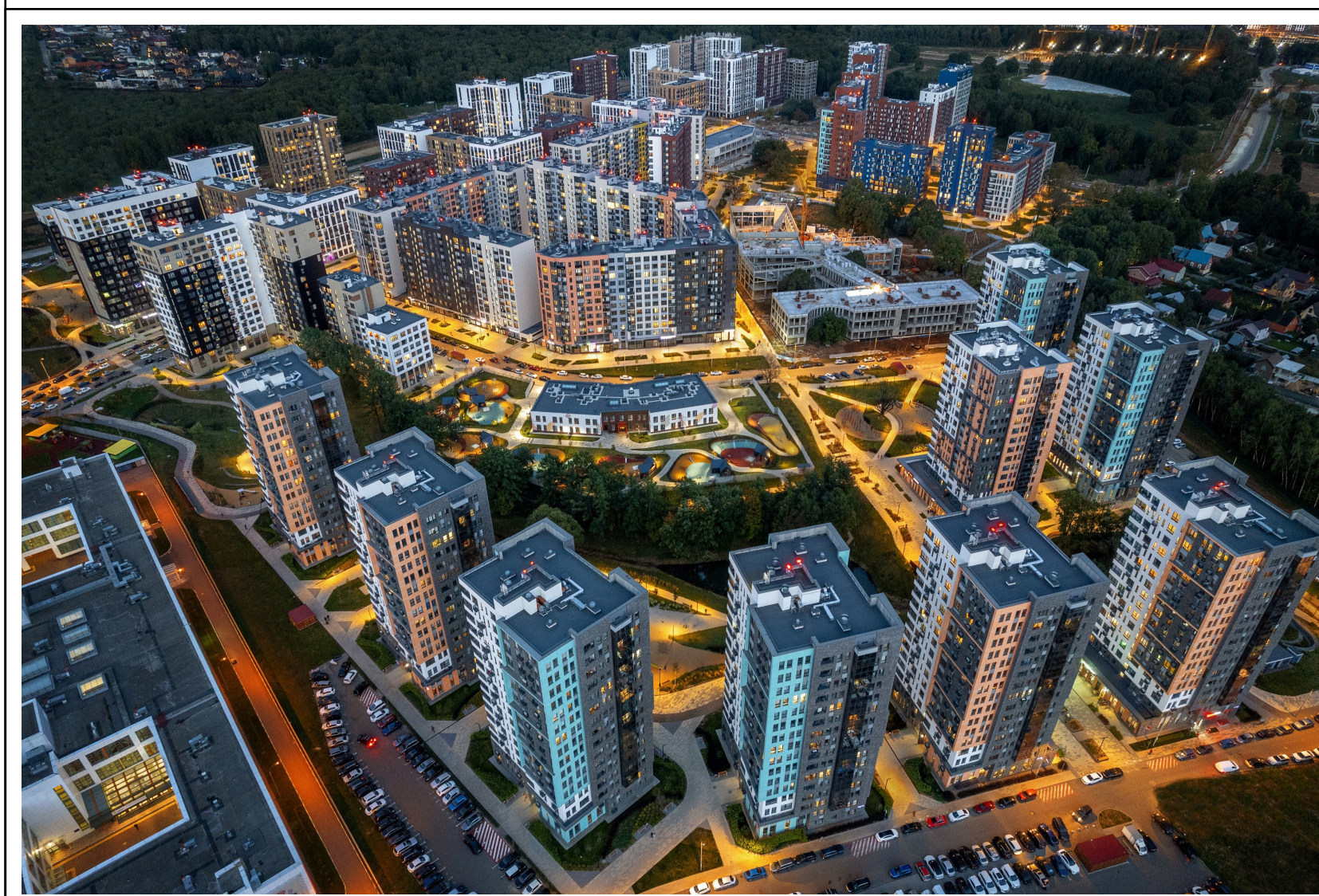


# РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ



**ЧТО МОЖЕТ ПРИЙТИ  
НА СМЕНУ ИПОТЕКЕ  
С ГОСПОДДЕРЖКОЙ?**



МОСКВА ФЕВРАЛЬ 2023 г.



# РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

СОБЫТИЯ 2022



- Абсолютный рекорд по числу сделок с новостройкам
- Плавное восстановление рынка
- Снижение ключевой ставки ЦБ
- Продление программы субсидированной ипотеки на 2023



- Резкий рост ключевой ставки, «остановка» ипотечного кредитования
- Скидки и комплексные программы субсидирования
- Резкий отток покупателей
- Максимальный объем предложения на рынке на конец 2022

## ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ

Рынок вторичного жилья столкнулся с проблемами не только с связи с внешнеполитической ситуацией: резкий рост предложения, но и ввиду появления конкуренции с первичным рынком – комбинированные программы субсидирования ипотечных ставок были гораздо привлекательнее для клиентов, чем высокие ставки по ипотечным программам на вторичном рынке.



## ИНВЕСТОРЫ

Общий объем инвестиционных сделок в недвижимость России по итогам 2022 года составил 494 млрд руб. Это на 36% больше, чем в 2021 году, и рекорд за всю 20-летнюю историю наблюдений (исследование аналитиков IBC Real Estate). Многие участники рынка связывают значительный рост цен на рынке с активностью инвесторов, которые приобретали недвижимость за счет «плеча» субсидированной ипотеки.



## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Высокий разрыв между ипотечными ставками по программам комплексного субсидирования (3,5%) и рыночными ипотечными ставками (10,5%) создает значительные трудности для развития рынка естественным образом. При этом застройщики не планируют в краткосрочной перспективе снижать цены экспонирования, хотя уровень скидок находится на рекордном уровне.

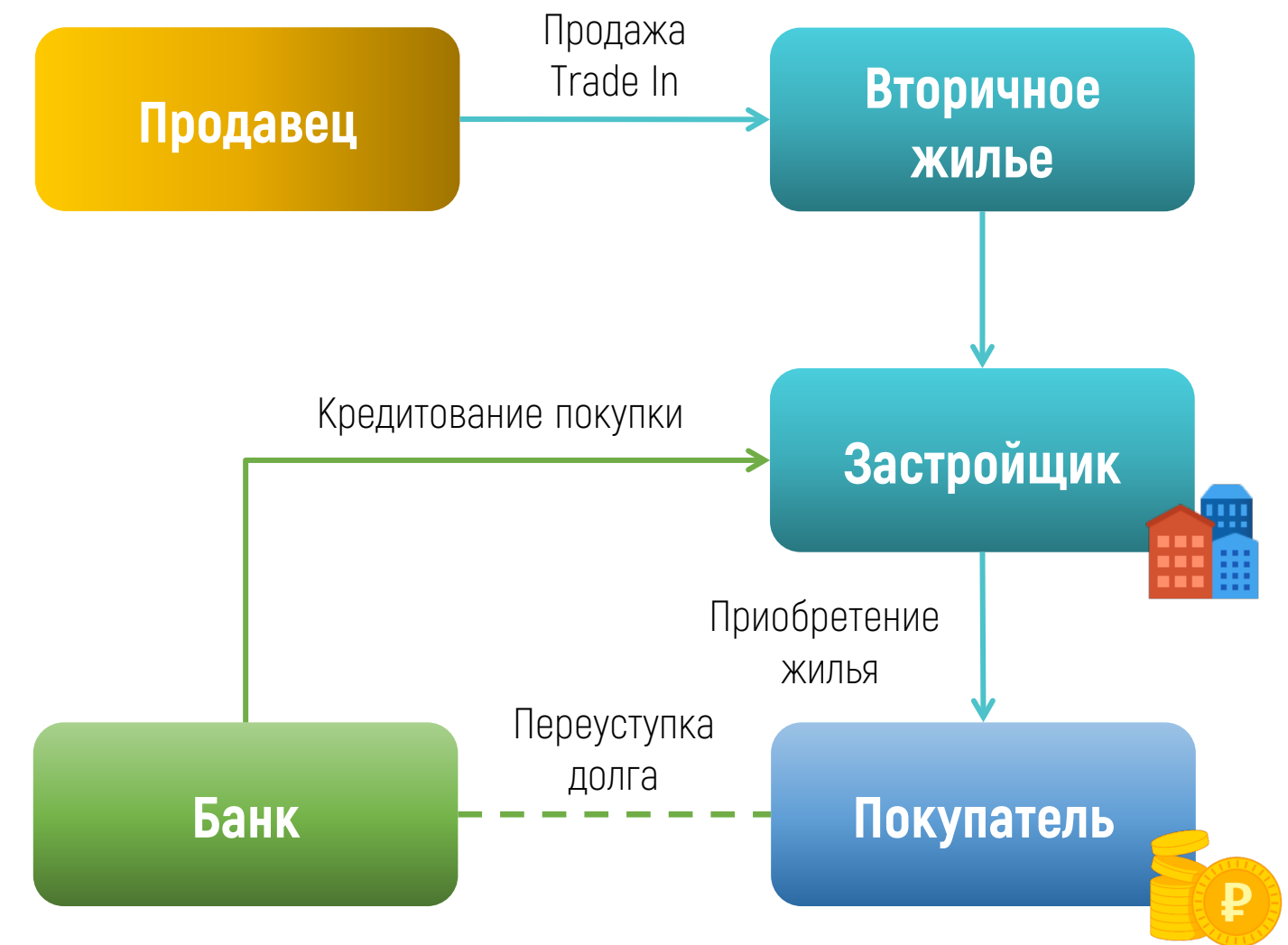




# РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ

НАИБОЛЕЕ ПЕРСПЕКТИВНЫМ НАПРАВЛЕНИЕМ  
РАЗВИТИЯ РЫНКА ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ  
ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЯВЛЯЮТСЯ ПРОГРАММЫ TRADE-IN

При этом наиболее интересное развитие программы заключается во-первых в получении от банков кредитных линий на покупку квартир клиентов, а так же на последующую продажу таких квартир с уступкой долга.



# ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД

СНИЖЕНИЕ ДОЛИ КВАРТИР  
СТОИМОСТЬЮ МЕНЕЕ  
5 МЛН РУБЛЕЙ СОЗДАЮТ  
ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ ТОГО,  
ЧТОБЫ ПРИВЛЕКАТЬ ЧАСТНЫХ  
ИНВЕСТОРОВ ПУТЕМ ПРОДАЖИ  
ПАЕВ ЗПИФов

Такой инструмент может  
быть альтернативным  
инструментом для  
привлечения ликвидности  
с целью развития бизнеса,  
приобретения новых  
площадок.



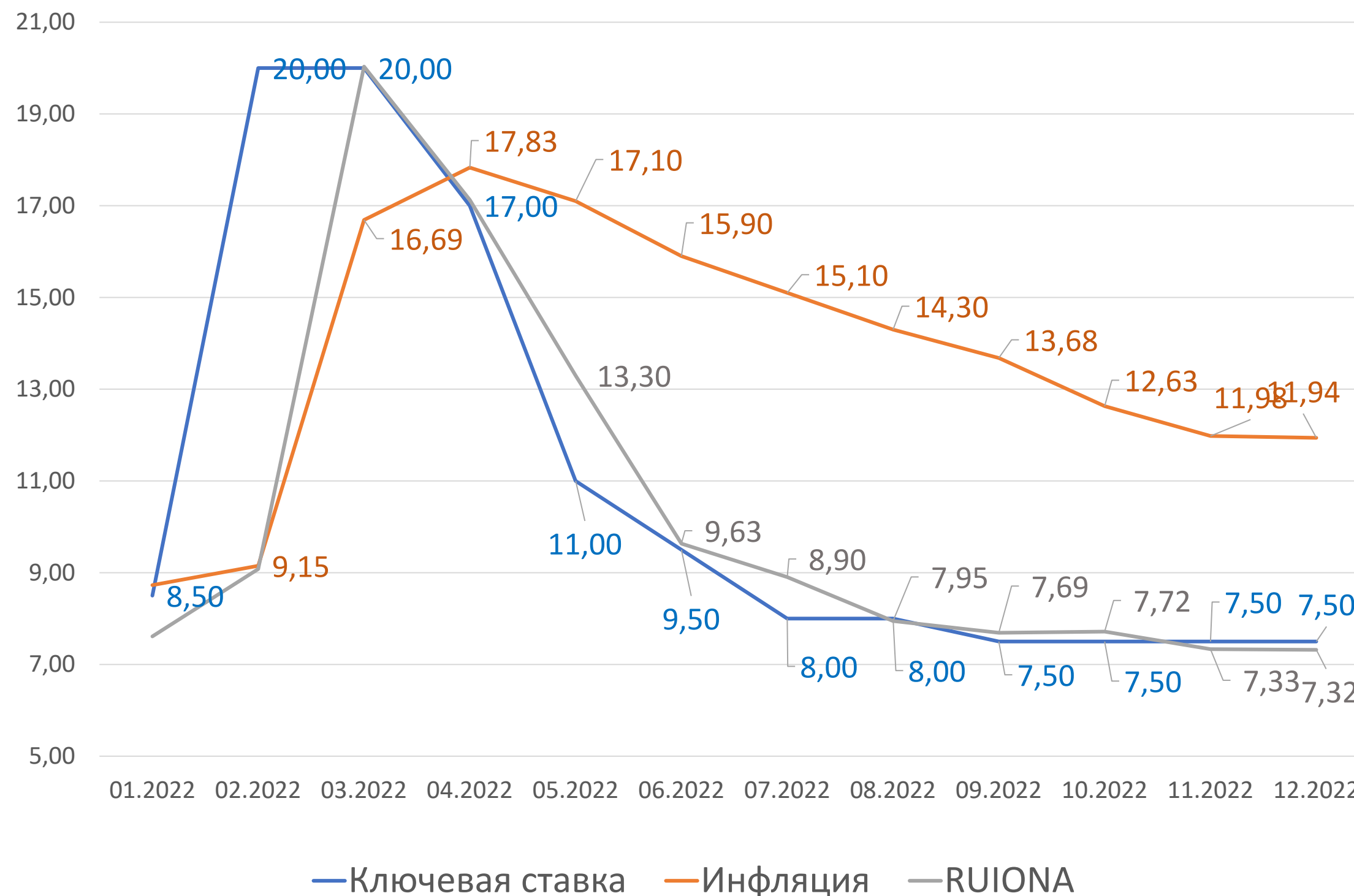
# КЛЮЧЕВЫЕ СТАВКИ

На февраль 2023 года  
ставка RUIONA находится  
ниже уровня

7%

С начала 2023 года ЦБ  
ввели ограничения  
на минимальный размер  
субсидированных ставок  
по комбинированным  
ипотечным программам –

4,3%



# ПЕРЕХОДНЫЙ ПЕРИОД ДЛЯ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА



## СПЕЦИАЛЬНЫЕ ИПОТЕЧНЫЕ ПРОГРАММЫ

Программа «Ипотека для ИТ специалистов» предлагает ставку 5% при первоначальном взносе 15%. Однако, на данный момент программа не получила значительного распространения, что в свою очередь можно отнести к ее плюсам. Распространение специальных программ (семейная, региональная, для определенных категорий граждан) позволит избежать дисбаланса на рынках.



## СКИДКИ И КЭШ-БЕК ПРОГРАММЫ

Уровень скидок как на первичном, так и на вторичном рынке в 2022 году показал рекордные значения. Скидки составляли до 35%. Отдельно стоит отметить кэш бэк программы, которые призваны возместить клиенту его первоначальный взнос и могут стать еще более популярными на фоне директив ЦБ в части минимального размера ставок по комбинированным ипотечным программам.



## ПРИВЛЕЧЕНИЕ КЛИЕНТОВ В ДРУГИХ СТРАНАХ

По итогам 11 месяцев прошедшего года россияне вывели в зарубежные банки почти 60% валютных сбережений. По состоянию на 1 декабря, они хранили за границей 5 трлн руб., что составляет 58% всех валютных вкладов, по статистическим данным Центробанка (ЦБ). Уже сейчас необходимо разработать подход к продажам на случай, если внешнеполитическая ситуация претерпит изменения.



# СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

---

ЧТО МОЖЕТ ПРИЙТИ НА СМЕНУ ИПОТЕКЕ С ГОСПОДДЕРЖКОЙ?

МОСКВА ФЕВРАЛЬ 2023 г.