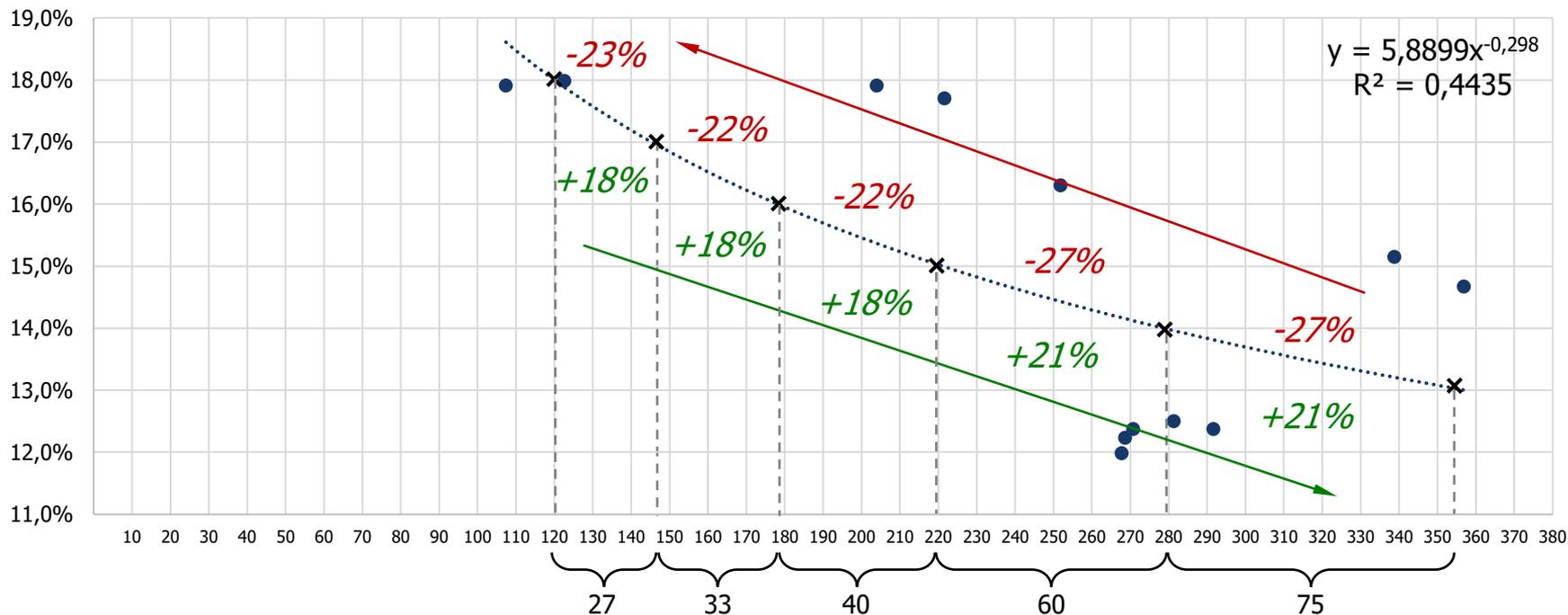
## В 2023-2024 гг. средние ставки по рыночной ипотеке выросли с 11% до 18%

Динамика рыночных ставок предложения и ставки по льготной ипотеке, 2023-2024 гг., %

Сегмент	2023 г.								2024 г.				
	31.05	30.06	31.07	31.08	30.09	31.10	30.11	31.12	31.01	29.02	31.03	30.04	31.05.
Новостройки	11,1	11,0	11,0	13,6	14,3	14,5	16,4	16,5	17,1	17,0	17,1	17,2	17,4
Готовые квартиры	11,2	11,2	11,2	13,8	14,3	14,4	16,3	16,4	17,1	17,1	17,1	17,1	17,5
Готовые жилые дома	11,3	11,3	11,3	14,0	14,5	14,6	16,5	16,6	17,4	17,4	17,5	17,5	17,6
Рефинансирование	11,3	11,3	11,3	13,8	14,3	14,6	16,7	16,9	17,1	17,1	17,2	17,1	17,2
ИЖС	11,0	11,0	11,0	13,6	14,2	14,2	16,0	16,0	17,2	17,2	17,2	17,2	17,2
«Льготная ипотека»	7,63	7,61	7,45	7,42	7,89	7,97	7,98	7,99	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
«Семейная ипотека»	5,61	5,61	5,42	5,38	5,87	5,96	5,96	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
<b>Ключевая ставка Банка России</b>	7,5	7,5	8,5	12,0	13,0	15,0	15,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0

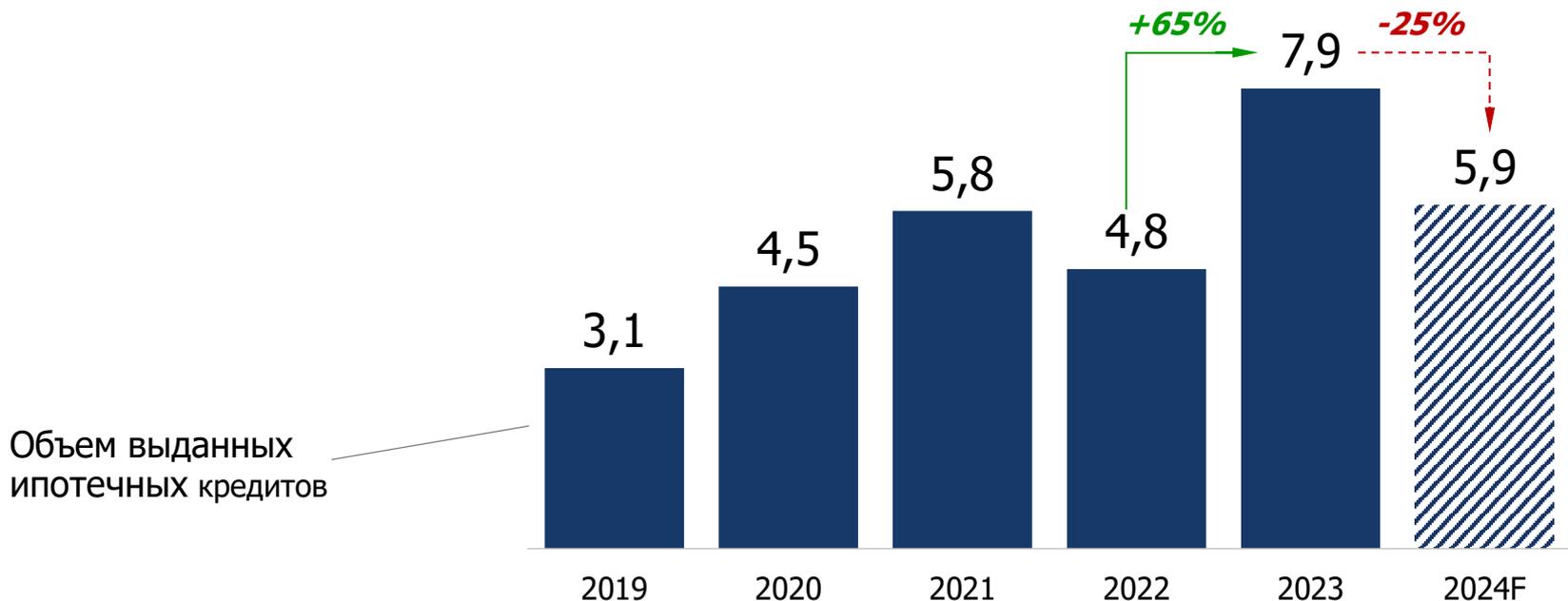
# При повышении ставки на 1 п.п. рынок теряет около 25% объема продаж

Кривая эластичности спроса по рыночной ипотеке, %



## По итогам 2024 года по оценке Frank RG объем выдачи ипотечных кредитов в России снизится на 25% до 5,9 трлн рублей

Выдачи ипотечных кредитов, трлн руб.



## Отмена льготной ипотеки на новостройки – что дальше?



## **Отмена льготной ипотеки на новостройки – это вызов для всего рынка**

- Постепенное восстановление рыночных механизмов и снижение зависимости рынка от государственной поддержки и регулирования

## **Отмена льготной ипотеки на новостройки – это вызов для всего рынка**

- Постепенное восстановление рыночных механизмов и снижение зависимости рынка от государственной поддержки и регулирования
- Возвращение на рынок конкуренции ценой, а не только сервисом и скоростью

## Отмена льготной ипотеки на новостройки – это вызов для всего рынка

- Постепенное восстановление рыночных механизмов и снижение зависимости рынка от государственной поддержки и регулирования
- Возвращение на рынок конкуренции ценой, а не только сервисом и скоростью
- Начало восстановления рыночного баланса между спросом на новостройки и готовое жилье

**Остались вопросы – напишите мне**



**Ольга Филиппова**

Старший проектный лидер **Frank RG**,

Руководитель проекта «Ипотека»

+7-962-945-9045

[filippova@frankrg.com](mailto:filippova@frankrg.com)

