

## О ситуации на рынке ипотеки

### 2022 год

По итогам 2022 года банки выдали **1,3 млн ипотечных кредитов** (-30% к уровню рекордного 2021 года) на **4,8 трлн рублей** (-16%). При этом в течение года **рынок развивался неравномерно**. В частности, наблюдалось два периода спада: в апреле–мае (рост рыночных ставок по ипотеке до запретительных уровней (17–20%) вслед за ключевой ставкой Банка России) и в октябре (снижение потребительской уверенности, рост стоимости фондирования и ипотечных ставок на фоне повышенной неопределенности), за которыми достаточно быстро последовало восстановление.

Значимую поддержку рынку на протяжении прошлого года оказывала реализация программ **ипотечного кредитования с государственной поддержкой**. В 2022 году принят **ряд важных решений**, позволяющий расширить их охват, а также повысить доступность жилья для российских семей и поддержать строительную отрасль:

- Программа «**Льготная ипотека**» в течение года оперативно дорабатывалась с учетом изменения экономических условий. Так, в апреле ставка по программе временно повысилась с 7 до 12%, затем по мере стабилизации экономики поэтапно снижалась: в мае ставка опустилась до 9%, а в июне – вернулась на уровень 7%. Вместе с тем с апреля субсидируемый лимит по программе увеличен с 3 млн рублей до 12 млн рублей в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области и до 6 млн рублей – в остальных регионах России. С июня «Льготная ипотека» расширена на самостоятельное строительство частных домов. В декабре принято решение о продлении программы по ставке 8% до 1 июля 2024 года.
- Программа «**Семейная ипотека**» продлена до 1 июля 2024 года, а с 2023 года расширена и на семьи с двумя детьми до 18 лет (ранее в программе могли участвовать только семьи с детьми, родившимися после 2018 года).
- Программа «**Дальневосточная ипотека**» распространена на педагогов и медиков, а также на сельские населенные пункты, действие программы продлено до 31 декабря 2030 года.
- В мае запущена программа «**IT-ипотека**» по ставке 5% для сотрудников IT-компаний, срок действия программы – до 31 декабря 2024 года.

**Выдача по льготным программам** в 2022 году составила 0,5 млн кредитов (практически на уровне 2021 года) на 2,3 трлн рублей (+43%), в том числе:

- по «Льготной ипотеке» – 287 тыс. кредитов (-16% к 2021 году) на сумму 1 291 млрд рублей (+22%)
- по «Семейной ипотеке» – 165 тыс. кредитов (+23%) на 787 млрд рублей (+71%)
- по «Дальневосточной ипотеке» – 23 тыс. кредитов (+40%) на 104 млрд рублей (+49%)
- по «IT-ипотеке» – 5,7 тыс. кредитов на 52,0 млрд рублей.

В результате **доля льготных программ** в общей выдаче ипотеки достигла **исторических максимумов** в 2022 году – 36% по количеству и 46% по объему.

Важным трендом 2022 года стал стремительный **рост ипотеки на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)**, несмотря на замедление ипотечного рынка в целом. Выдача ипотеки на строительство жилых домов выросла в 3 раза по сравнению с 2021 годом (до 33 тыс. кредитов, или 2,5% от общей выдачи) во многом благодаря реализации госпрограмм (их доля в выдаче достигла ~80%). На среднесрочном горизонте данный сегмент имеет значительный потенциал роста с учетом низкого проникновения ипотеки (так, в 2022 году с использованием ипотеки строился лишь каждый десятый индивидуальный дом, в перспективе – может строиться каждый второй).

### ***Ипотечный портфель***

По состоянию на 31.12.2022 **портфель ипотечных кредитов** на балансе банков составил 14,1 трлн рублей, увеличившись на 2 трлн рублей (81% от прироста 2021 года). В 2022 году ипотека оставалась драйвером розничного кредитования и обеспечила около **86% прироста кредитного портфеля физических лиц**. В результате ипотечный портфель **впервые превысил 50% задолженности населения по кредитам**.

**Доля ипотеки в ВВП достигла около 10%** на конец 2022 года (с учетом секьюритизации), однако это все еще ниже, чем в других крупных странах (в 7 раз меньше, чем в Канаде и Великобритании, в 5 раз меньше, чем во Франции, Германии и США). С учетом высокой доли жилья в собственности потенциал роста портфеля ипотечных кредитов в России составляет около 15% ВВП, что соответствует долгосрочному прогнозу развития рынка, определенному нацпроектом «Жилье и городская среда».

### ***Текущая ситуация***

Для рынка ипотеки I кв. 2023 г. в целом стал успешным, несмотря на сохранение макроэкономических рисков. В **январе–феврале 2023 г.** банки предоставили 192 тыс. кредитов (-17% к аналогичному периоду 2022 г.) на 704 млрд руб. (-12%). При этом **в феврале выдача выросла к январю на ~50%** как по количеству, так и по объему.

По предварительным оценкам, в **марте** было выдано ~150–160 тыс. кредитов на сумму ~550–600 млрд руб., **прирост к февралю – еще около 35%**. По количеству выдано практически столько же ипотеки, сколько в марте прошлого года (-5% г/г), а в денежном выражении – на 11% больше. И это несмотря на ажиотажный спрос на ипотеку в марте прошлого года, вызванный неопределенностью и ростом ставок.

В денежном выражении больше кредитов выдавалось только в декабре 2021–2022 гг. Таким образом, март 2023 г. **стал третьим самым успешным месяцем в истории** по стоимостному объему выдачи.

Уже в **II кв. 2023 г. выдача ипотеки значительно превысит** (с учетом низкой базы аналогичного периода 2022 г.). В целом за год, по прогнозу, **будет выдано столько же ипотеки, как и в 2022 г.** (1,3 млн кредитов на 4,8–4,9 трлн руб.), **прирост портфеля** при такой выдаче ожидается на уровне **1,9–2,1 трлн руб.**, что соответствует уровням прошлого года. При этом **новые параметры прогноза Минэкономразвития России** от апреля 2023 г., которые предполагают положительные темпы роста экономики, активное восстановление реальных доходов населения и заработных плат, замедление инфляции, **создают предпосылки для улучшения прогноза по рынку ипотеки на 2023 год.**

Вместе с тем **выдача ипотеки и прирост портфеля может оказаться ниже указанного уровня при реализации следующих рисков:**

- ухудшение экономической ситуации и недостижение показателей базового сценария Минэкономразвития России;
- реализация внешних шоков и рост геополитических рисков, негативно влияющих на потребительскую уверенность (как в сентябре 2022 г.);
- рост ключевой ставки Банка России до уровня 8% и выше;
- более сильное, чем ожидается сейчас, влияние регуляторных мер Банка России, в том числе введение дополнительного регулирования.

# ОПЕРАТОР РЕГИОНАЛЬНЫХ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ

**ДОМ.РФ** – оператор федеральных ипотечных программ поддержки по улучшению жилищных условий граждан, предусматривающих возможность участия регионов в дополнительном субсидировании ставок по льготным ипотечным кредитам. Основываясь на имеющемся опыте, ДОМ.РФ разработал стандарт **Единого оператора льготных программ в жилищной сфере** – инструмента, позволяющего обеспечить наиболее выгодные условия кредитования для отдельных категорий граждан за счет комплексного применения федеральных и региональных программ поддержки граждан

<b>450 тыс. руб. многодетным семьям</b>	<b>Семейная ипотека</b>	<b>Льготная ипотека</b>	<b>Ипотека для IT-специалистов</b>	<b>Дальневосточная ипотека</b>
<b>Оказана поддержка</b>				
<b>610 тыс. семей на 229 млрд руб.</b>	<b>464 тыс. семей на 1 721 млрд руб.</b>	<b>960 тыс. семей на 3 298 млрд руб.</b>	<b>6 тыс. семей на 58 млрд руб.</b>	<b>54 тыс. семей на 225 млрд руб.</b>

По состоянию на 25.03.2023

## 1 МЕХАНИЗМ ПОВЫШЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

для отдельных категорий граждан в субъектах РФ

### Федеральные программы поддержки

Семейная ипотека не более 6%

Льготная ипотека не более 8%

Льготная ипотека для IT-специалистов не более 5%



### Региональные программы поддержки

Субсидирование ставки от 2% до 4,5%

(% субсидирования, бюджет и категории граждан определяются субъектом РФ)



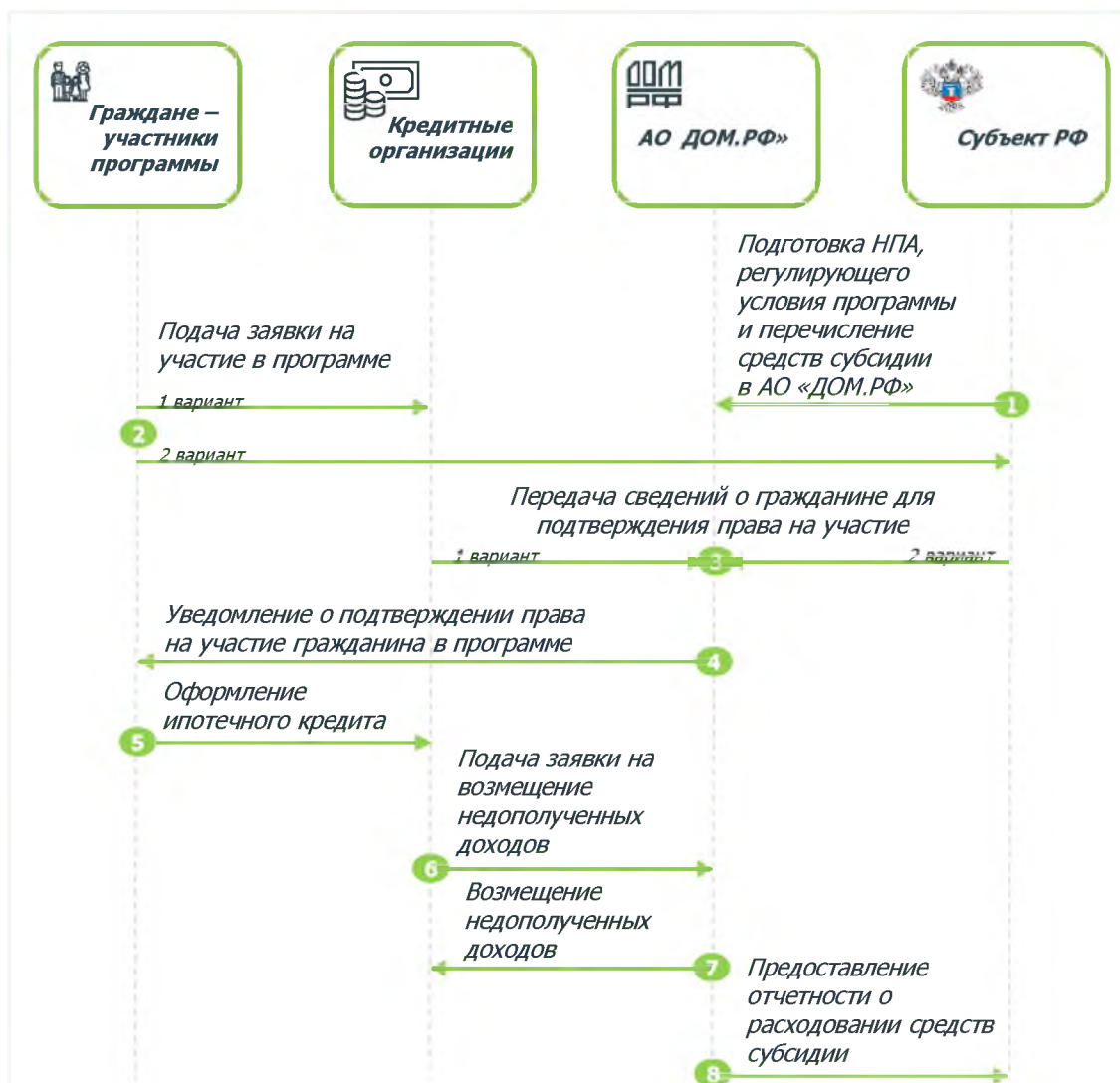
### Итоговая ставка

Ставка по ипотечному кредиту от 1,5%

Ставка по ипотечному кредиту от 3,5%

Ставка по ипотечному кредиту от 0,5%

## 2 ЦЕЛЕВАЯ СХЕМА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ УЧАСТНИКОВ РЕГИОНАЛЬНЫХ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ



## 2 ПРЕИМУЩЕСТВА РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНЫХ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ

### ДЛЯ РЕГИОНОВ

- ✓ Сокращение очереди граждан, ожидающих улучшения жилищных условий;
- ✓ Повышение адресности оказываемых государственных мер поддержки с учетом потребности региона за счет конкретизации требований для участия в программе;
- ✓ Поддержание строительной отрасли субъекта - повышение уровня реализации жилья на первичном рынке;
- ✓ Повышение эффективности решения социальных задач с наименьшими операционными затратами в части сопровождения государственных программ поддержки.

### ДЛЯ ГРАЖДАН

- ✓ Сокращение финансовой нагрузки на гражданина за счет снижения ставки по ипотечному кредиту;
- ✓ Улучшение жилищных условий за счет повышения доступности ипотеки;
- ✓ Повышение уровня информированности о существующих способах улучшения жилищных условий и доступных мерах гос. поддержки: горячая линия, работающая 24/7;
- ✓ Доступ к «маркетплейсу» – сервису на базе ЕИСЖС, позволяющего гражданам в онлайн режиме выбрать объект недвижимости, рассчитать условия по ипотечному кредиту с учетом мер поддержки, а также подать заявку на получение кредита не выходя из дома.

### ДЛЯ БАНКОВ

- ✓ Единая платформа для взаимодействия участников программ на базе Единой информационной системы жилищного строительства;
- ✓ Минимизация операционных затрат при участии в ипотечной программе региона за счет унификации бизнес-процессов, отчетов и механизма реализации;
- ✓ Один контрагент в лице АО «ДОМ.РФ»;
- ✓ Равные условия для банков-участников при реализации региональных ипотечных программ;
- ✓ Расширение географии продаж, увеличение ипотечного портфеля кредитной организации;
- ✓ Повышение уровня лояльности со стороны граждан – участников программ поддержки

## **О реализации АО «ДОМ.РФ» механизма Единого оператора региональных льготных ипотечных программ**

АО «ДОМ.РФ» как единый институт развития в жилищной сфере осуществляет деятельность в целях содействия проведению государственной жилищной политики, развитию жилищной сферы, повышению доступности жилья и созданию комфортных условий для проживания граждан Российской Федерации.

Выполняя функции оператора, АО «ДОМ.РФ» обеспечивает реализацию ряда федеральных программ государственной поддержки отдельных категорий граждан: «Семейная ипотека», «Льготная ипотека», «Дальневосточная ипотека», «Ипотека для IT-специалистов» и программа поддержки семей с детьми в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам). Более 2 млн семей уже получили поддержку в рамках указанных программ.

В целях реализации субъектами Российской Федерации дополнительной поддержки отдельных категорий граждан в жилищной сфере в АО «ДОМ.РФ» разработан механизм Единой региональной льготной ипотечной программы (далее - Программа), который позволяет комплексно применять федеральные и региональные программы поддержки граждан. Данная комбинация осуществляется посредством субсидирования регионом процентной ставки по ипотечным кредитам за счет средств регионального бюджета. АО «ДОМ.РФ» выступает в качестве оператора Программы. Субъекты Российской Федерации самостоятельно принимают решение о приоритетной для поддержки категории граждан.

Реализация Программы осуществляется по принципу «одного окна»: гражданину достаточно обратиться с одним комплектом документов для получения единого решения по доступным конкретно для него инструментам государственной поддержки.

АО «ДОМ.РФ» осуществляет полное операционное сопровождение Программы с момента подачи гражданином заявления на участие в Программе. Техническая реализация Программы осуществляется на основе единой информационной системы жилищного строительства (далее – ЕИСЖС), что позволяет автоматизировать операционные процессы и упростить взаимодействие участников.

Кроме этого АО «ДОМ.РФ» осуществляет подключение кредитных организаций к Программе и дальнейшее взаимодействие с ними в рамках нее. На сегодняшний день более 70 банков подключено к платформе ЕИСЖС.

В начале 2022 года был запущен пилотный проект с Ростовской областью – программа поддержки, в рамках которой нуждающиеся в улучшении жилищных условий семьи граждан, проживающих на территории Ростовской области, получили возможность за счет регионального субсидирования взять ипотечный кредит на выгодных условиях – по ставке, сниженной на 4,5 процентных пункта от ставки, установленной банком. Причем данная мера поддержки может сочетаться с действующими федеральными ипотечными программами. Таким образом, если в семье гражданина есть хотя бы один ребенок, рожденный после

2018 года, или, с 2023 года, двое и более несовершеннолетних детей, такая семья может получить ипотечный кредит по ставке не более 1,5% годовых.

Также в 2022 году была запущена совместная льготная программа с Белгородской областью, предоставляющая право работникам бюджетной сферы региона получать ипотечные кредиты с пониженной на 3 процентных пункта ставкой за счет субсидирования из регионального бюджета.

В 2023 году была запущена первая совместная льготная программа для ИТ-специалистов Калужской области, предполагающая предоставление ипотечных кредитов по ставке, сниженной за счет средств субсидии регионального бюджета на 3 процентных пункта. Вслед за этим стартовали льготные программы для ИТ-специалистов Белгородской и Самарской областей, также предлагающих для своих граждан дополнительное снижение процентной ставки на 3 процентных пункта.

В апреле-мае этого года планируется запуск программ поддержки отдельных категорий граждан Чувашской Республики и Рязанской области, размер снижения процентной ставки по которым – 3% и 2% соответственно.

На сегодняшний день ведется работа по запуску в текущем году 13 региональных ипотечных программ в 12 субъектах Российской Федерации: 6 программ будут направлены на оказание дополнительной поддержки ИТ-специалистам в регионах, еще 7 программ – на поддержку социальных категорий населения, работников бюджетной сферы и др.

Помимо регионов, в которых уже запущены программы, еще 5 субъектов Российской Федерации уже подготовили региональную нормативную базу, необходимую для запуска программ поддержки: Самарская, Московская области и Хабаровский край – для отдельных категорий населения, Липецкая область и Республика Башкортостан – для ИТ-специалистов. Можно говорить о том, что в ближайшее время ипотечные программы в этих регионах также начнут действовать.

Предлагаемая АО «ДОМ.РФ» Программа позволяет субъектам Российской Федерации реализовать гибкий механизм поддержки отдельных категорий граждан в жилищной сфере в соответствии со своими внутренними потребностями. При этом процесс получения гражданами мер государственной поддержки становится проще, понятнее и более востребованным. В результате повышается доступность ипотечного кредитования для граждан и расширяются их возможности по улучшению своих жилищных условий.

В целях запуска Программы региону необходимо определить целевые категории граждан и объем поддержки. Далее субъекту Российской Федерации рекомендуется обратиться в АО «ДОМ.РФ» по вопросу взаимодействия в рамках разработки и реализации Программы, включающее в себя следующие этапы:

1. Заключение соглашения о сотрудничестве между Правительством субъекта Российской Федерации и АО «ДОМ.РФ».
2. Закрепление в региональном законе о бюджете средств на цели реализации Программы и определение АО «ДОМ.РФ» их получателем.

3. Утверждение регионального нормативного правового акта, регулирующего условия реализации Программы и порядок перечисления средств субсидии АО «ДОМ.РФ» и определяющего АО «ДОМ.РФ» оператором льготного ипотечного кредитования отдельных категорий граждан, проживающих на территории субъекта Российской Федерации, а также орган исполнительной власти, ответственный за реализацию Программы.

4. Заключение Соглашения о предоставлении субсидии между главным распорядителем средств бюджета субъекта Российской Федерации в рамках реализации Программы и АО «ДОМ.РФ» на цели, предусмотренные Программой.

АО «ДОМ.РФ» готово предоставить субъекту Российской Федерации необходимые консультационные и методологические рекомендации, а также провести расчеты и оценку условий Программы.