

# Ипотека в России 2022

—  
Субсидии, «черные лебеди» и цифровизация

## Мы завершили самое масштабное исследование рынка ипотеки

**20** исследуемых банков

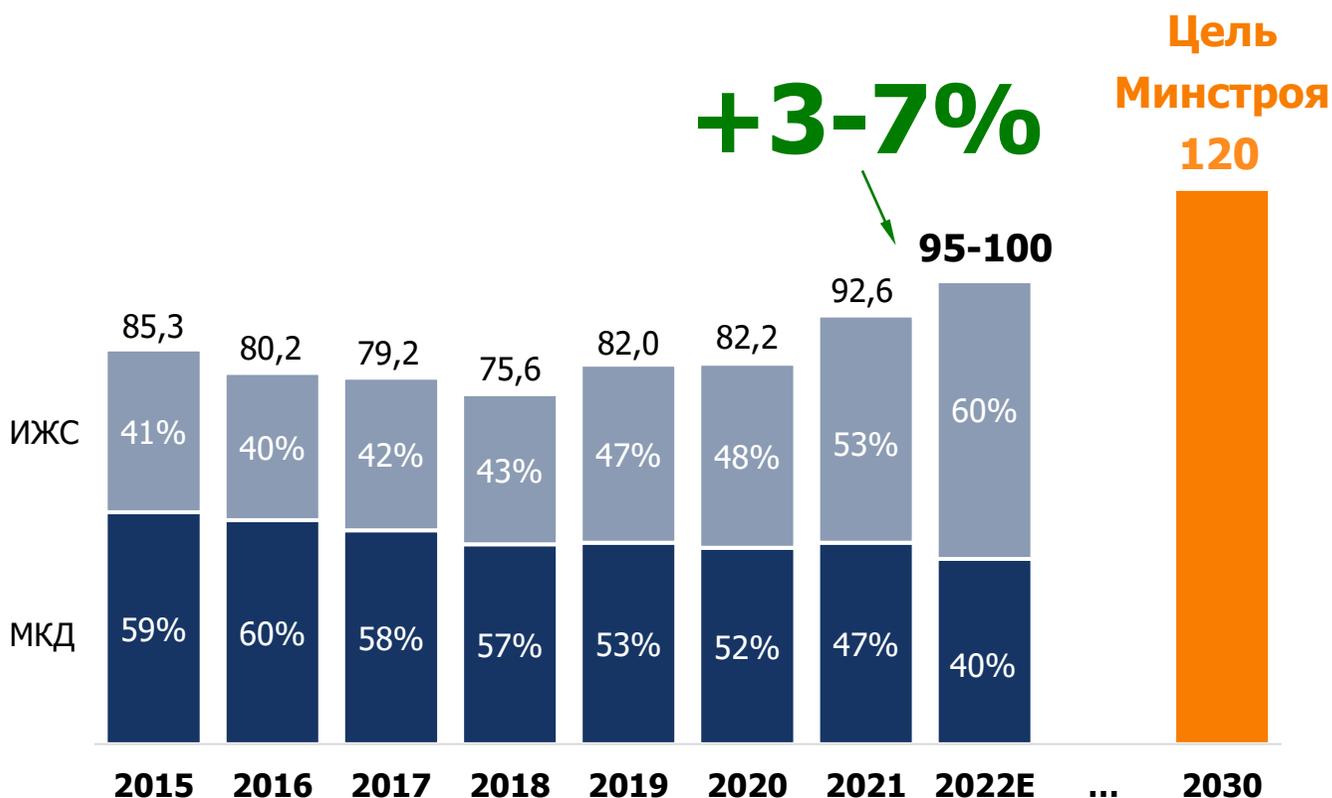
**3 ТЫС.** ипотечных клиентов

**18** экспертных интервью с руководителями ипотечного кредитования в банках, застройщиками и агентствами недвижимости



## Объем ввода жилья в России в 2022 году побьет очередной рекорд и составит около 100 млн кв. м

Динамика ввода жилья в России, млн кв. м

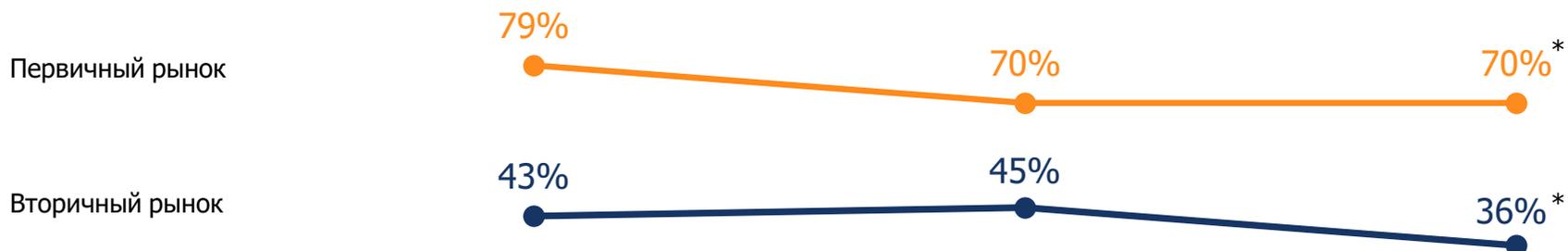


Обеспеченность жильем, кв. м/ чел.

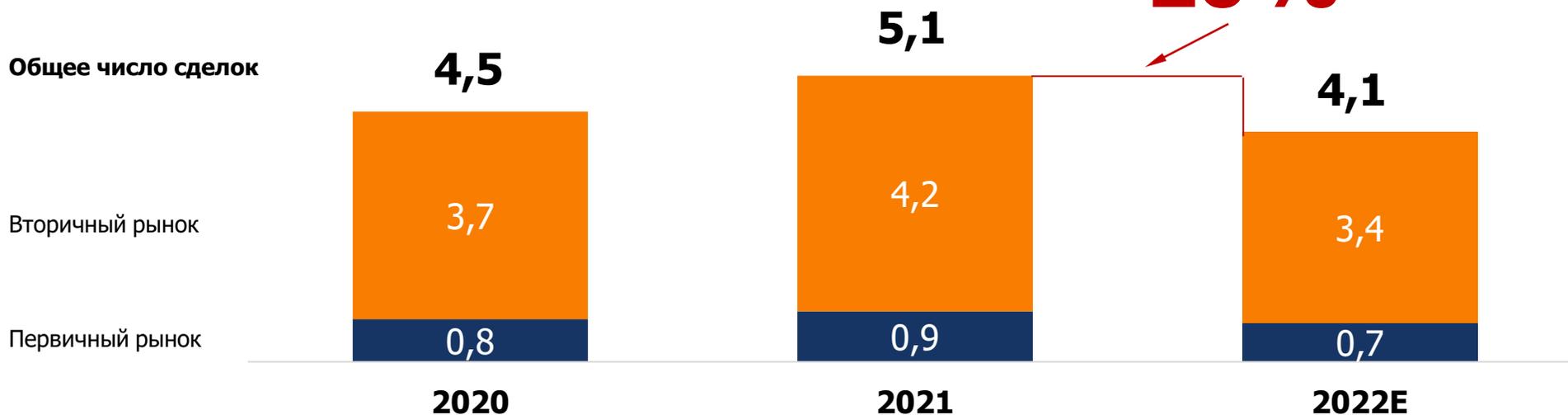


## Количество сделок с недвижимостью по итогам 2022 года сократится на 20%

### Доля сделок с ипотекой, %



### Количество сделок с недвижимостью, млн шт.



\*По итогам 10 месяцев 2022 года

Источник: Росреестр, оценка Frank RG, 2022 г.

## Изменение ключевой ставки вызвало волатильность объема выданных ипотечных кредитов

Выдачи ипотечных кредитов, трлн руб.



# 92% населения берет ипотеку для улучшения жилищных условий своей семьи и боится переплатить

## Цель покупки жилья, % ответов



# 92%

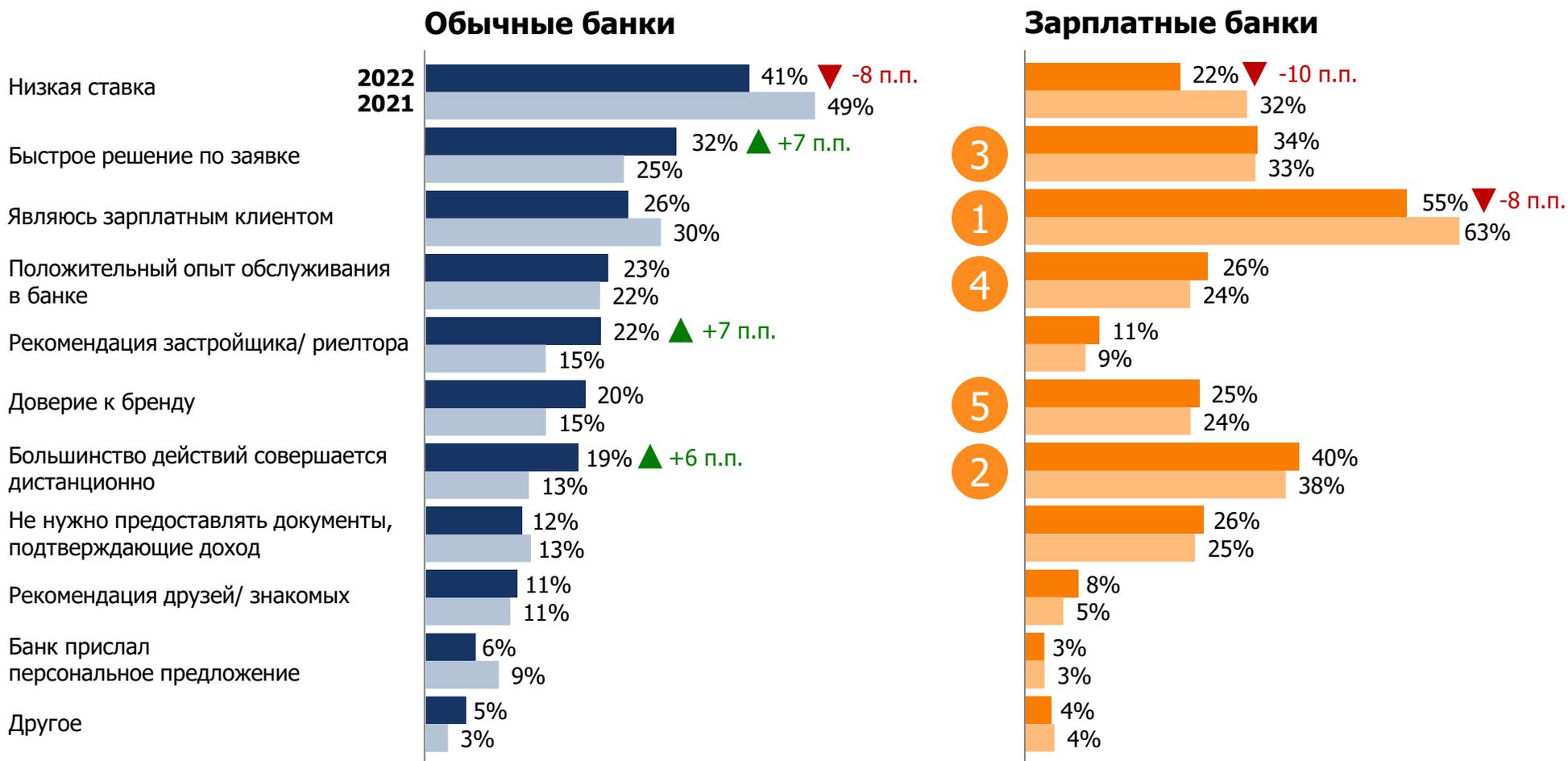
Улучшение жилищных условий

## Опасения клиентов при оформлении ипотеки, % ответов



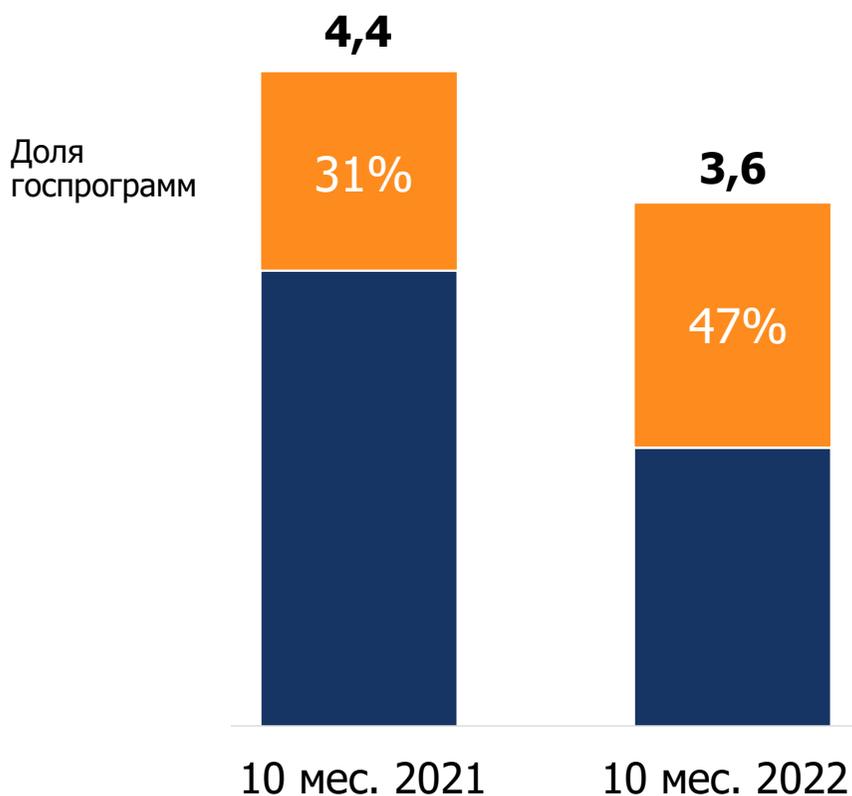
# Низкая ставка и быстрое решение остаются основными факторами выбора банка, но влияние ставки снизилось за год

## Критерии выбора банка для получения ипотечного кредита, % ОТВЕТОВ



## Госпрограммы – ключевой драйвер рынка ипотеки

### Выдачи и доля госпрограмм, трлн руб. и %

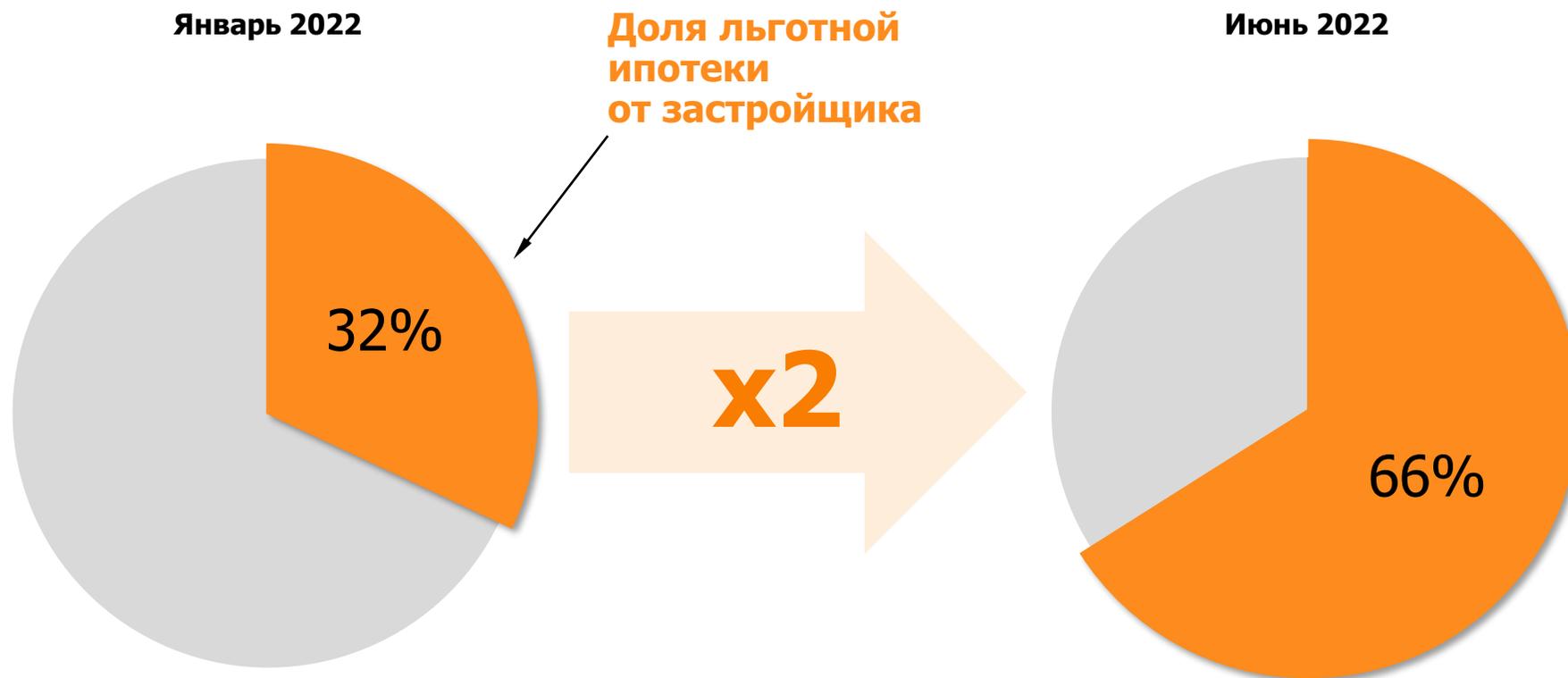


### Структура госпрограмм за 10 месяцев 2022 г., %



## Субсидированная ипотека по околонулевым ставкам составляет 2/3 объема выданных кредитов на новостройки

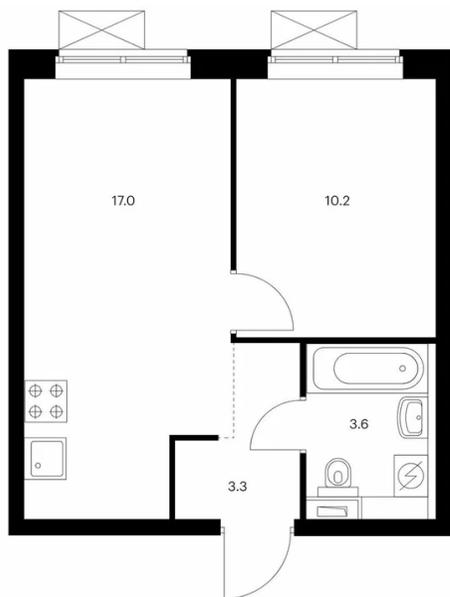
Доля «льготной ипотеки от застройщика» в объеме выданных кредитов на первичном рынке в 2022 г., %



## Между завышенной ценой на квартиру и меньшим платежом клиент выбирает платить меньше здесь и сейчас

### Изменение стоимости квартиры и платежа в зависимости от способа оплаты

Однокомнатная квартира, 34 кв. м



	Цена	Платеж
Льготная ипотека <b>6,7%</b>	6,2 млн руб.	28 тыс. руб./мес.
Ипотека <b>0,1%</b>	7,8 млн руб.	19 тыс. руб./мес.



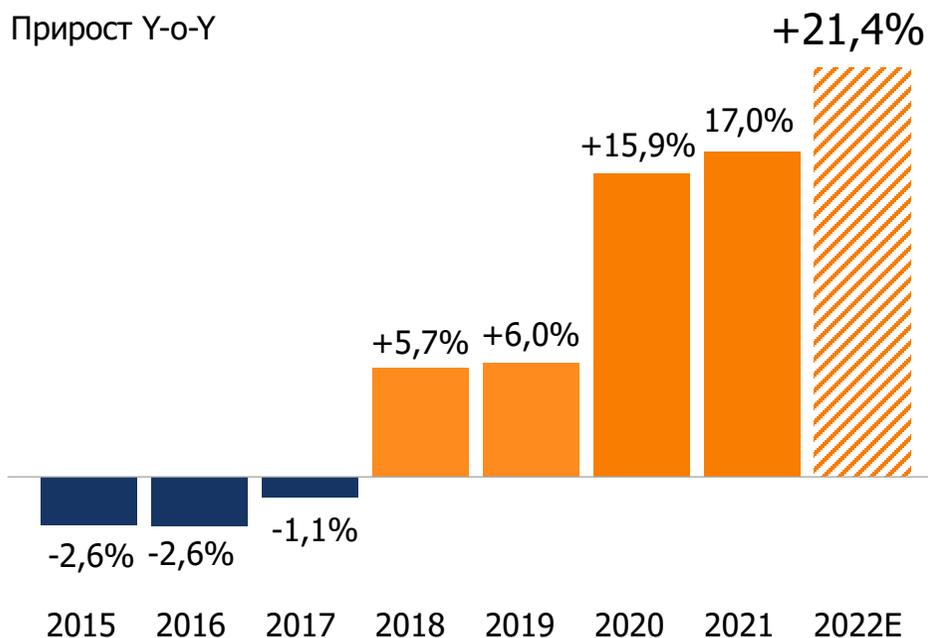
**+26%**

**-33%**

## Темп роста цен на недвижимость обгоняет темп роста номинальных доходов

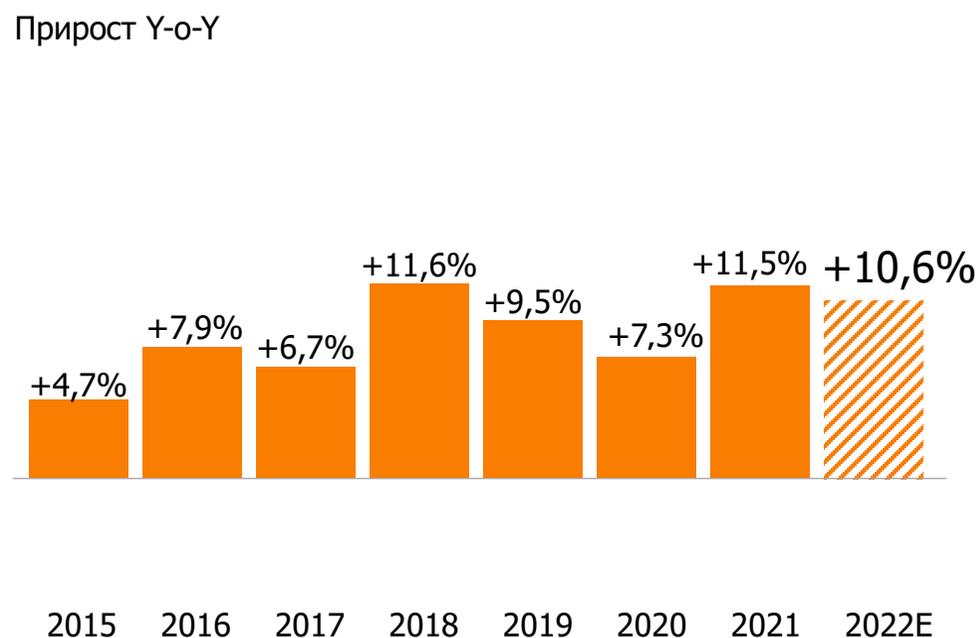
Годовое изменение цен на недвижимость в России, %

Прирост Y-o-Y



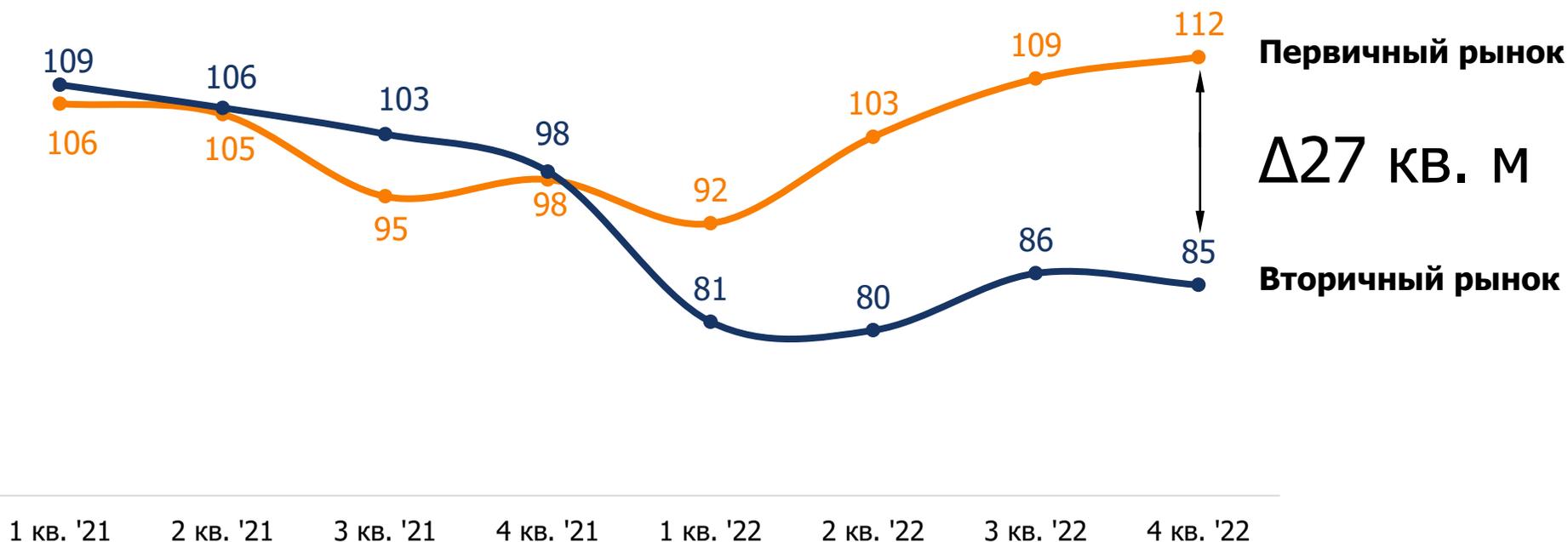
Годовое изменение номинальных доходов населения, %

Прирост Y-o-Y



## Низкие ставки на первичном рынке, несмотря на рост стоимости жилья, сделали его покупку в ипотеку доступнее

Индекс доступности покупки жилья в ипотеку в России 2021-2022 гг., кв. м



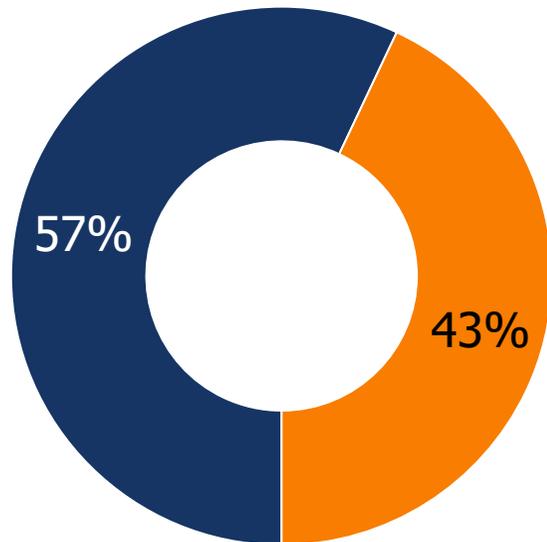
Индекс рассчитывался как количество квадратных метров, которые может купить в ипотеку семья из двух человек. Размер ипотечного кредита рассчитывался с учетом средней стоимости одного кв. метра жилья, средневзвешенной ипотечной ставки и условий кредитования: первоначальный взнос – 20%, срок кредита –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

Источник: ЦБ РФ, Росстат, оценка Frank RG, 2022 г.

# Эксперты сходятся во мнении, что субсидированные программы от застройщика несут большие риски для всех участников рынка

## Отношение банков к околонулевым ставкам от застройщика, % ответов

Необходимо отказаться от программы со ставкой 0,01%



Программу можно оставить, но привести ставки в разумные значения



### Риски для клиента

- Потеря вложенных средств: невозможность продать недвижимость по цене приобретения на ранних сроках
- Невозможность полностью погасить задолженность перед банком в случае прекращения обслуживания долга на ранних сроках

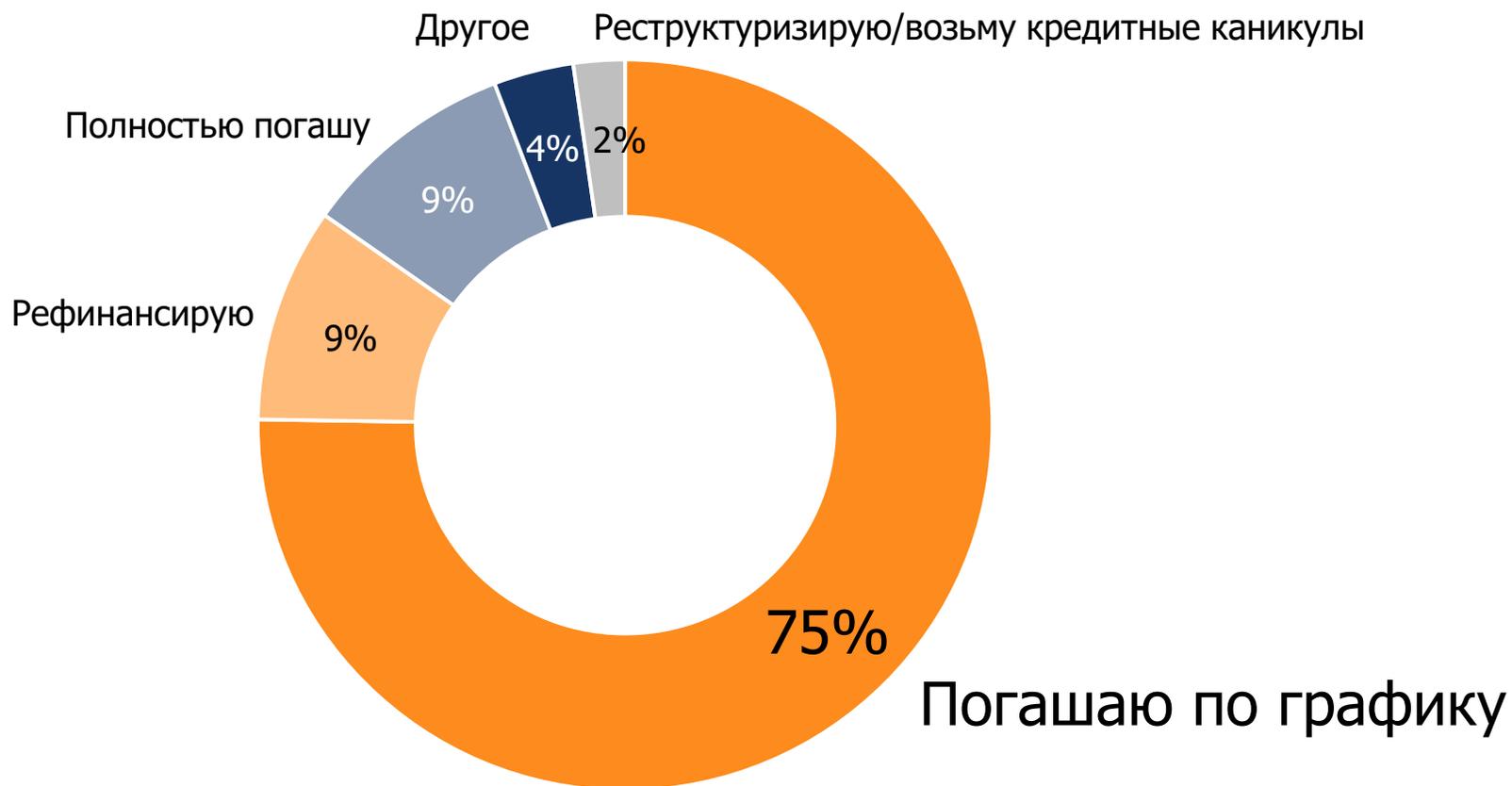


### Риски для банка

- Процентный риск, который возникает в случае решения клиента обслуживать кредит по графику без досрочного погашения через 3-5 лет

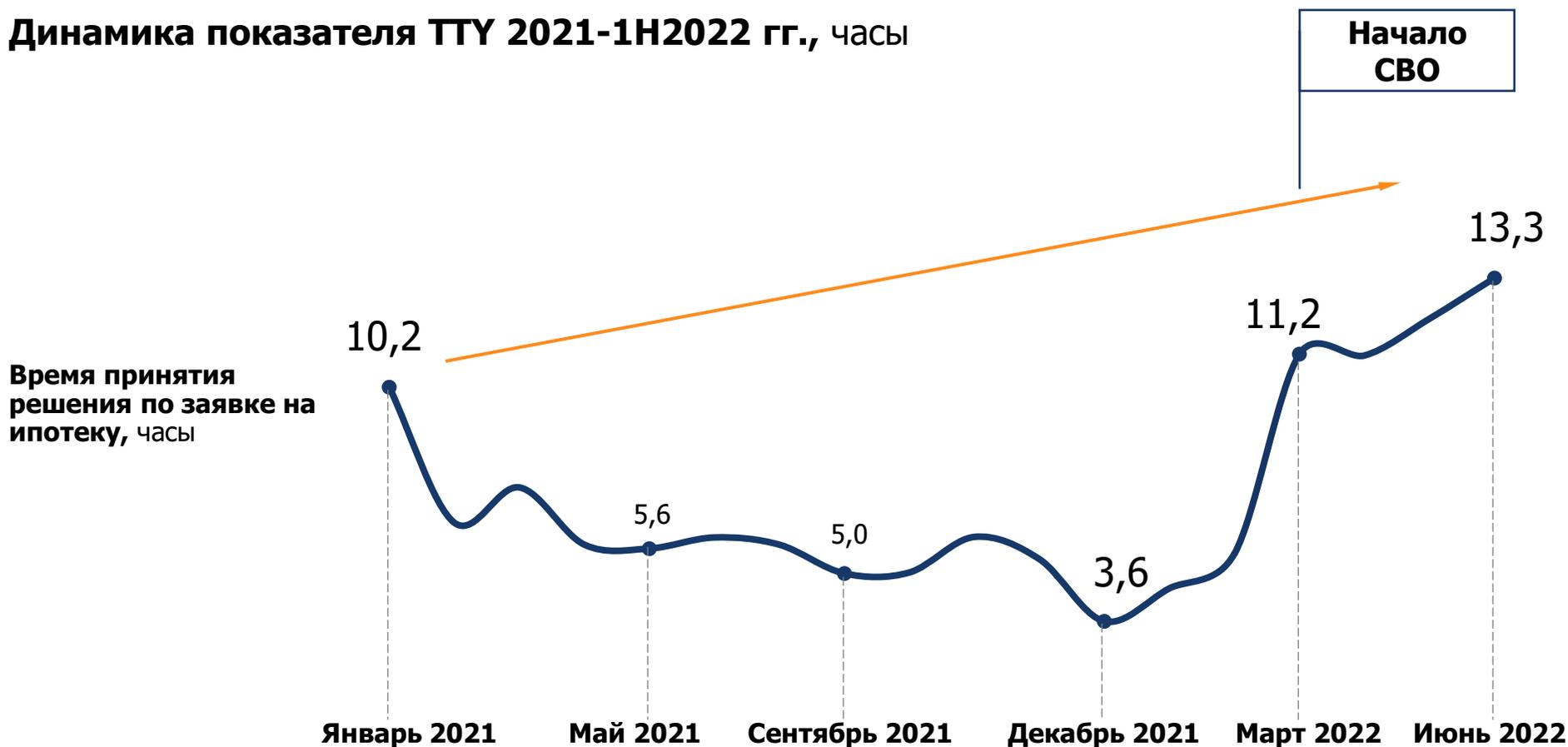
## Несмотря на неопределенную экономическую обстановку большая часть клиентов планирует погашать ипотеку по графику

Планы клиентов по выплате ипотечного кредита на 2022-2023 гг., % ответов



## События февраля 2022 года негативно отразились на скорости принятия банками решения по заявкам

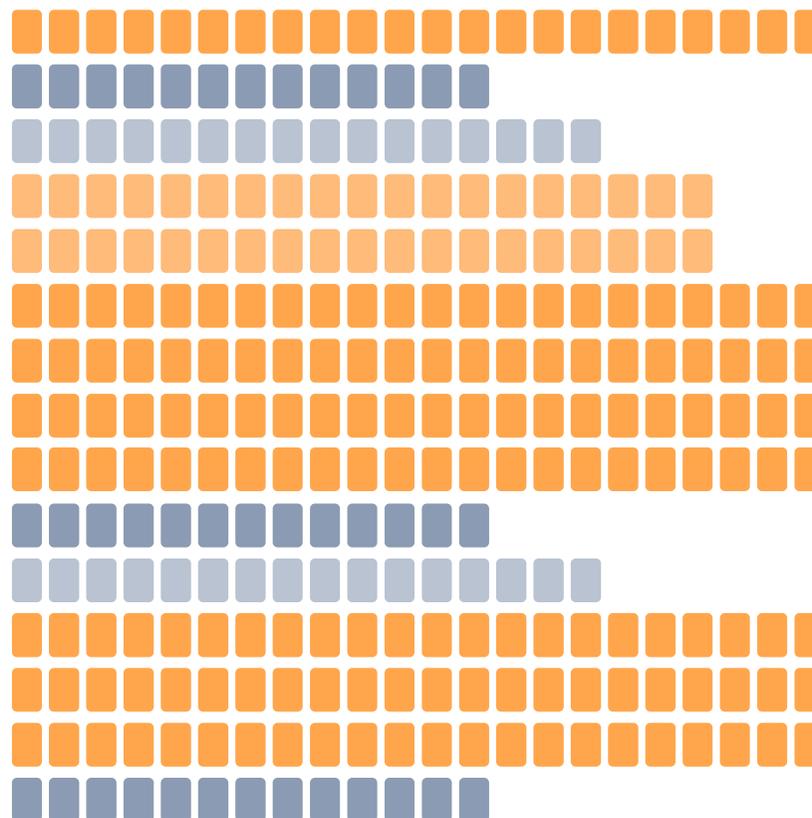
Динамика показателя ТТУ 2021-1Н2022 гг., часы



# Полную цифровизацию клиентского пути сдерживают проблемы удаленной идентификации

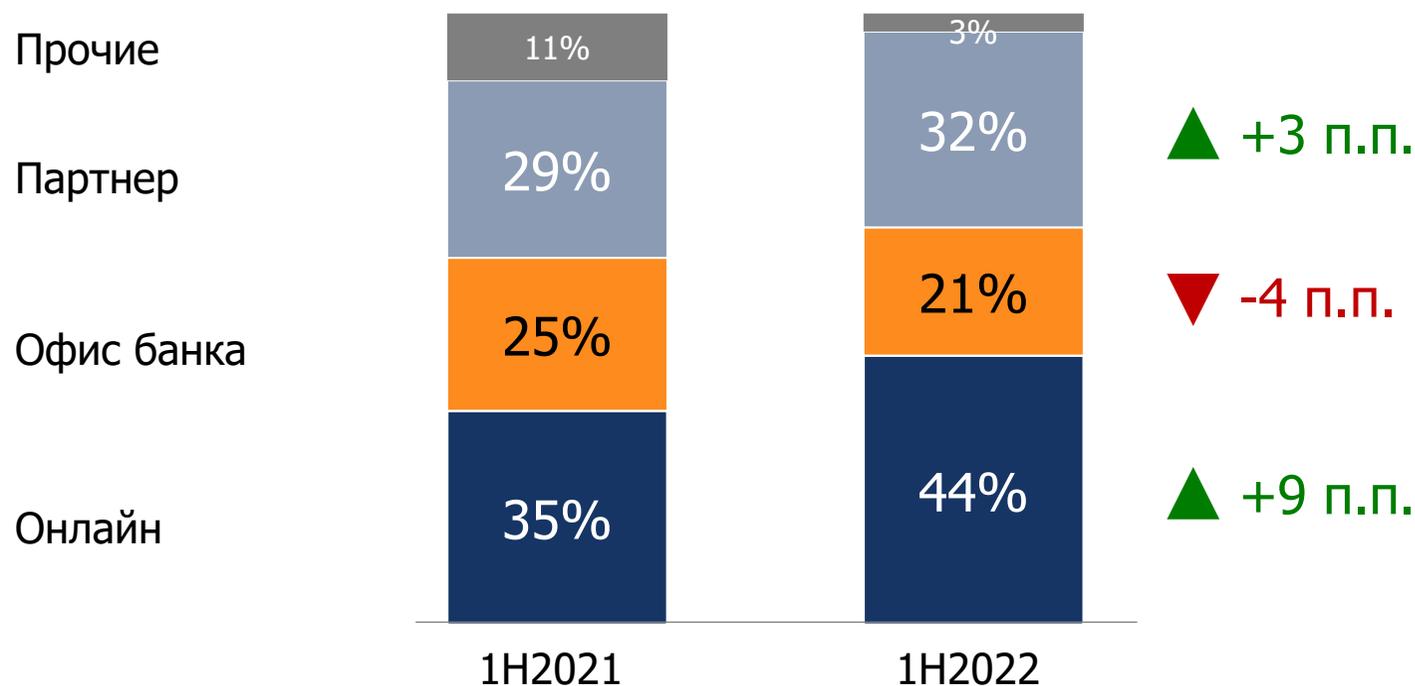
**Уровень цифровизации клиентского пути, % банков-участников, в которых функционал реализован дистанционно**

- 1 Подача заявки
- 2 **Регистрация в личном кабинете через ЕСИА**
- 3 **Подписание документов простой эл. подписью**
- 4 Предзаполнение данных для заявки на кредит
- 5 Загрузка ипотечных документов
- 6 Автоматическое принятие решение по лимиту ипотеки
- 7 Информирование клиента о решении банка
- 8 Отчет об оценке объекта недвижимости
- 9 Электронный страховой полис
- 10 **Идентификация клиента при открытии счетов**
- 11 **Получение УКЭП**
- 12 Дистанционное подписание договора приобретения
- 13 Безналичные взаиморасчеты по ипотечной сделке
- 14 Электронная регистрация сделки в Росреестре
- 15 **Выдача электронных закладных**



## Клиенты стали чаще подавать заявку на ипотеку дистанционно, доля офлайн-канала постепенно снижается

Доля канала подачи заявки на ипотеку, %



## Ключевые направления развития банков на 2023 год

- Сохранение маржинальности продукта без потери объемов продаж
- Ревизия и балансировка продуктовой линейки
- Поиск решений для поддержки спроса на вторичную недвижимость
- Развитие кредитования сегмента ИЖС
- Цифровизация процессов, улучшение клиентского пути

# FRANK RG



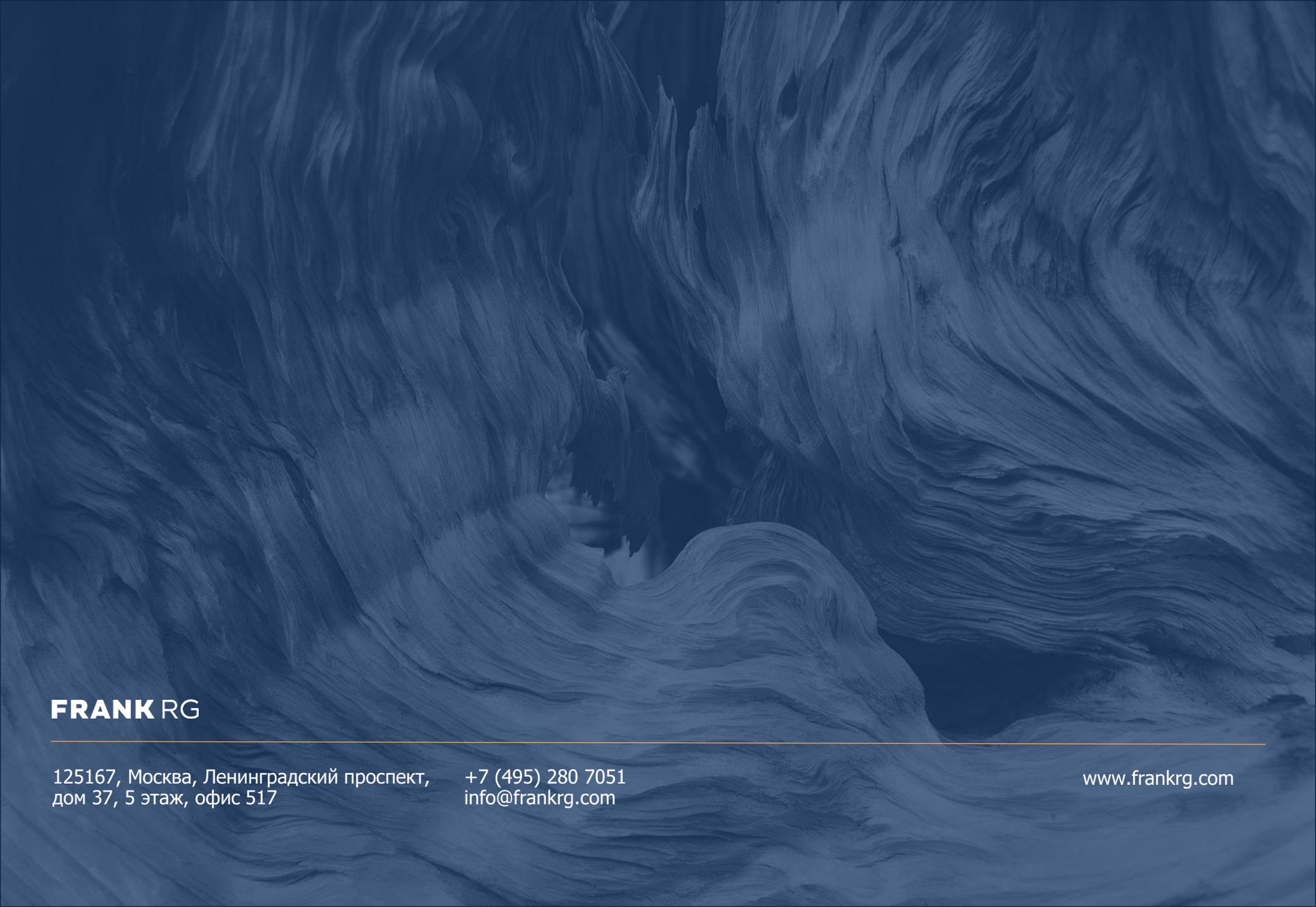
## Ольга Филиппова

Руководитель проекта «Ипотека» Frank RG

+7 (962) 945-90-45

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





**FRANK RG**

---

125167, Москва, Ленинградский проспект,  
дом 37, 5 этаж, офис 517

+7 (495) 280 7051  
info@frankrg.com

[www.frankrg.com](http://www.frankrg.com)