

07.02.2024

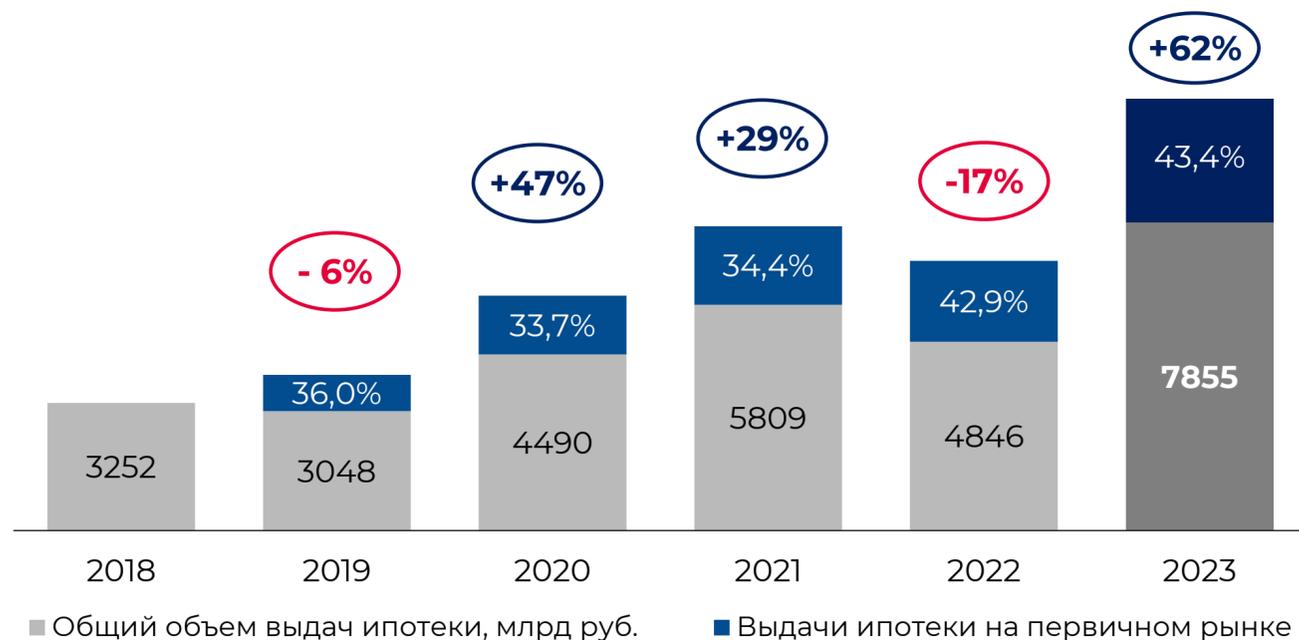
# Итоги прошедшего ипотечного года и прогнозы на 2024

Денис Ковалев

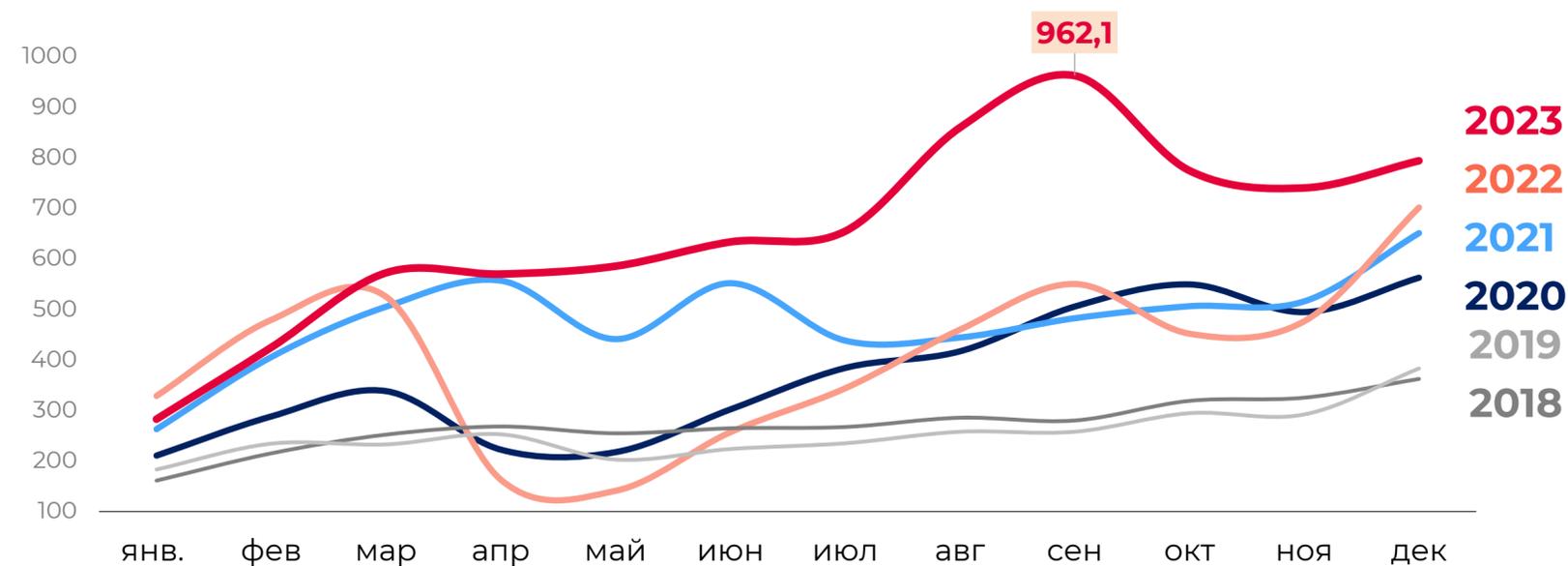
росбанк | дом

# ИПОТЕКА 2023

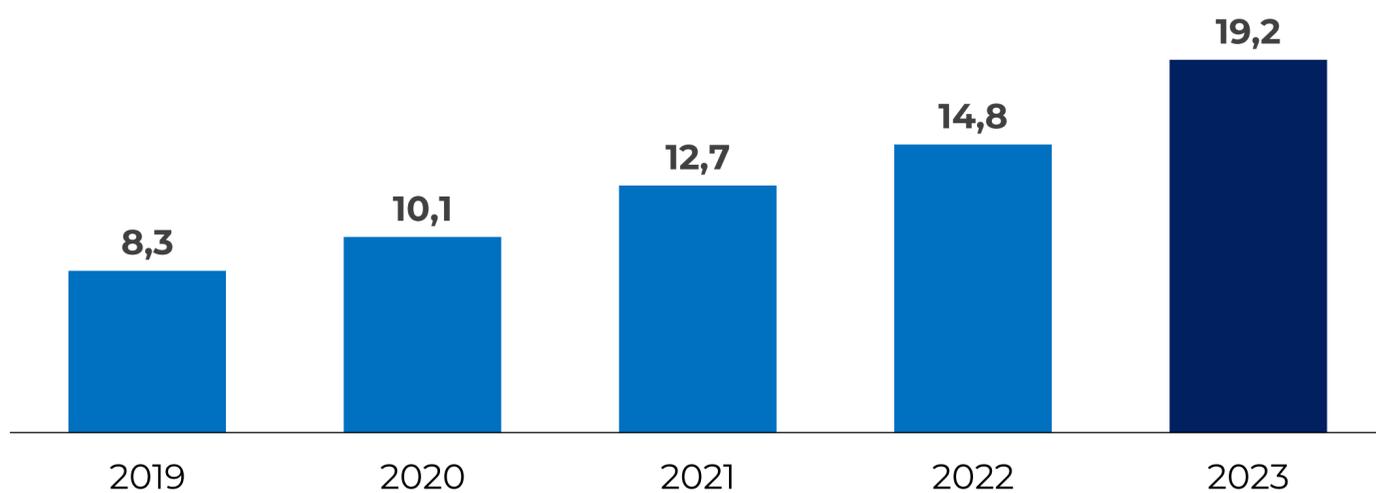
Динамика объемов выдач ипотеки и доля первичного рынка



Объем ипотечного кредитования, млрд руб.



Динамика ипотечного портфеля (трлн руб.)



Динамика инфляции и процентных ставок



Источник: Frank RG, банк России, ДОМ.РФ, анализ Росбанк Дом

## ИТОГИ 2023

**60%**

Доля госпрограмм (выдачи)\*  
+14 пп. к 2022

**38%**

Доля госпрограмм (портфель)  
+9 пп. к 2022

**11%**

Доля ИЖС (выдачи)  
+8 пп. к 2022

**0,7%**

Доля рефинансирования (выдачи)  
-5,3 пп. к 2022

**13,6%**

Доля ипотеки к ВПП  
(1-3 кв. 2023)

**0,6%**

Доля ипотечных кредитов с  
просроченной задолженностью 90+

**47%**

Доля заемщиков ипотеки с  
ПДН >80% (в 3Q23)

\* Данные Дом РФ, включая покупку по ДДУ, по ДКП у юр. лица, индивидуальное жилищное строительство, кредитование готовых индивидуальных жилых домов, квартир по ДКП

# ИТОГИ 2023. ПОРТРЕТ КЛИЕНТА

РБД



МУЖЧИНЫ

**54%**

+1 пп.

ВОЗРАСТ

**38** лет

+1 год

ДОХОД

**179** тыс. руб.

+15%

СР. РАЗМЕР КРЕДИТА

**5,47** млн. руб.

+7%

СР. СРОК

**25** лет

+9%

РЫНОК



**52%**

+1 пп.\*

**37** лет

-1 год\*

**145** тыс. руб.

+16%\*

**3,91** млн. руб.

+6%.

**24** года

+8%

\*Данные портала Банки.ру за 3 кв. 2023 vs к 3 кв. 2022 г.

# СОБЫТИЯ РЫНКА ИПОТЕКИ 2023

январь февраль март апрель май июнь июль август сентябрь октябрь ноябрь декабрь

Динамика  
выдач  
ипотеки  
2023

- Регулирование «околонулевых» ставок

- Введение макропруденциальных надбавок для низкого ПВ и высокого ПДН
- ~~0% ПВ~~

- 15% КС
- 20,1% мин. ПВ для госпрограмм
- Снижение доходности госпрограмм

- 16% КС
- 20,1% мин. ПВ для всех, вкл. вторичку
- Изменение условий госпрограмм

2022 2023

Q1

Q2

Q3

Q4

2024



# РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ 2023

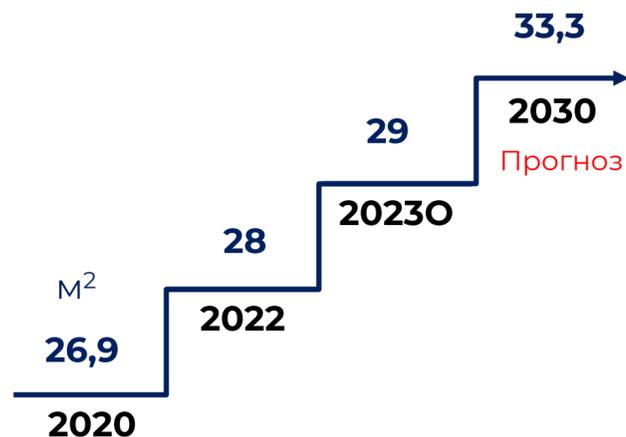


объем ввода  
НОВОГО ЖИЛЬЯ  
в 2023

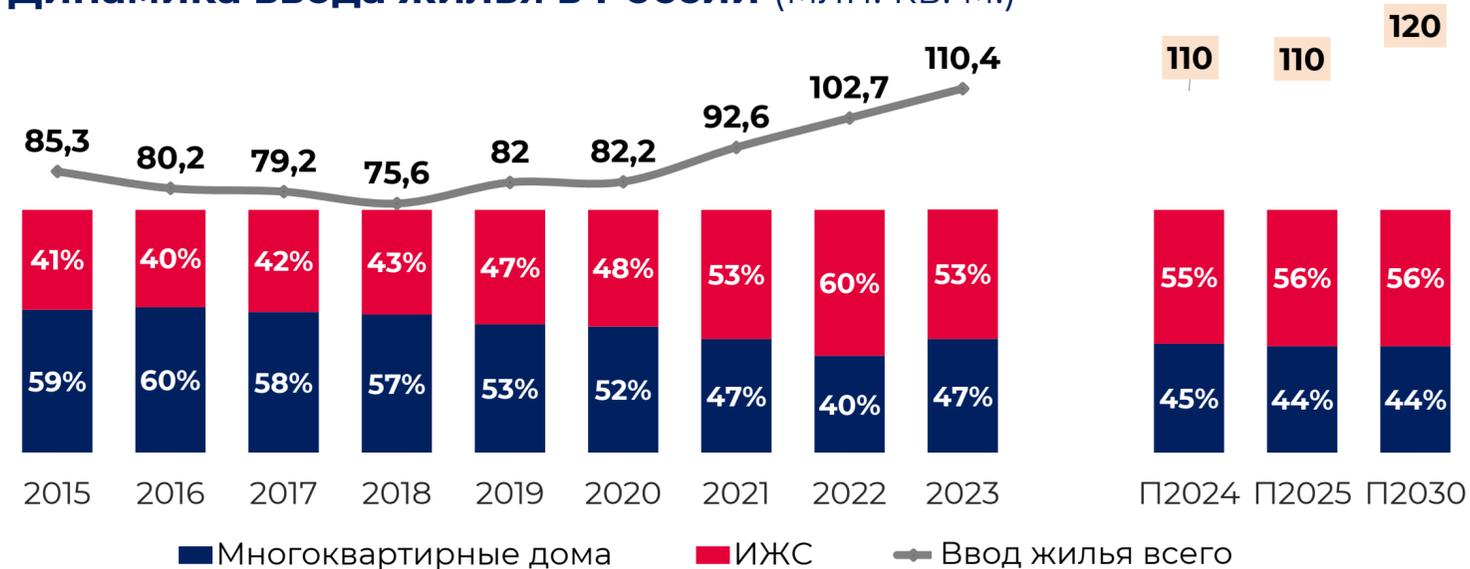
**110,44**  
МЛН КВ. М.

## Обеспеченность жильем в РФ

Обеспеченность жильем в РФ  
кв. м/чел.

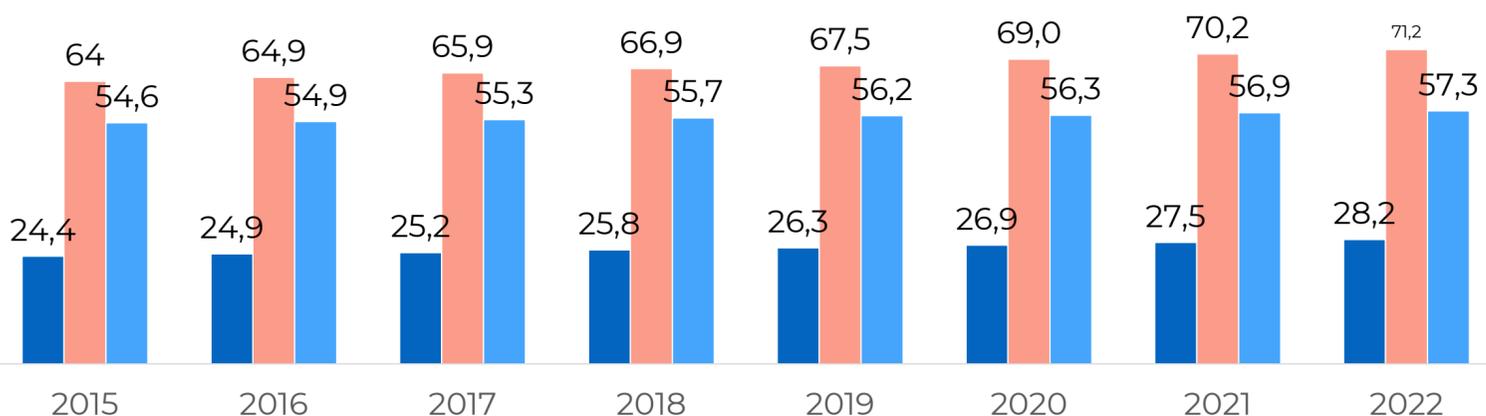


## Динамика ввода жилья в России (млн. кв. м.)



## Основные показатели жилищных условий населения

(данные Росстат)



- Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец года) - всего, м2
- Число квартир - всего, млн.
- Средний размер одной квартиры, м2 общей площади жилых помещений<sup>1)</sup>

## Количество сделок с недвижимостью (млн. шт.)

и доля сделок с ипотекой



<sup>1)</sup> В связи с отсутствием нормативно-правового акта, устанавливающего порядок государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации, в том числе его государственного технического учета (включая техническую инвентаризацию), официальная статистическая информация о жилищном фонде с 2013 года формируется не по полному кругу единиц учета;

<sup>2)</sup> С 2021 года с учетом итогов Всероссийской переписи населения 2020 года.

<sup>3)</sup> Без учета статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям.

\*Источник: Росстат, Минстрой, анализ Росбанк Дом

# ИПОТЕКА: ТРЕНДЫ 2024



**СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМА ВЫДАЧ**



**ДИНАМИКА КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ**



**МОДИФИКАЦИЯ ГОСПРОГРАММ**



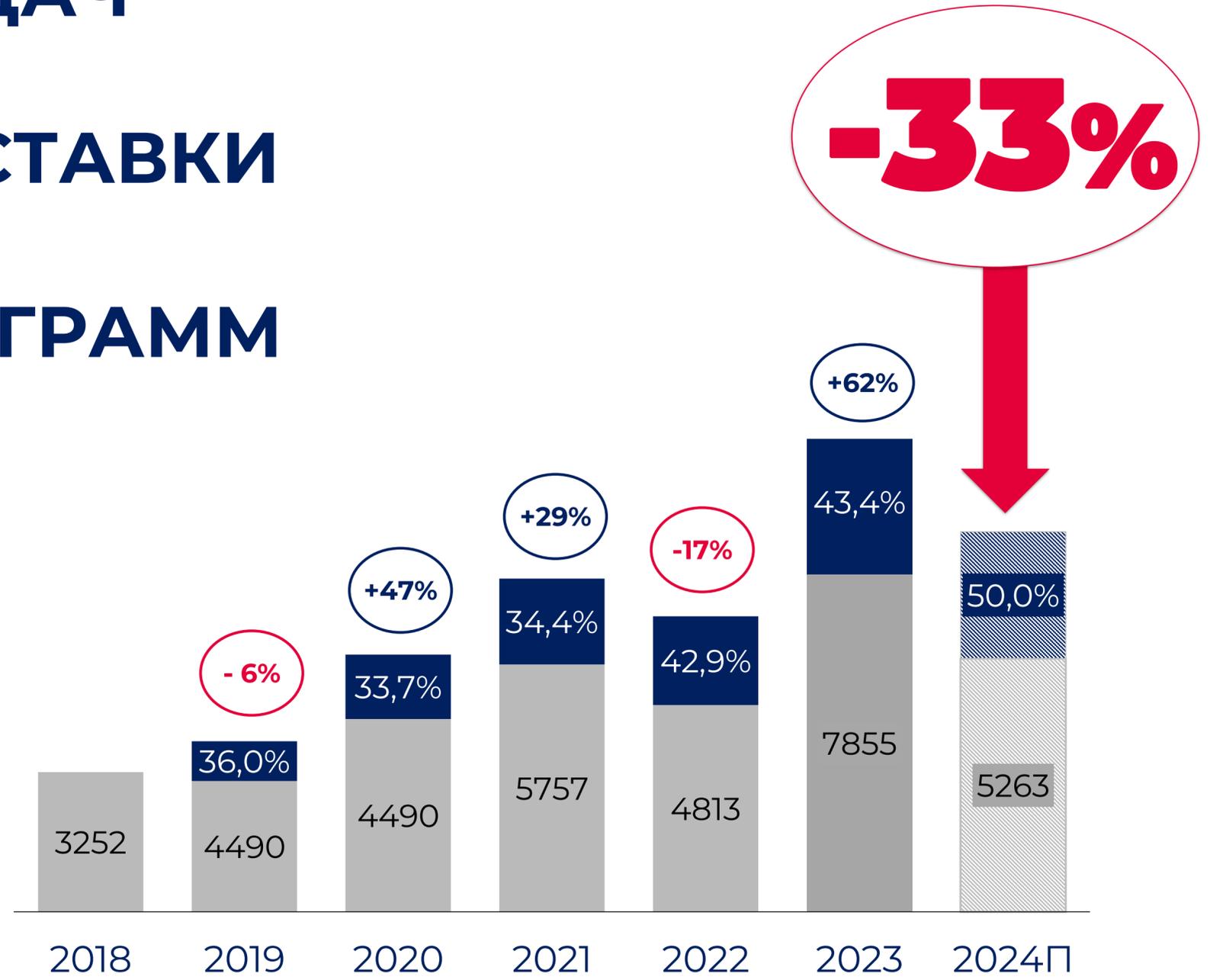
**ИЖС**



**РЕФИНАНСИРОВАНИЕ**



**«ЛОМБАРДНОЕ»  
КРЕДИТОВАНИЕ**



■ Выдачи ипотеки на первичном рынке ■ Общий объем выданных ипотеки, млрд руб.