

Рынок недвижимости и ипотеки: точки роста

Евгений Дячкин

Вице-президент, руководитель Департамента продаж в партнерских каналах



ТРЕНДЫ РЫНКА



Объем строительства пока не уменьшается, но есть увеличение срока экспозиции

Доля непроданных площадей в марте-апреле – 46%

+13% к 2021

+6% к 2022



Увеличивается доля ипотеки на вторичном рынке

Доля приближается к уровню 2021 г. (56% в январе-феврале 2023)



ИЖС – драйвер рынка недвижимости и ипотеки

- В Q1'23 ИЖС введено на 39% больше, чем многоквартирных площадей
- При этом, доля выданных ипотеки под ИЖС в январе-феврале 2023 г. – 3,4%, а доля ипотеки на новостройки – 28%
- Доля сделок с ипотекой в ИЖС - 10%, в новостройках – 80%.
В перспективе доля ипотеки в ИЖС может достичь 50%



Что поможет рынку?

7

ГОСПОДДЕРЖКУ ПОКУПКИ ЖИЛЬЯ СДЕЛАТЬ БОЛЕЕ АДРЕСНОЙ



**Много программ,
сложные условия**



**Слабое вовлечение
регионов**



**Низкий лимит суммы
для некоторых регионов**



Унифицировать

- Единые программы
- Единый оператор

Наладить федеральное софинансирование в регионах

- Механизм без различия по регионам
- Федеральное субсидирование + региональная адресная поддержка (например, оплата первого взноса для отдельных категорий граждан).

Скорректировать лимиты

- Например, в Приморском крае, отдельных городах

СЕМЕЙНУЮ ИПОТЕКУ СДЕЛАТЬ ЭФФЕКТИВНЕЕ В РЕШЕНИИ ДЕМОГРАФИЧЕСКИХ ЗАДАЧ



**Единая ставка,
независимо
от количества детей**



Сделать дифференцированную ставку

Например:

- семьям с одним ребенком – 6%
- с двумя – 5%
- с тремя – 4%
- с четырьмя – 3%
- пять и более детей – 2%

**Стесненные
условия жилья**



**Специальный дисконт за жилье
большого метража**

(11% семей – до 10 м² на человека)

Например, за покупку квартир площадью от 55 м²
- минус 0,5% к базовой ставке

ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ИЖС, КАК ЦИВИЛИЗАЦИЯ РЫНКА



→ Проблемы застройки ИЖС:

- 01 Высокая капиталоемкость ИЖС на этапе строительства и низкая рентабельность
- 02 Дорогостоящее строительство объектов инженерной инфраструктуры и подключение к ним
- 03 Низкая доступность проектного финансирования для небольших застройщиков
- 04 Отсутствие практики строительства в сегменте ИЖС у крупных девелоперов и застройщиков

Что даст индустриальный ИЖС:

Себестоимость строительства домокомплектов ниже

Можно строить инфраструктуру за счет снижения себестоимости домов

Дома от сертифицированного завода менее рискованны для проектного финансирования

У завода-изготовителя есть проверенные подрядчики