

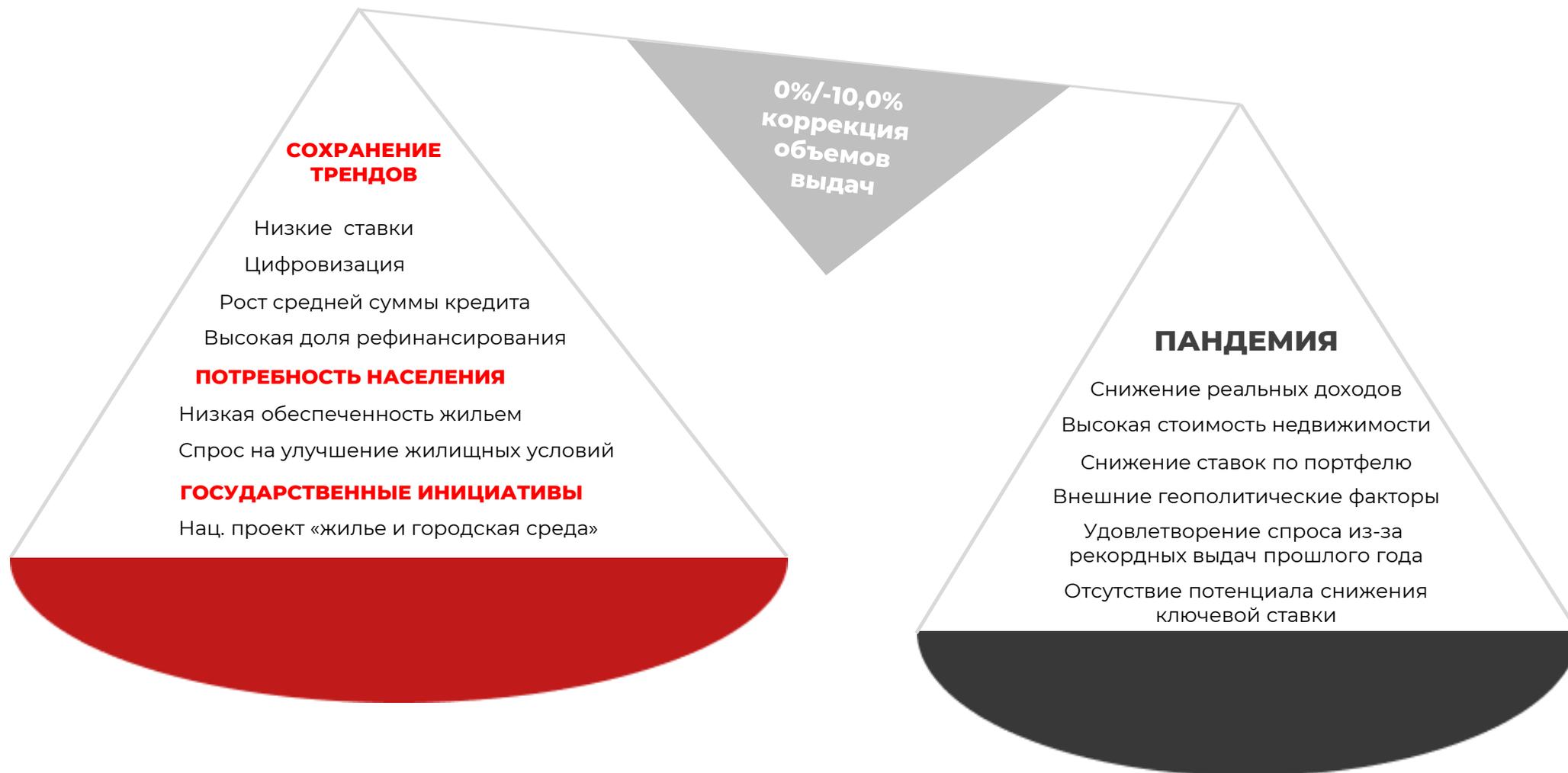
ИПОТЕКА В РОССИИ – ИТОГИ 2021 И ПРОГНОЗЫ НА 2022 ГОД

КОВАЛЕВ ДЕНИС

Директор филиала
ПАО РОСБАНК "Росбанк Дом"



ПРОГНОЗ ИЗ ПРОШЛОГО...



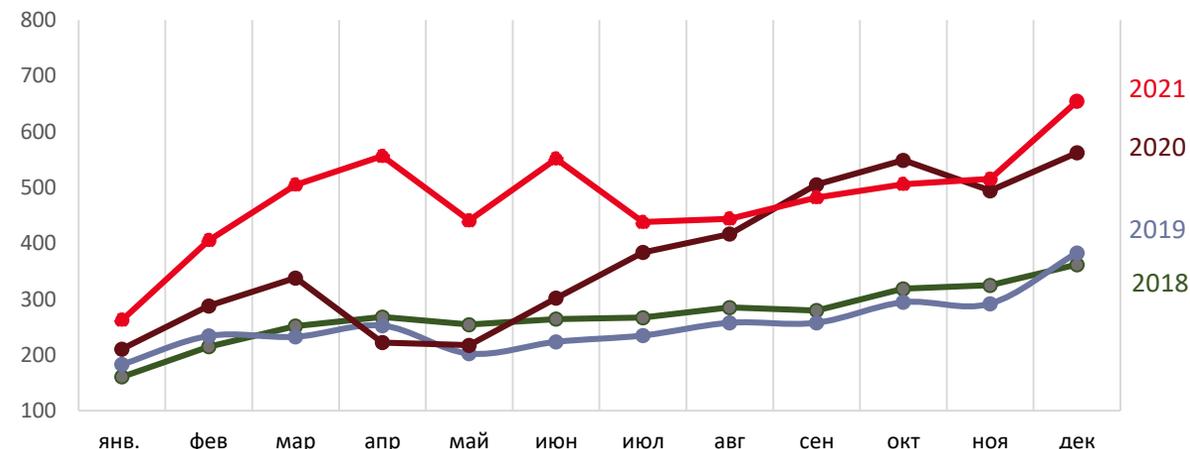
РЕАЛЬНОСТЬ 2021

2021 г.:

- Выдачи ипотечных кредитов **+28,2%** к 2020*
- На **ипотеку** приходится **49,8%** портфеля розничных кредитов в РФ (48,5% в 2020, 45,7% в 2019)*
- Доля портфеля ипотечных кредитов к ВВП** **11,5+%**
- Доля банков с госучастием*: **86%** в портфеле и выдачах
- Просрочка 90+*** **~0,6%**
- Рост ставок после завершения Банком России цикла снижения ключевой ставки и переформатирования «Льготной новостройки».
- Двухзначный рост цен на жилье

Прогноз 2022: коррекция объемов выдач в диапазоне **-20%**

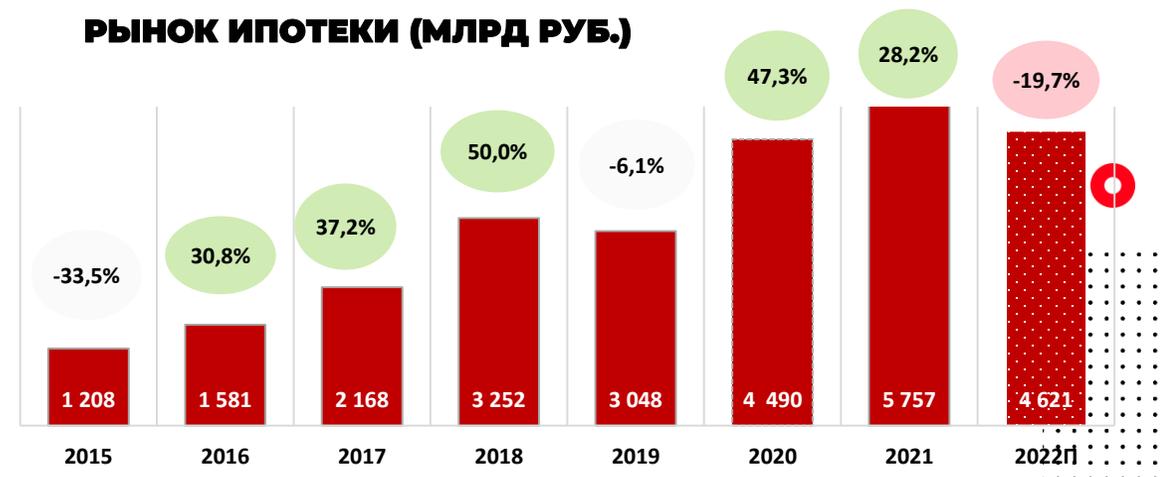
ОБЪЕМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ (МЛРД РУБ.)



ДИНАМИКА ИНФЛЯЦИИ И ПРОЦЕНТНЫХ СТАВОК



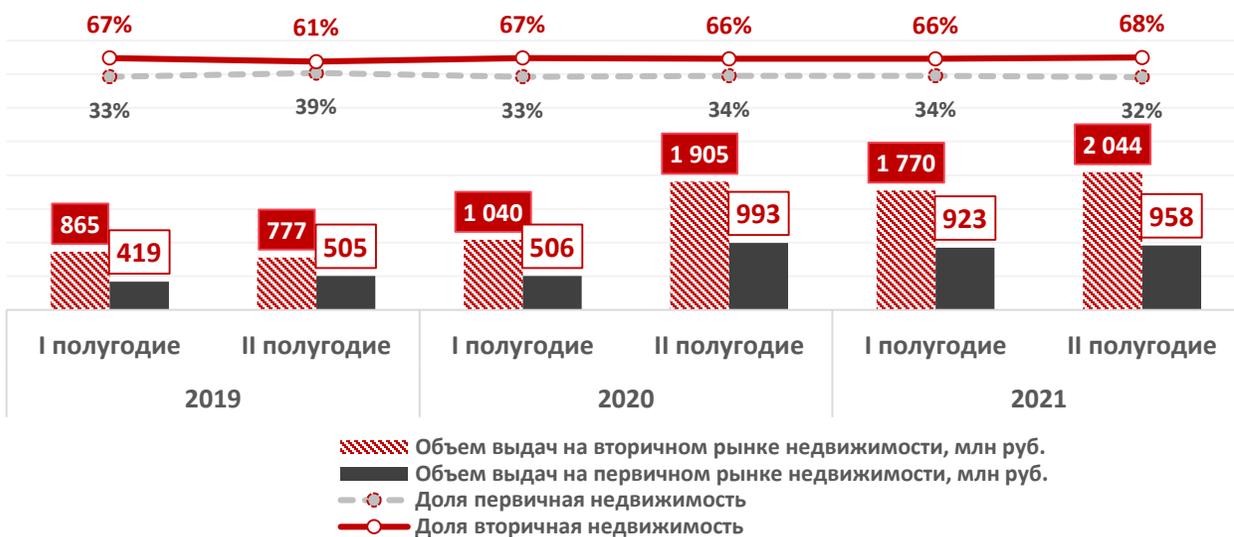
РЫНОК ИПОТЕКИ (МЛРД РУБ.)



Источник: анализ «Росбанк Дом», данные FrankRG, Дом.рф

СТРУКТУРА И ХАРАКТЕРИСТИКИ

Динамика выдач на первичном и вторичном рынках (данные ЦБ)



– На фоне **увеличения процентных ставок** и по мере изменения **условий гос. программ** доля **вторичного рынка стабильно увеличивается**.

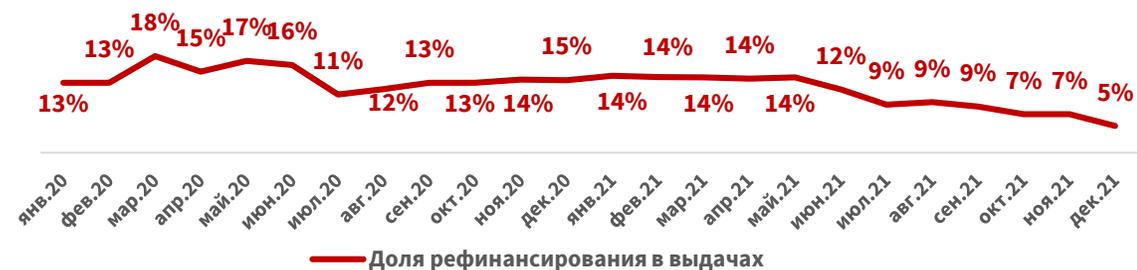
– **Рост среднего размера и среднего срока ипотечного кредита.** Рост чека будет отражает динамику цен на жильё. Средний срок ипотечного кредита составил примерно 21 год в 2021 г.: данный фактор позволил снизить ежемесячную долговую нагрузку заемщиков в условиях тренда на рост размера ипотечного кредита.

Источник: анализ «Росбанк Дом», данные FrankRG, данные Банка России

Динамика средних ставок по ипотеке



Доля рефинансирования в выдачах



Динамика средневзвешенного срока кредитования и среднего размера кредита



ДРАЙВЕРЫ РЫНКА: ГОСПРОГРАММЫ

Объем выданных кредитов, млрд руб.



Количество выданных кредитов, тыс.



Средневзвешенная ставка, %

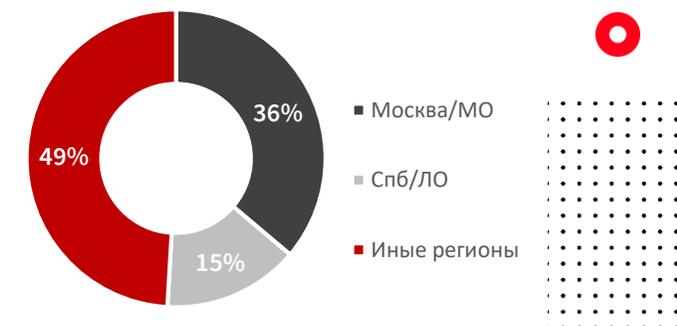


- Пересмотр условий Госпрограммы «Льготная новостройка» изменил структуру выдаваемых кредитов в 2021 г.: во II полугодии ее доля в выдачах опустилась ниже 10% со среднего показателя 27% в начале года.
- В II полугодии кредитование на первичном рынке снизилось в меньшей степени, чем выдача кредитов по Госпрограмме – происходило замещение спроса с «Льготной новостройки» на рыночные ипотечные продукты банков и «Семейную ипотеку».

Доля в общем объеме выданных кредитов (в денежном выражении)



Распределение выданных «Льготной ипотеки» по регионам, 2021, суммы



КОНКУРЕНТНАЯ СРЕДА

ИПОТЕЧНЫЙ ПОРТФЕЛЬ И ВЫДАЧИ

	ПОРТФЕЛЬ		ВЫДАЧИ	
	ДОЛЯ НА 01.2022	ПРИРОСТ Г/Г	ДОЛЯ 2021	ПРИРОСТ Г/Г
БАНКИ С ГОСУДАРСТВЕННЫМ УЧАСТИЕМ	86% (10 994 МЛРД ₹)	+28%	86% (4 941 МЛРД ₹)	+30%
ЧАСТНЫЕ БАНКИ	10% (1 259 МЛРД ₹)	+23%	11% (637 МЛРД ₹)	+27%
БАНКИ С ИНОСТРАННЫМ КАПИТАЛОМ	4% (471 МЛРД ₹)	+12%	3% (179 МЛРД ₹)	+1%

ТОП-10 БАНКОВ ПО ВЕЛИЧИНЕ ПОРТФЕЛЯ, % Г/Г (НА 01.01.22)

1	Сбербанк	6 342,2	+28,9%
2	ВТБ	2 625,2	+31,3%
3	Альфа-Банк	418,9	+84,0%
4	Газпромбанк	406,5	+0,5%
5	Россельхозбанк	388,0	+8,3%
6	ФК Открытие	323,4	+33,1%
7	Росбанк	307,6	+14,8%
8	Промсвязьбанк	255,4	+19,2%
9	Банк ДОМ.РФ	219,6	+23,4%
10	Райффайзенбанк	163,2	+7,2%

ИТОГО 12 724

+26,4%

ДРАЙВЕРЫ РЫНКА: ЦЕНЫ И ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Динамика объема ипотечного портфеля и доли просроченной задолженности



– Рекордно низкие ставки в первом полугодии с одновременной сменой курса ДКП Банка России. Снижение объемов просроченной задолженности в 2021 г.

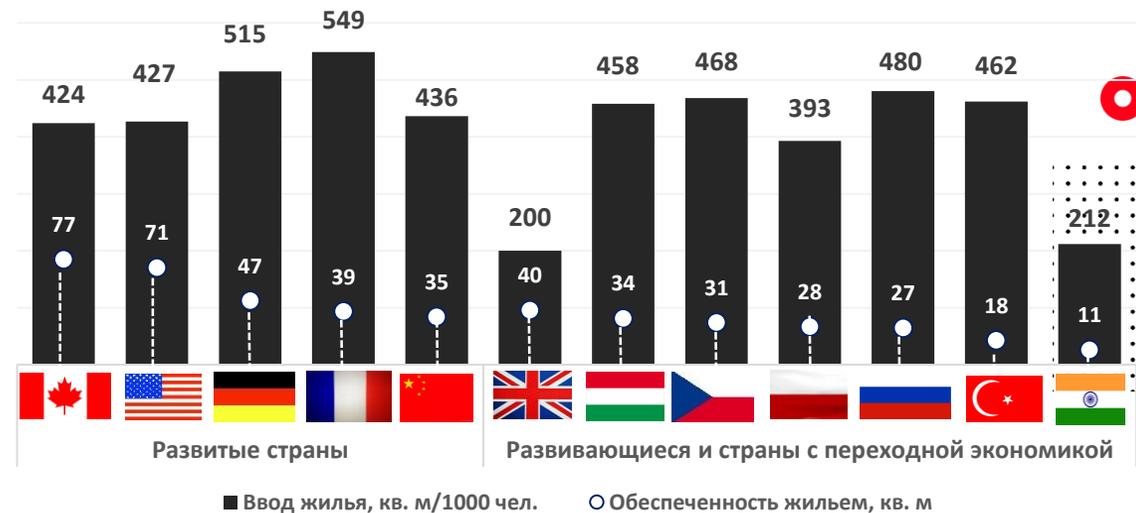
– Существенный рост цен на недвижимость на фоне падающих доходов населения. По данным агентства SRG, в 2021 г. первое место по динамике средней стоимости кв. метра на вторичном рынке жилья в 50 городах с крупными рынками вторичного жилья у Краснодара (+69,92%), второе — у Сочи (+54,24%), третье — у Севастополя (+42,95%). Москва занимает в этом рейтинге 22-е место, Санкт-Петербург — 27-е.

– В 2021 объем ввода жилья РФ составил 92,6 млн м². Этот показатель является рекордным со времен СССР.

Индекс цен на недвижимость и объемы ввода жилья*



Показатели обеспеченности жильем, 2021 г, кв. м



ЦИФРОВИЗАЦИЯ ТРЕНДЫ 2021

ПРОЕКТЫ ЦЕНТРАЛЬНОГО БАНКА РФ В СФЕРЕ ЦИФРОВИЗАЦИИ

Основные направления и проекты



1 Развитие инфраструктуры Цифрового профиля



Принятие федерального закона



Обеспечение возможности получения всеми финансовыми организациями достоверных и актуальных сведений

2 Пилотный проект по использованию платформы «Мастерчейн»

(при информационном взаимодействии Росреестра и коммерческих депозитариев в процессе выпуска электронных закладных)



Позволит увеличить скорость операций, а также создать единое информационное пространство для организации деятельности по созданию и учету электронной закладной.



Развитие инфраструктурных решений в формате единого окна по цифровизации ипотеки

3 Разработка и пилотирование платформы цифрового рубля



Проекты изменений в законодательство Российской Федерации



Тестирование прототипа платформы цифрового рубля

Другие направления:

- Развитие регулирования системы «Маркетплейс»
- Регулирование API
- Регулирование экосистем
- Развитие «Единой биометрической системы»
- Создание сервиса «Знай своего клиента»
- Обеспечена возможность использования сервиса облачной УКЭП участниками финансового рынка

КЛЮЧЕВЫЕ ТРЕНДЫ ЦИФРОВИЗАЦИИ В ИПОТЕКЕ



Виртуальные показы становятся необходимой частью процесса выбора и покупки жилья



Диджитал-решения оптимизируют процессы банков, упрощают клиентский путь от подачи заявки до сделки



Сотрудничество банков и финтех-компаний - легче контролировать расходы и эффективность проектов



Зарубежные банки практикуют open banking, чтобы удержать клиентов за счет улучшения пользовательского интерфейса и упрощения процессов



«Маркетплейс» расширение перечня финансовых продуктов и услуг, предлагаемых ФЛ с использованием финансовых платформ



Электронная регистрация и цифровые закладные

БУДУЩЕЕ 2022

**РОСТ ИПОТЕЧНОГО
ПОРТФЕЛЯ +15%**

- + Спрос на улучшение жилищных условий
- + Рост доли вторичного рынка в выдачах
- + Снижение амортизации портфеля
- + Рост средней суммы кредита
- + Развитие рынка ИСЖ

ПАНДЕМИЯ ?

- Инфляция
- Рост ипотечных ставок
- Низкая маржинальность
- Внешние геополитические факторы
- Снижение покупательской способности
- Минимум сделок с рефинансированием

**СТАБИЛИЗАЦИЯ ЦЕН
НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

**КОРРЕКЦИЯ ОБЪЕМОВ
ВЫДАЧИ -20%**



Развитие цифровых каналов продаж и коммуникации в том числе с помощью AI и Machinelearning



Интеграция по API всех со всеми



E2E-цифровизация



Развитие экосистем, связанных с рынком недвижимости



Интеграция с гос. сервисами для обмена информацией и предоставления услуг

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

Новый порядок формирования кредитной истории

Ограничение ПСК по ипотеке
Новый порядок ПДП/ЧДП

Защита социальных выплат от списания в счет кредита

Регулирование строительства ИЖС (механизм 214-ФЗ)

• **ESG-продукты**

**БУДУЩЕЕ –
ЭТО ВЫ**



РОСБАНК

SOCIETE GENERALE GROUP

