

FRANK RG

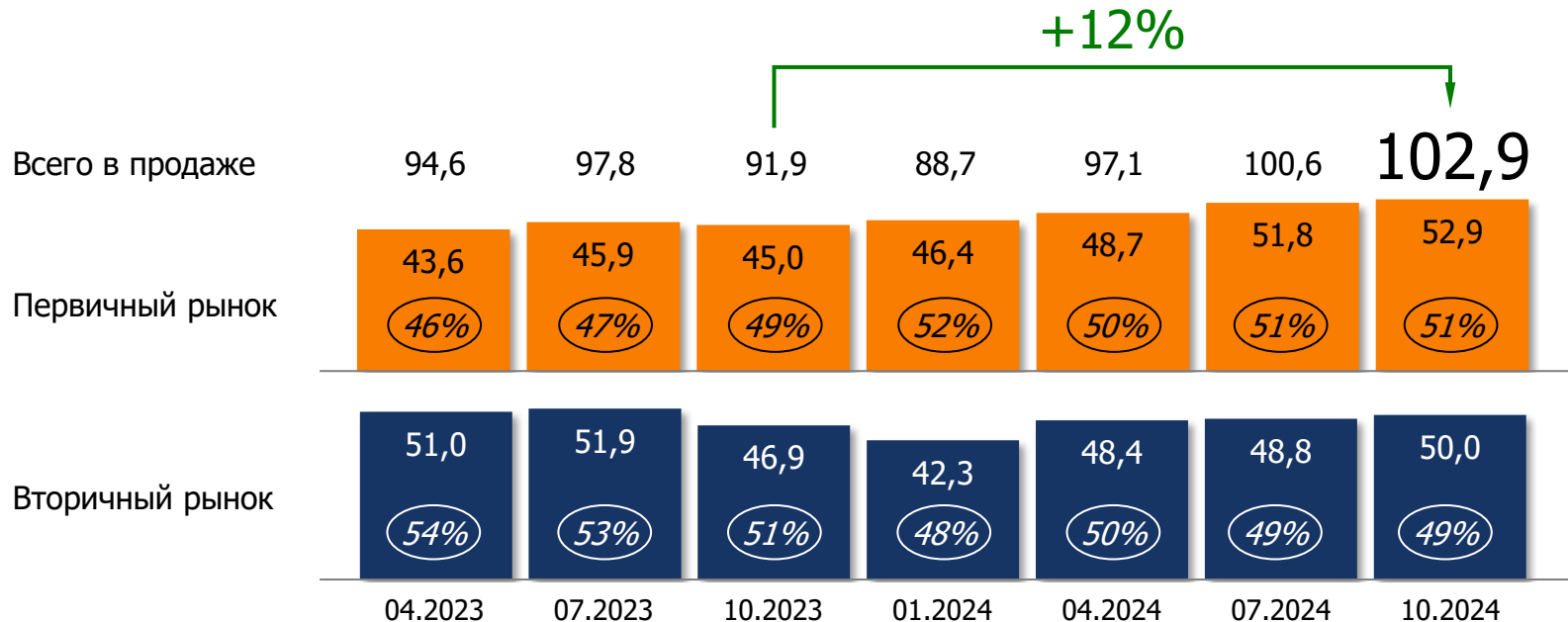
Ипотека в России 2024

—
Не смотри наверх...

Ноябрь 2024

Предложение на рынке жилой недвижимости за год выросло на 12%

Предложение рынка жилой недвижимости, млн кв. м и доля рынков в структуре предложения, %

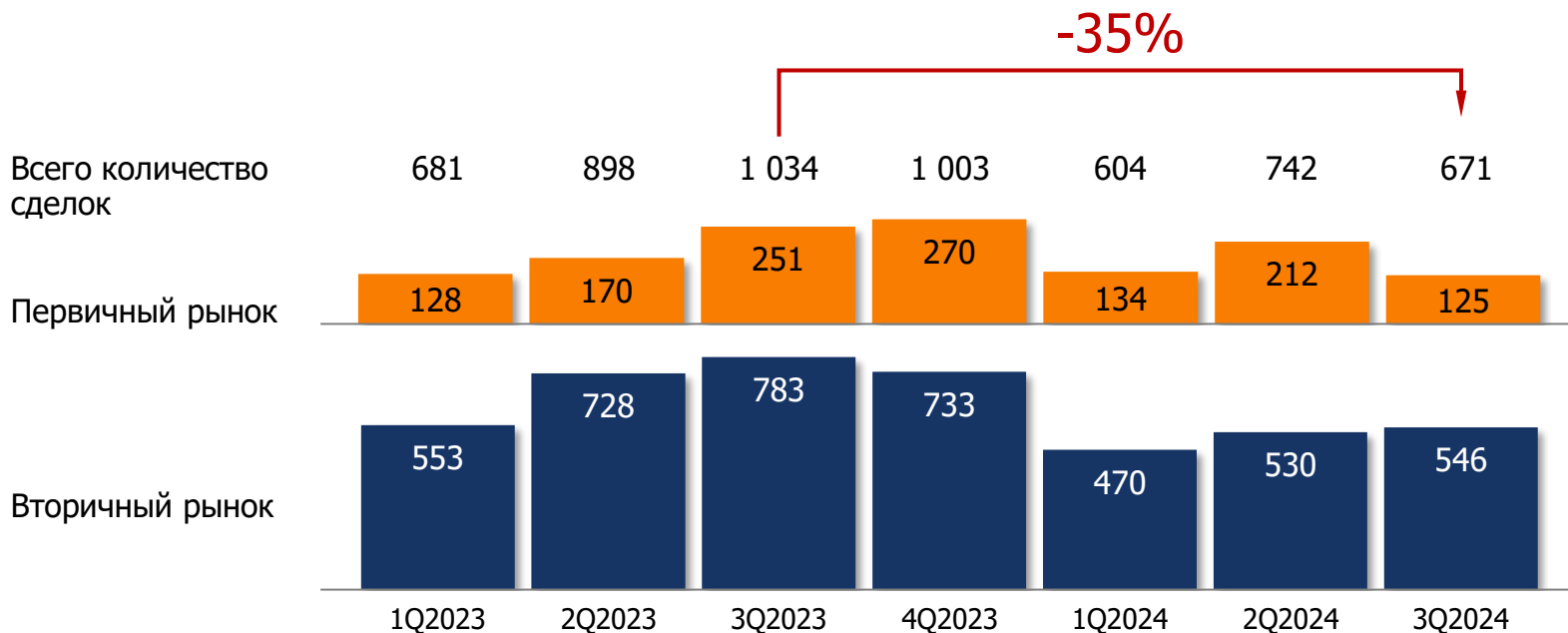


Примечание: первичный рынок – объем нераспроданной площади, находящейся в открытой продаже (данные ДОМ.РФ), вторичный рынок – объем площади квартир и комнат, находящихся в открытой продаже на ресурсе «Авито Недвижимость» (исключены дубли объявлений, учтены данные объявлений, размещенных более 1 дня).

Источник: Авито Недвижимость (вторичный рынок), ДОМ.РФ (первичный рынок), оценка Frank RG, 2024 г.

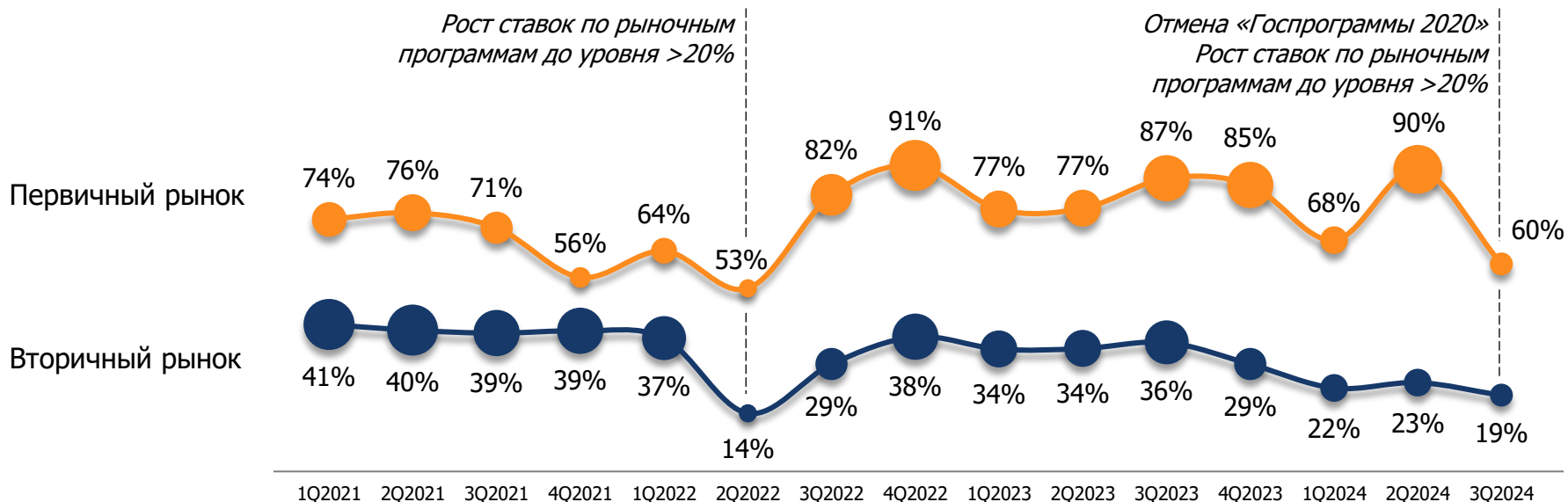
Спрос на покупку недвижимости, напротив, стал снижаться. Количество сделок в 3 квартале снизилось на 35% год к году

Количество сделок с недвижимостью (жилые помещения), тыс. шт.



После отмены льготной программы доля сделок с ипотекой на первичном рынке упала на 30 п.п.

Доля сделок с ипотекой на первичном и вторичном рынках, %

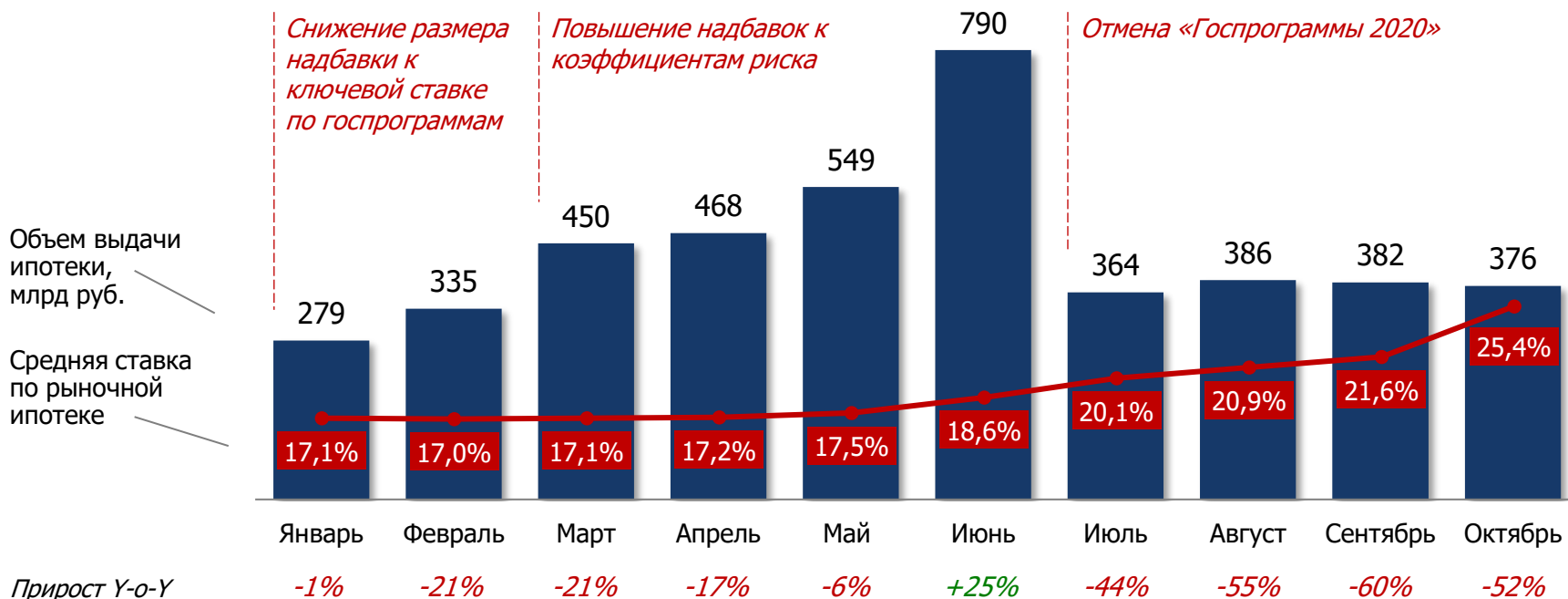


Примечание: для расчета доли сделок с ипотекой на первичном рынке была взята статистика Росреестра по количеству ДДУ (жилые помещения) и данные банков по количеству сделок с ипотекой на первичном рынке (квартиры), на вторичном рынке – количество ДКП (жилые помещения)/коэффициент 1,5 и данные банков по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

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

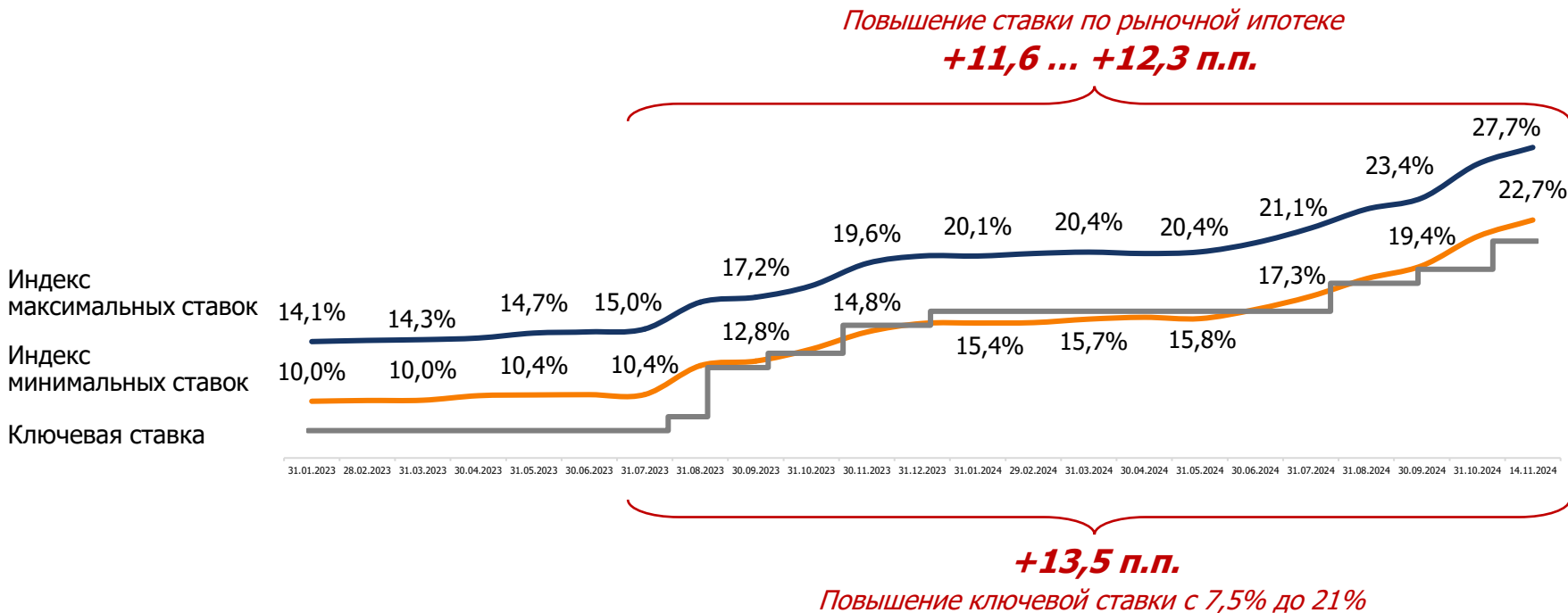
В 2024 году на рынок ипотеки совершена «регуляторная атака»

Объем выданных ипотечных кредитов, январь-октябрь 2024 г.



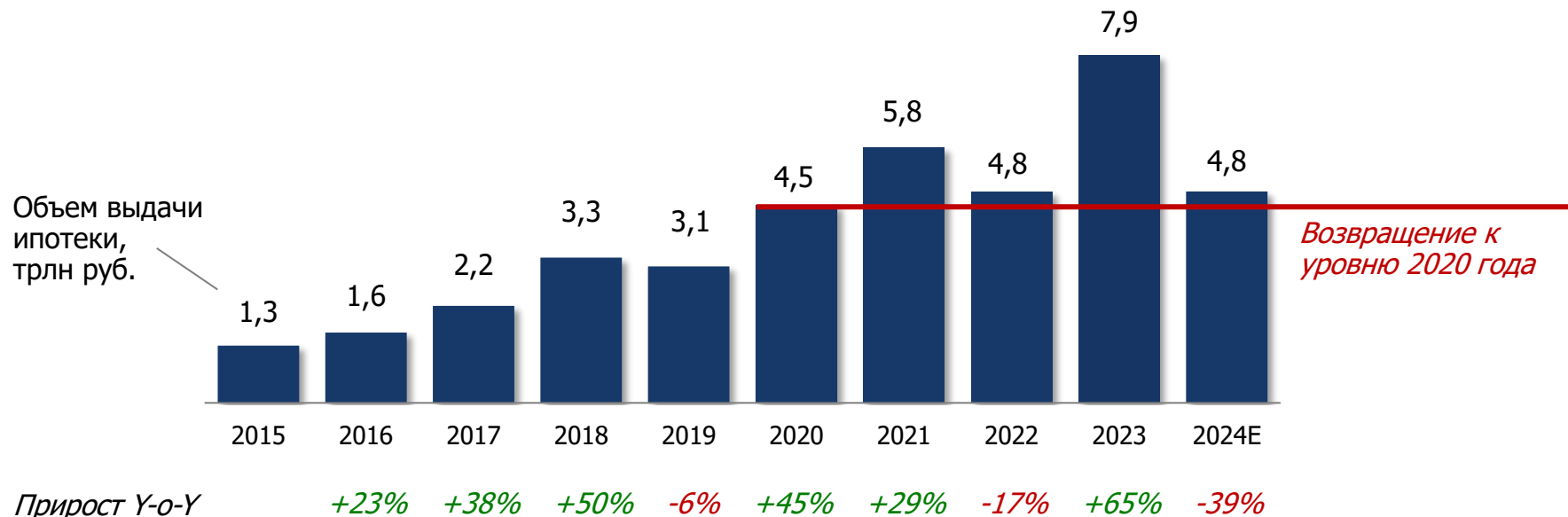
Ставки по рыночным программам ипотеки достигли 28%

Динамика индекса минимальных и максимальных ставок предложения по рыночным программам на первичном и вторичном рынках, 2023-2024 гг., %



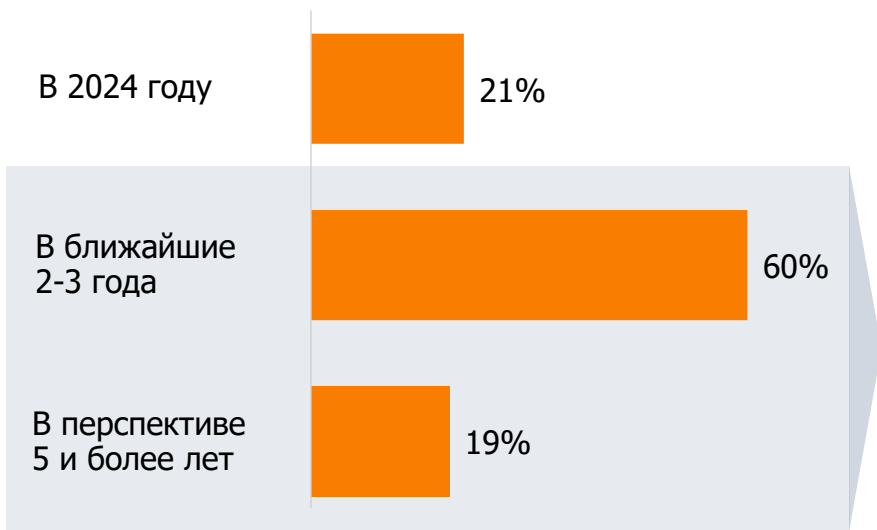
По итогам 2024 года объем выдачи ипотеки снизится на 39% до 4,8 трлн рублей

Выдачи ипотечных кредитов, 2015-2024 гг., трлн руб.

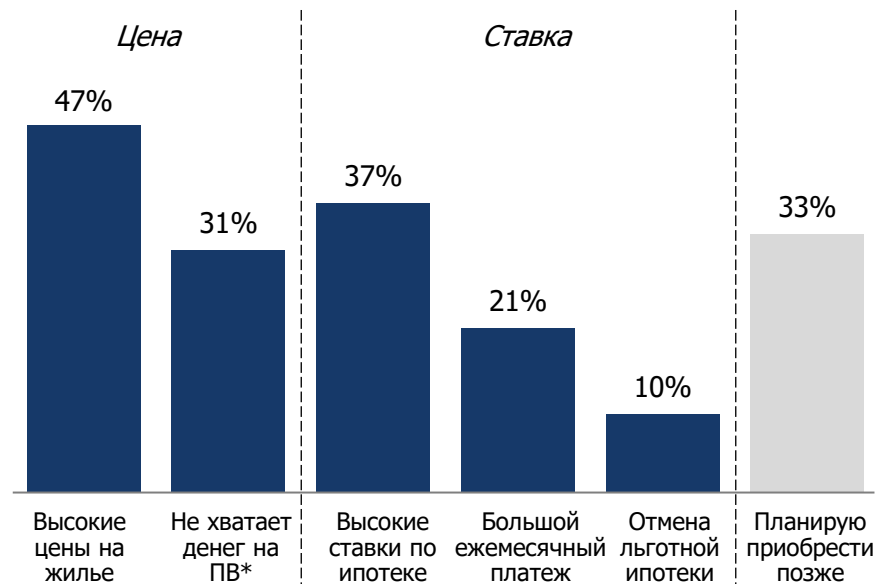


В период высоких ставок и цен многие покупатели отложили покупку жилья на несколько лет

Когда вы планируете купить недвижимость, %



Причины, по которым вы отложили покупку недвижимости в ближайшее время, %



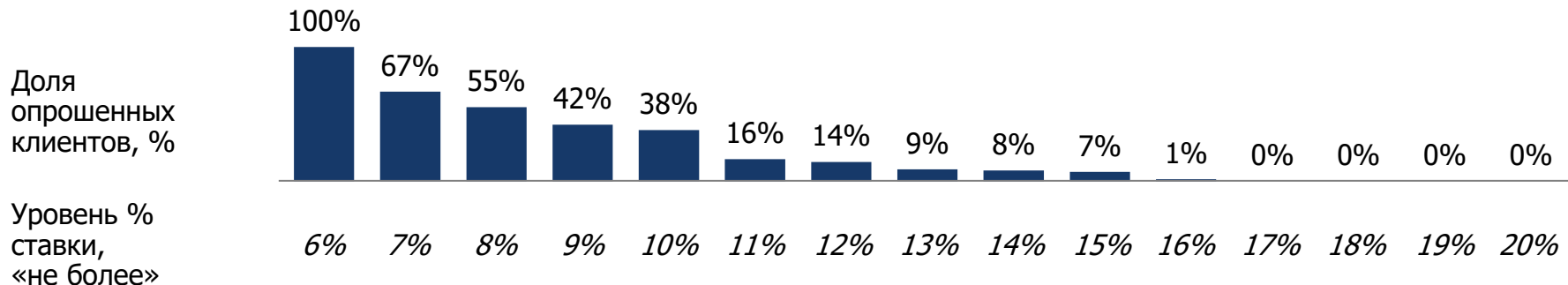
*ПВ – первоначальный взнос

Источник: результаты онлайн-опроса 500+ респондентов, планирующих приобретение недвижимости, Frank RG, 2024 г.

Ставка, превышающая 16%, для клиентов является заградительной

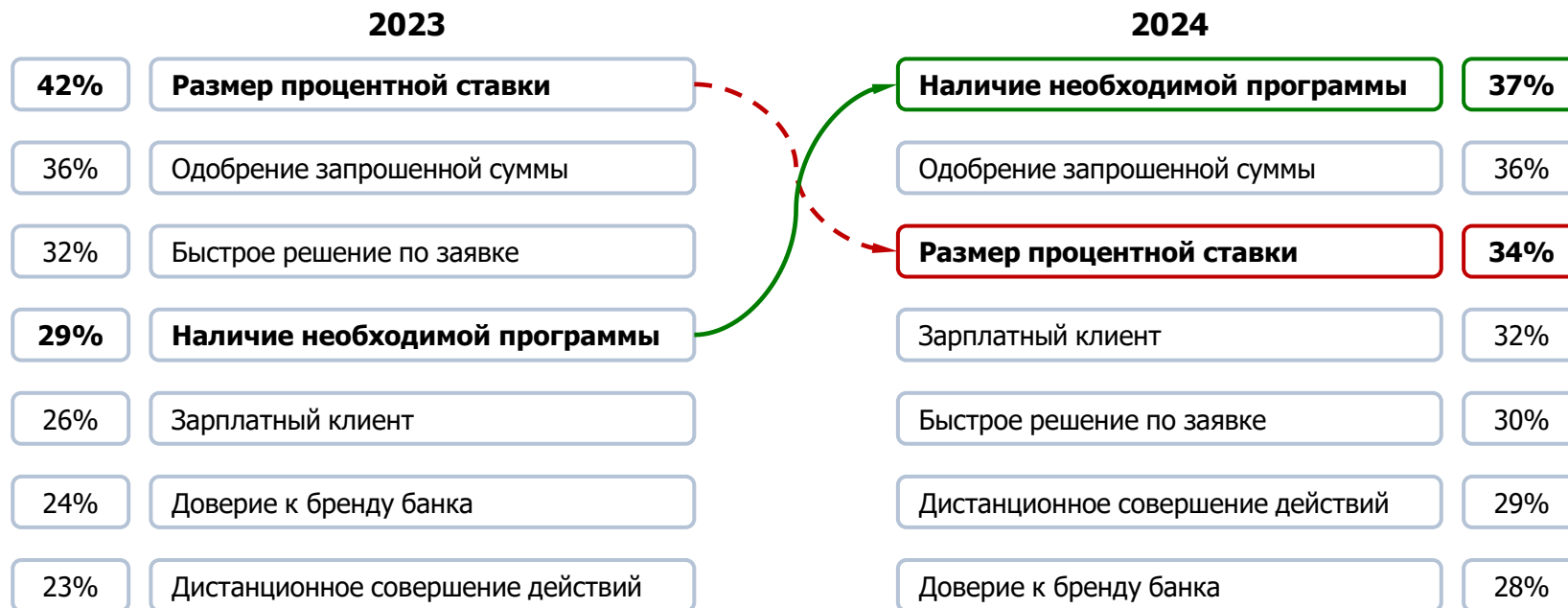
Какой максимальный уровень процентной ставки был бы приемлем для Вас для приобретения жилья в ипотеку?

*Кардиограмма
ипотечного
заемщика*



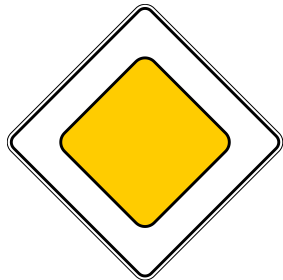
В 2024 году размер ставки потерял лидерство среди факторов выбора банка

Топ-7 факторов выбора банка для оформления ипотеки, %

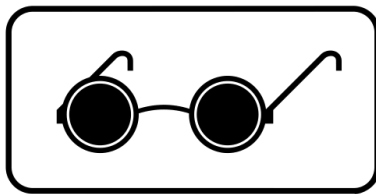


Какие ипотечные программы пользовались спросом?

Программы, позволяющие снизить платеж



Госпрограммы



Госпрограммы +
субсидия от партнера



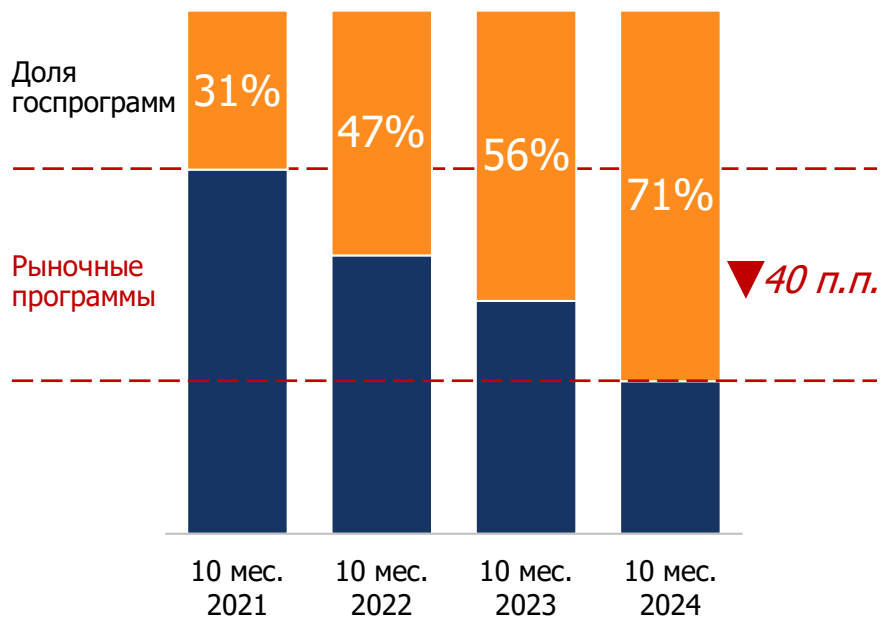
Субсидированные
партнерские
программы

Как их видит Центральный Банк



В 2024 году доля госпрограмм составила 71% от всех выдач

Выдачи и доля госпрограмм, %

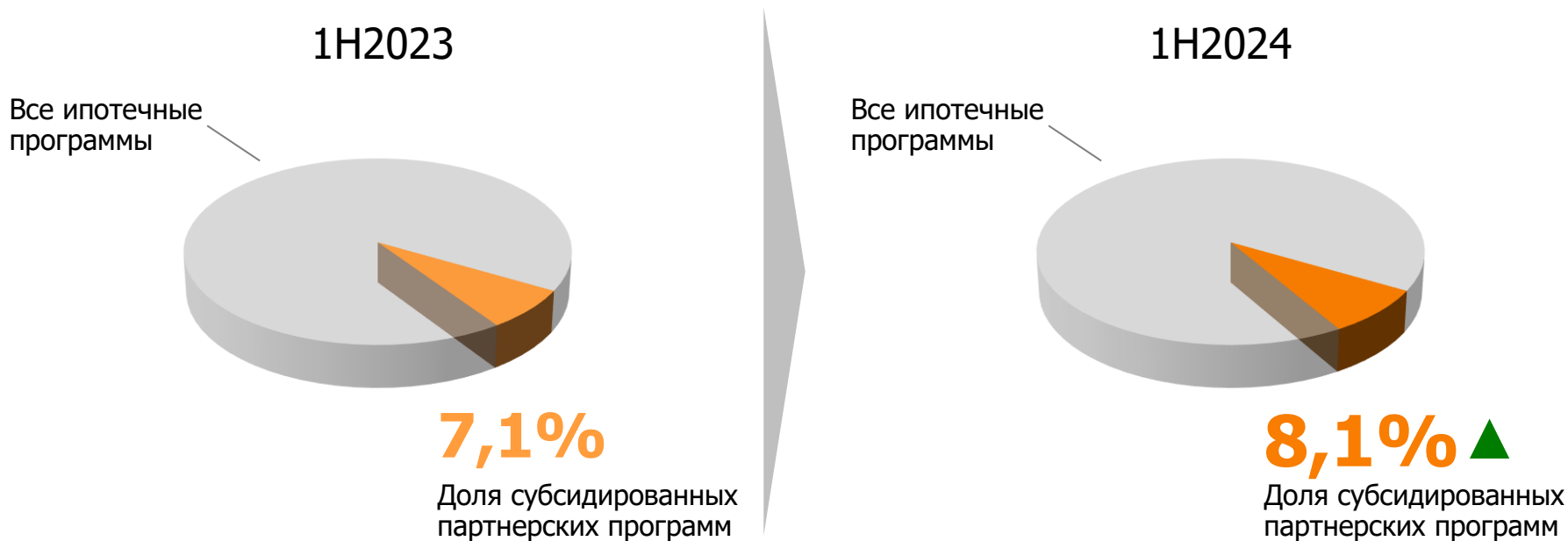


Структура госпрограмм за 10 мес. 2024 года, %



Субсидированные ипотечные программы от застройщиков составляют около 8% всех выдач

Доля партнерских программ в структуре выдачи ипотечных кредитов, %



Популярность субсидированных программ и рост доли в выдачах обусловлен почти трехкратной разницей в платеже

Стоимость квартиры и размер ежемесячного платежа при расчете субсидированной и классической ипотеки на 30 лет, млн руб. и тыс. руб.

	Субсидированные программы	Классические программы
Цена	16,7 млн руб.	15,6 млн руб.
Платеж	69 тыс. руб./мес.*	191 тыс. руб./мес.



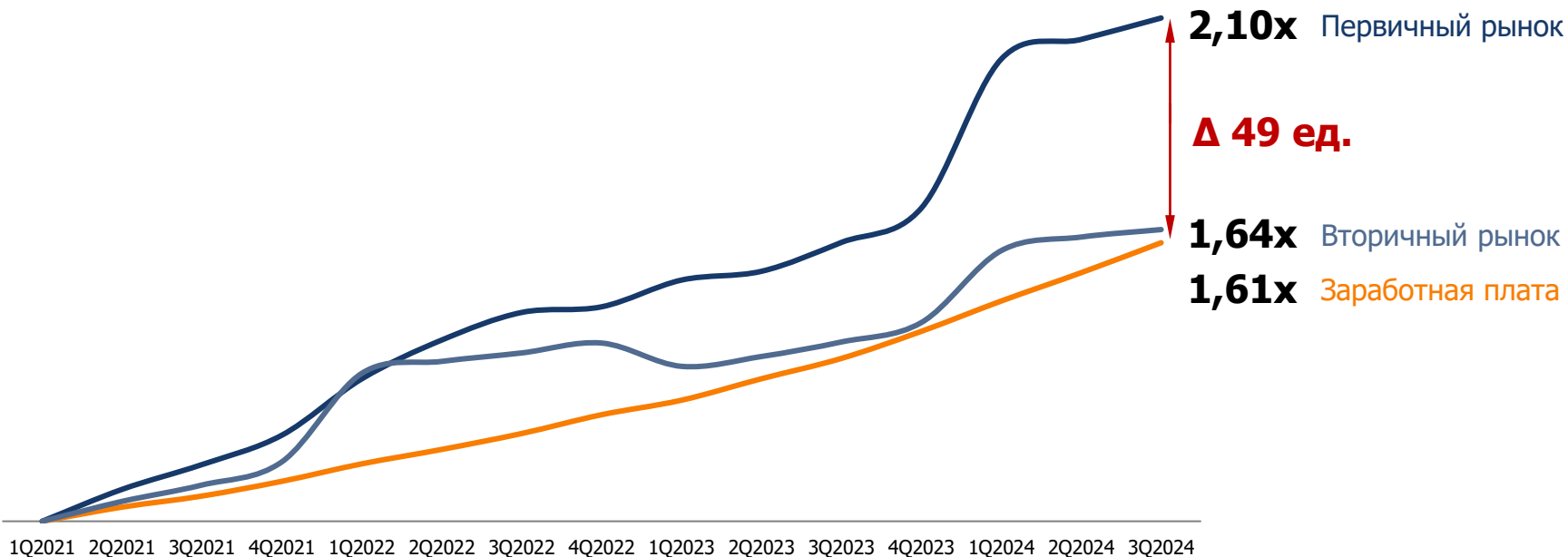
*Примечание: платеж указан на первые 2 года кредита, далее платёж 193 тыс. руб./мес.

Источник: Frank RG, результаты тайных покупок на примере ЖК «Квартал Строгино», Самолет, 2024 г.



Рост стоимости 1 кв. м на первичном рынке жилья опережает рост доходов населения в 1,5 раза

Сравнение прироста номинальной заработной платы в России, стоимости 1 кв. м на первичном и вторичном рынках, в % к 1Q2021



В 2024 году доступность покупки жилья в ипотеку продолжила снижение

Индекс доступности покупки жилья в ипотеку в России, 2021-2024 гг., ед.

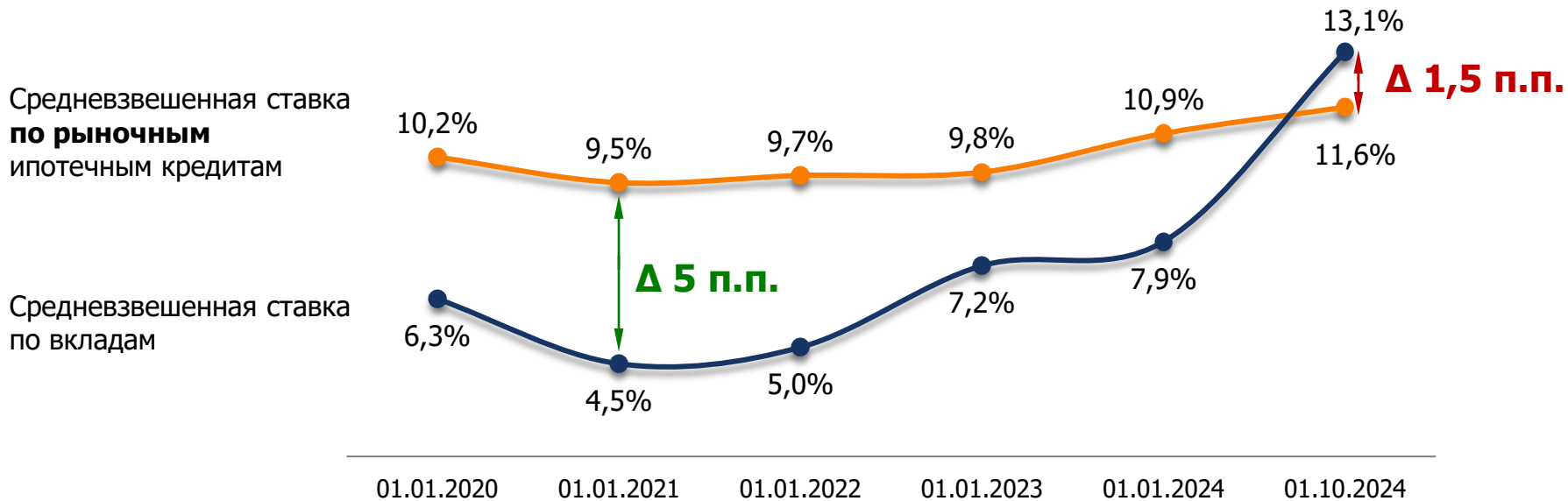


Индекс рассчитывается как количество кв. метров, которые может купить в ипотеку семья из двух человек. Размер ипотечного кредита рассчитывается с учетом средней стоимости одного кв. метра жилья, средневзвешенной ипотечной ставки и условий кредитования: первоначальный взнос – 30%, срок кредита – 25 лет. ПДН на семью – 50%.

Источник: ЦБ РФ, Росстат, Frank RG, 2024 г.

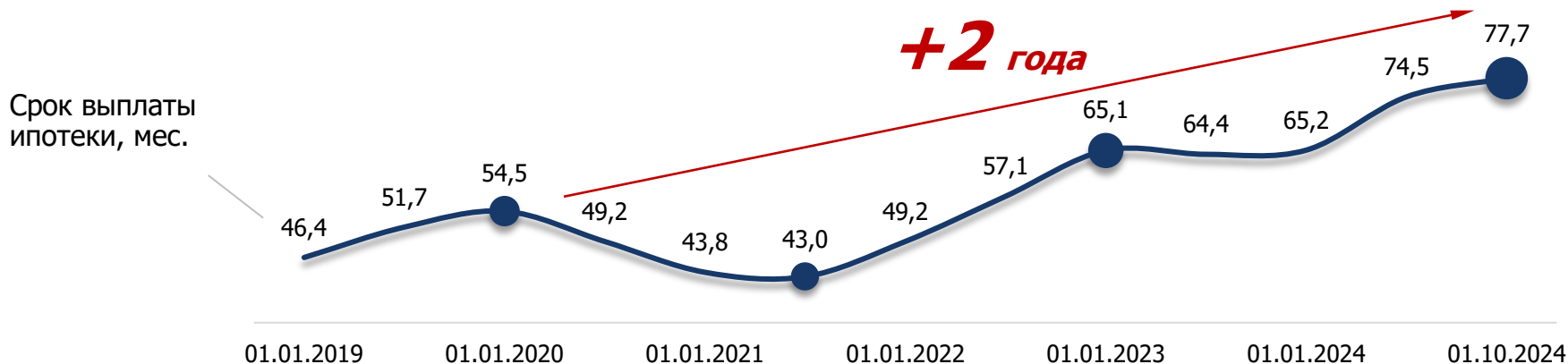
Стоимость привлечения денег на розничном рынке превысила среднюю доходность ипотечного портфеля

Динамика средней ставки по срочным вкладам и портфельной ставки по рыночной ипотеке, 2019-2024 гг., %



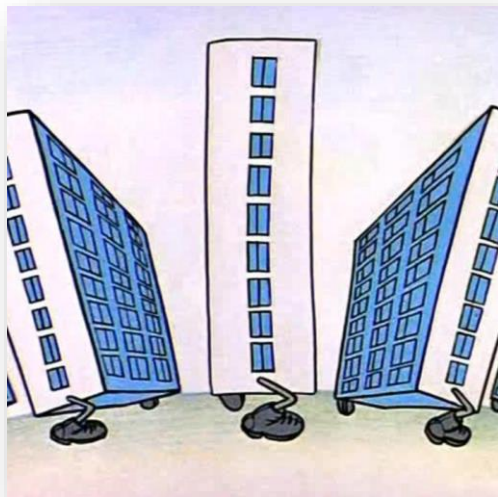
Срок выплаты ипотеки растет, при низких ставках у клиента нет мотивации быстро гасить кредит

Срок выплаты ипотеки, 2019-2024 гг., мес.



В 2025 году Банк России введет новые правила

1 января 2025 г.



Ипотечный стандарт

1 марта 2025 г.



Эскроу-счета на ИЖС

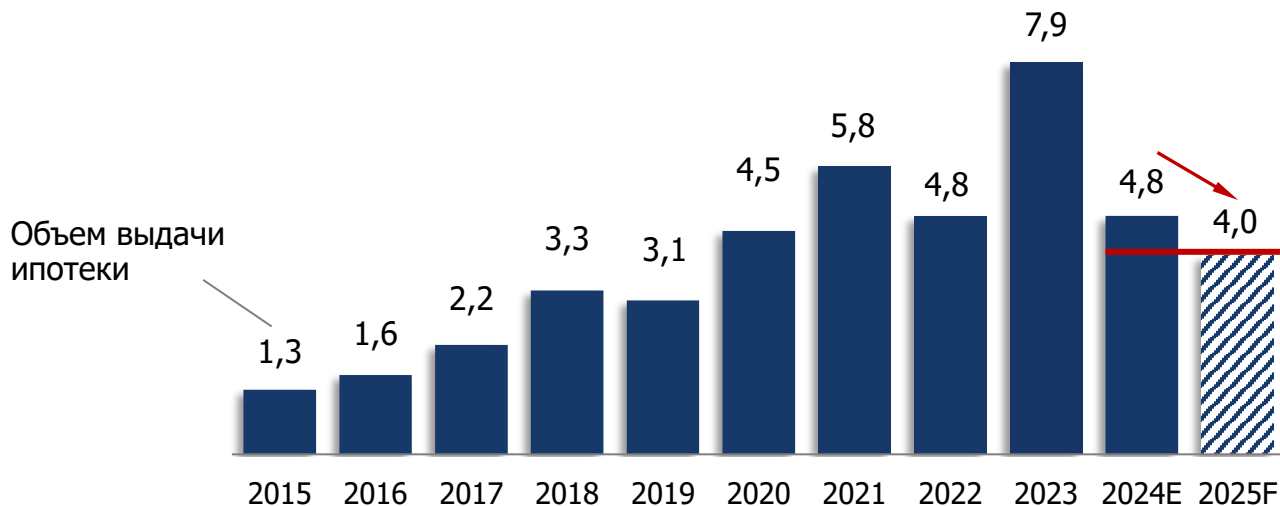
1 апреля 2025 г.



Ограничение ПСК

В 2025 году объем выдачи продолжит снижаться и по прогнозу Frank RG составит 4 трлн рублей

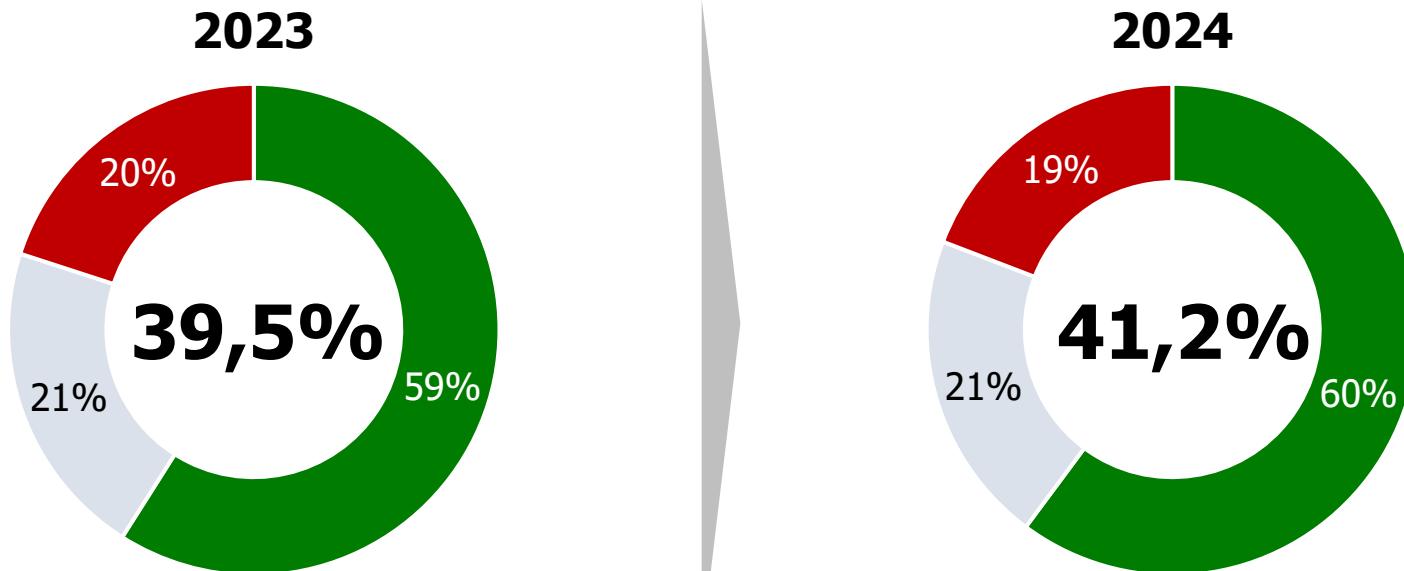
Выдачи ипотечных кредитов, 2015-2025 гг., трлн руб.



Прирост Y-o-Y +23% +38% +50% -6% +45% +29% -17% +65% -39% -17%

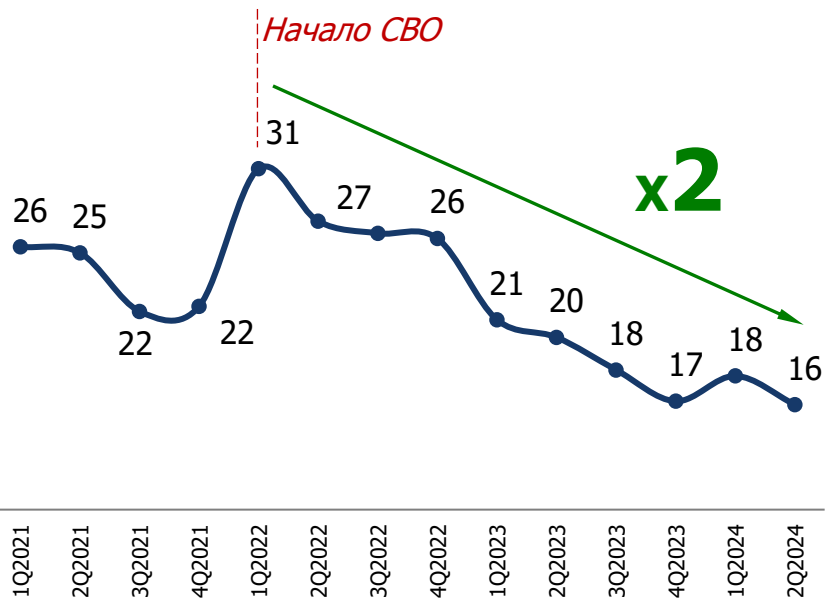
Несмотря на вызовы и перемены банкам удастся сохранить лояльность клиентов

Общий уровень удовлетворенности ипотечных клиентов (NPS), %

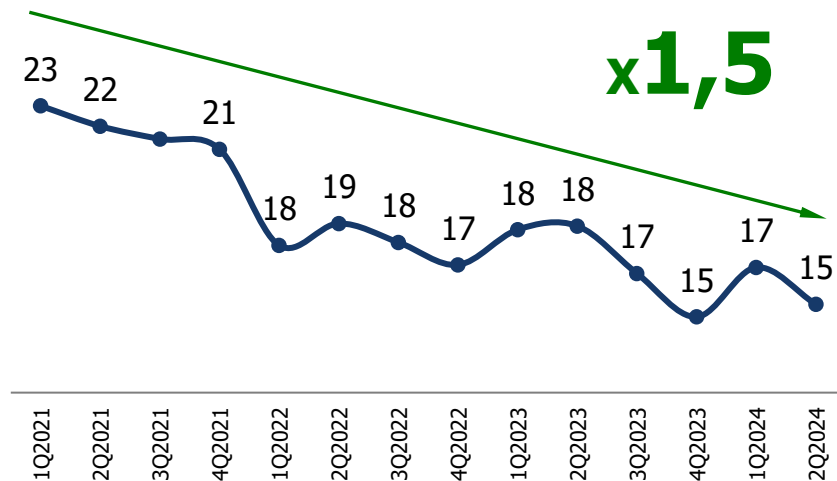


Банки активно работают над процессами: повышают скорость одобрения ипотечных заявок, выхода на сделку

Скорость одобрения ипотечных кредитов, 2021-2024 гг., часы

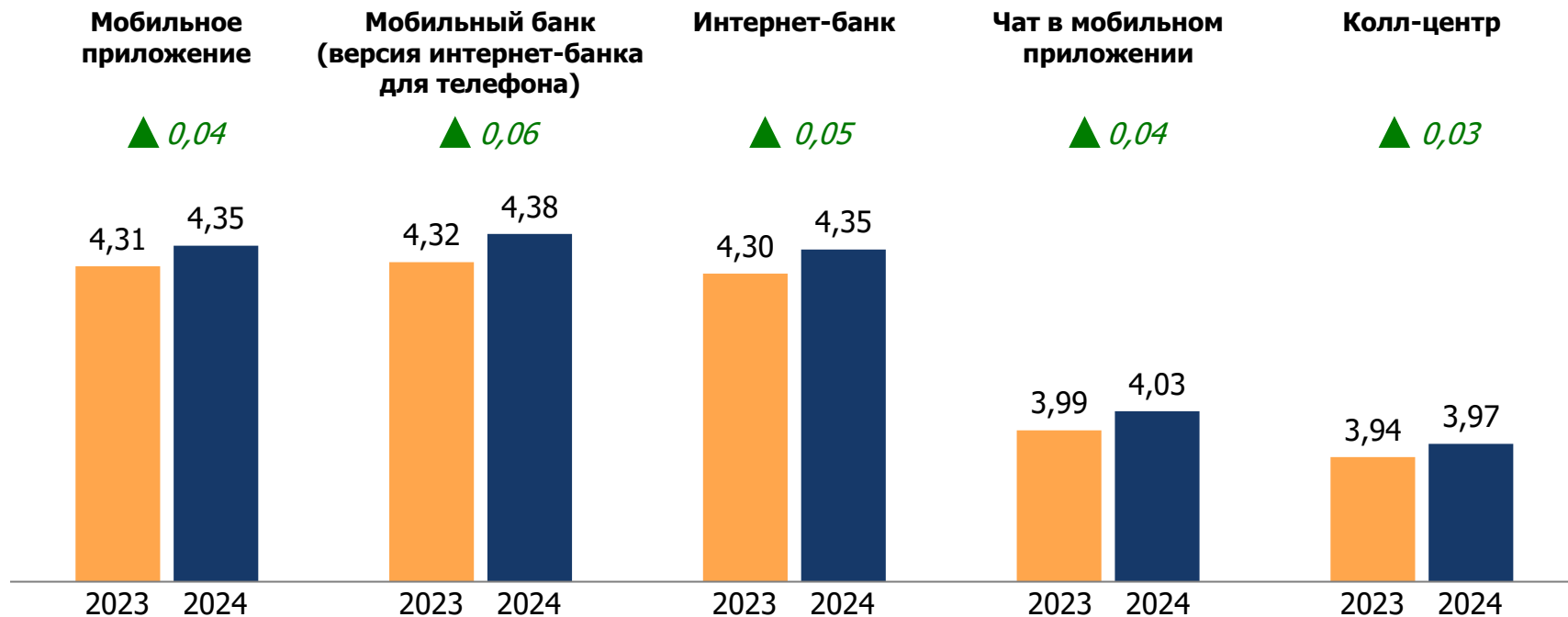


Скорость выхода на сделку, 2021-2024 гг., дни



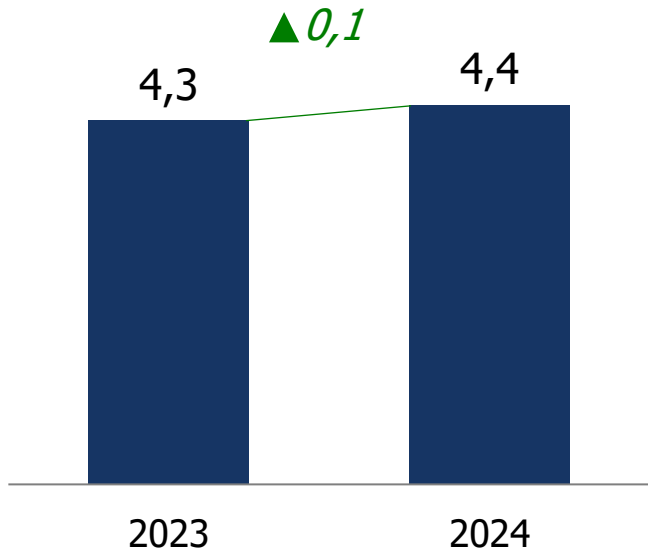
Среди ипотечных клиентов растет удовлетворенность дистанционными каналами обслуживания

Оценка удобства удаленных сервисов при обслуживании кредита по шкале от 1 до 5, 2023-2024 гг., балл



Растет удовлетворенность качеством услуг при обслуживании ипотеки

Оценка качества услуг при обслуживании кредита по шкале от 1 до 5, 2023-2024 гг., балл



2025 год для банков и партнеров – год работы над собой



- Развивать цифровизацию процессов
- Сохранить отношения с партнерами
- Готовиться к «оттепели» рынка



Подлинная красота всегда знает меру.

Вера Мухина, русский скульптор-монументалист



Ольга Филиппова

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

+7-962-945-9045

filippova@frankrg.com

