

Рассрочка — новая нефть

Что с ипотекой

06.02.2025

60

Городов
России

200

Застройщиков и АН

30

Банков

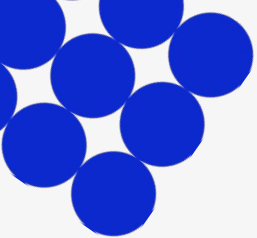
13

Страховых
компаний

7

Этапов
онлайн-сделки

сделка.рф



01

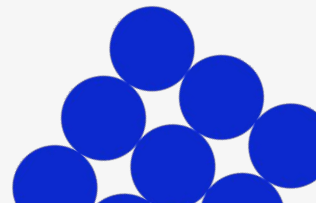
Что изменилось
на рынке
новостроек

02

Как изменения
повлияли
на покупателей
и застройщиков

03

Какие
инструменты
нужны будут
на рынке 2025





04

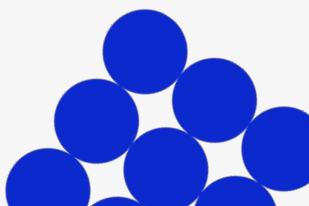
Инструменты для
роста конверсии

05

Инструменты для
роста скоростей

06

Инструменты для
повышения
лояльности
клиента



Изменения на рынке новостроек

Январь • Ставка ЦБ 16%

Крупные банки вводят комиссию за льготную ипотеку

Февраль

Банки без комиссии получают большой объем заявок
Переход на цифровой профиль некоторых банков

Март

- Ужесточение требований от ЦБ
- Частичная отмена комиссии
- Заградительные ПВ
- Вышел лимит по IT ипотеке

Июнь

Объявлены условия изменений в льготной ипотеке

Июль • Ставка ЦБ 18%

Господдержка отменена Семейная ипотека меняется, IT на стопе
Ставки по рыночной ипотеке растут

Август

Смена программ и ужесточение требований к заёмщикам
Перезапуск IT-ипотеки

Сентябрь • Ставка ЦБ 19%

Повышение ставок в банках
Лимиты подходят к концу-программы на стопе или с заградительным ПВ

Октябрь • Ставка ЦБ 21%

Повышение ставок и комиссий
Перераспределение лимитов по семейной ипотеке

Ноябрь

Повышение ставок и комиссий
Перераспределение лимитов по семейной ипотеке и IT

Декабрь

Отмена лимитов по семейной ипотеке

2025

Январь •

Введен ипотечный стандарт
Существенно вырос размер
госпошлин

Февраль

Ставка ЦБ 26.02

С 07.02 по 06.08.2025 увеличено
возмещение по льготной ипотеке
до 3 пп., на ИЖС - до 3,5 пп.

Март

Ставка ЦБ 21.03

Апрель

Ставка ЦБ 25.04

Вводятся
макропруденциальные
надбавки

Июнь • Ставка ЦБ 06.06

Июль

Ставка ЦБ 25.07

Запрет на плату за пониженную
ставку

Сентябрь • Ставка ЦБ 12.09

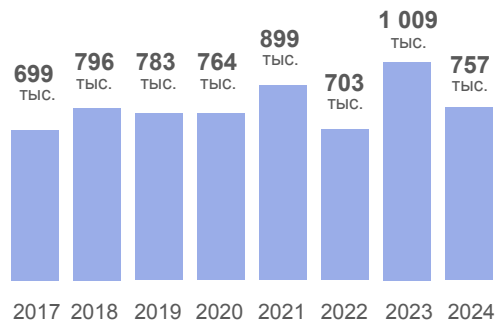
Октябрь • Ставка ЦБ 24.10

Декабрь Ставка ЦБ 29.12

2026

Количество сделок покупки/продажи недвижимости в 2017-2024 гг.

Первичный рынок жилья



52%

ДДУ с
ипотекой в
2022 году

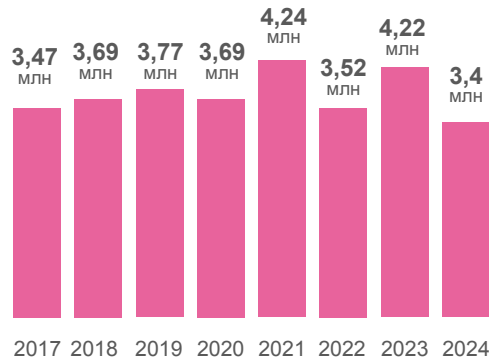
64%

ДДУ с
ипотекой в
2022 году

60%

ДДУ с
ипотекой в
2024 году*

Вторичный рынок жилья



78%

ДКП с
ипотекой в
2022 году

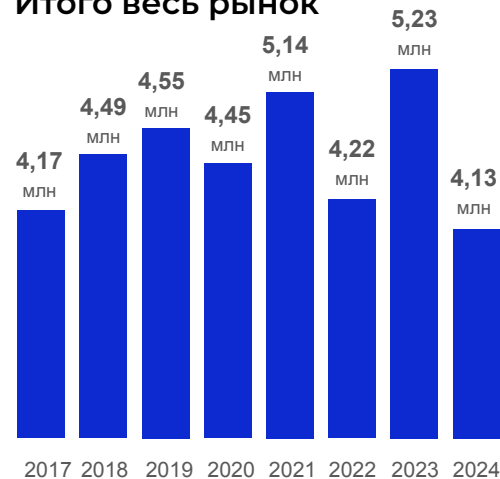
81%

ДКП с
ипотекой в
2023 году

70%

ДКП с
ипотекой в
2024 году*

Итого весь рынок



74%

ДДУ и ДКП с
ипотекой в
2022 году

78%

ДДУ и ДКП с
ипотекой в
2023 году

68%

ДДУ и ДКП с
ипотекой в
2024 году*

* прогноз

Как изменения повлияли на покупателей и застройщиков

Как изменения повлияли на застройщиков



Необходима
диверсификация партнеров



Работать без брокера —
значит терять сделки



Обновлять информацию
от банков стало сложнее



Затраты на ипотеку
увеличились

Как изменения повлияли на покупателей



Ипотека уже не так доступна



Нужно глубже погружаться
в процесс ипотеки



Квартира теряет ценность
по сравнению со вкладом



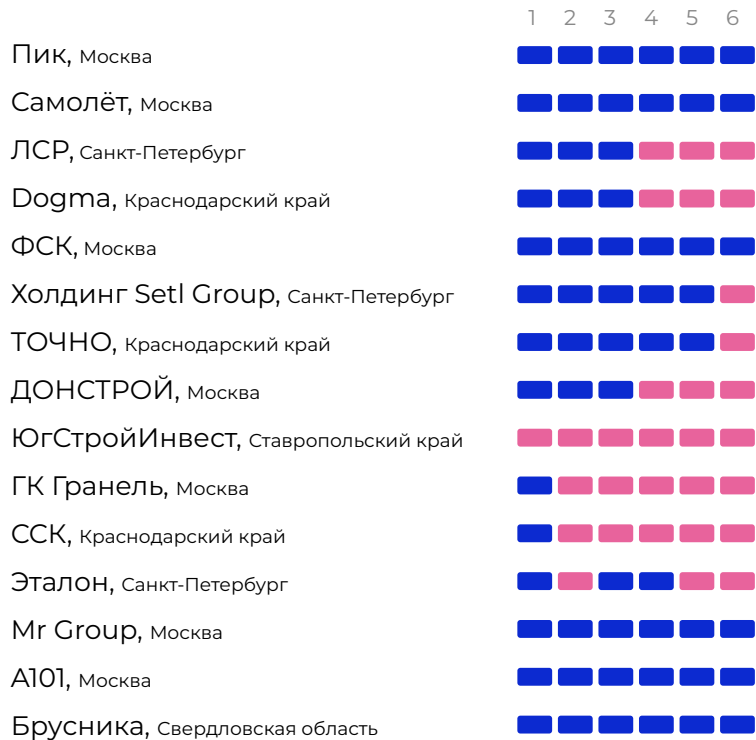
Автоматизация механик
работы с клиентом

Уровень цифровизации строительной отрасли

1. Выбор объектов / 2. Бронь / 3. ЛК / 4. Ипотека / 5. Сделка / 6. Ключи

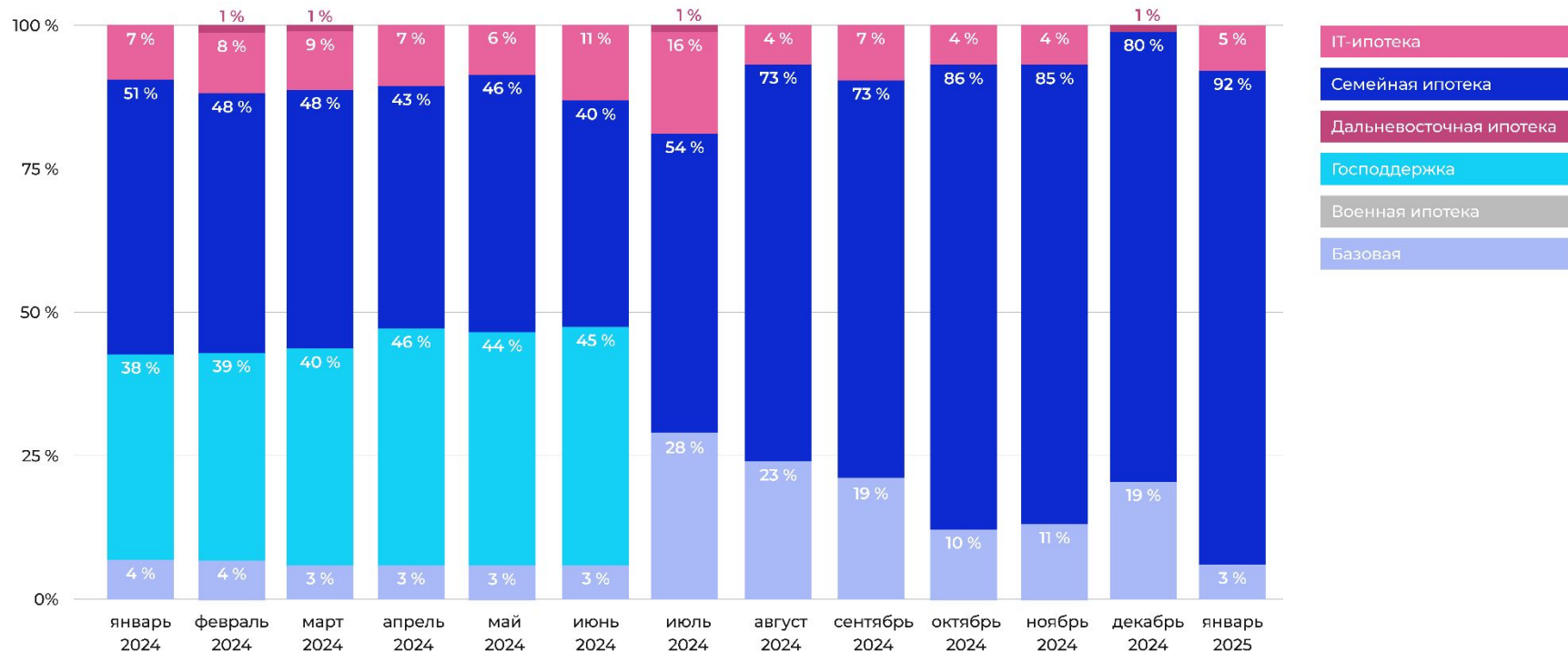
да

нет

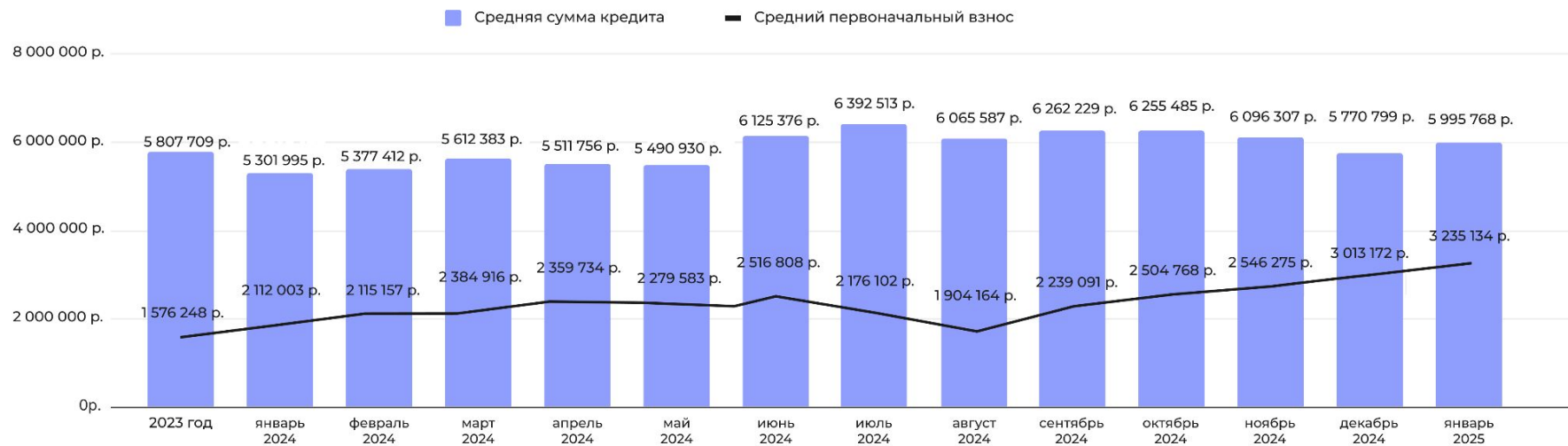


Как изменился портрет покупателя

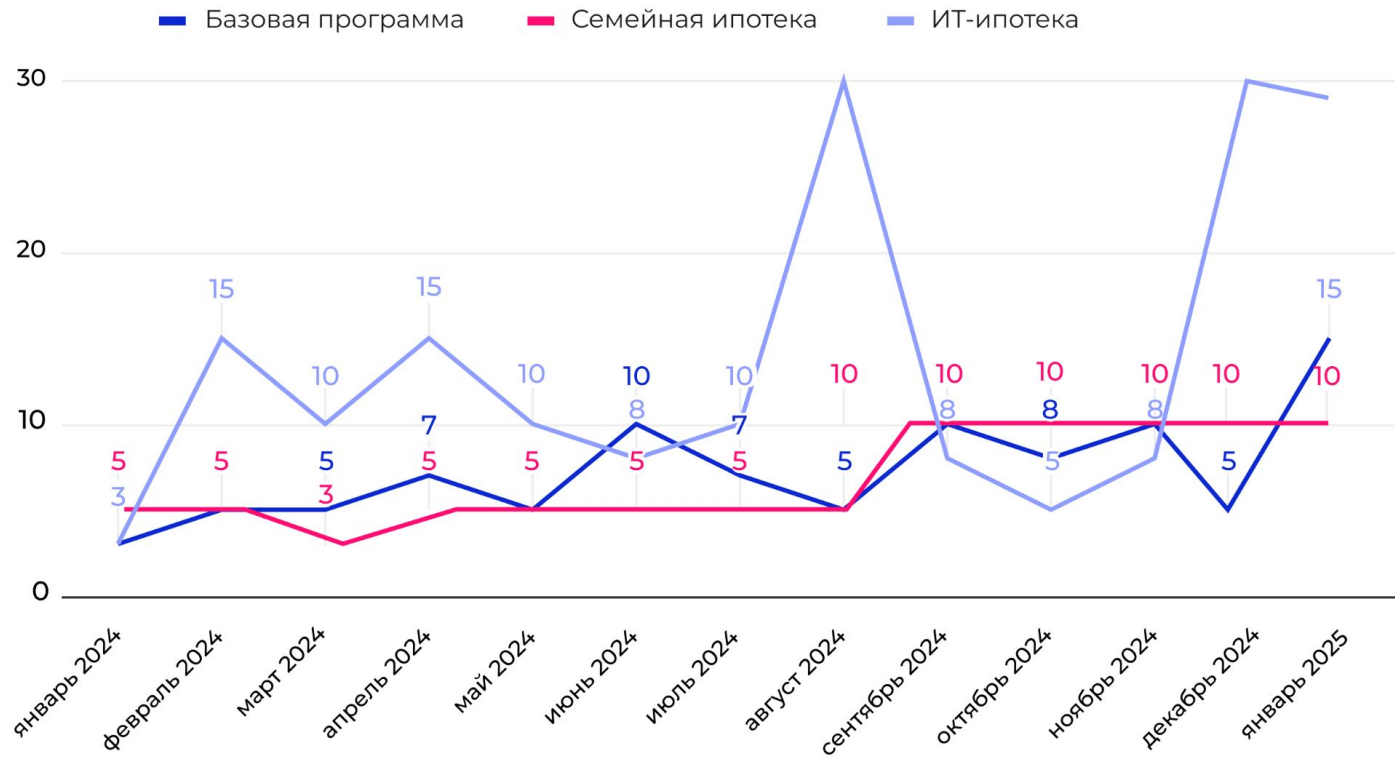
Структура заявок по ипотечным программам на платформе Сделка.рф



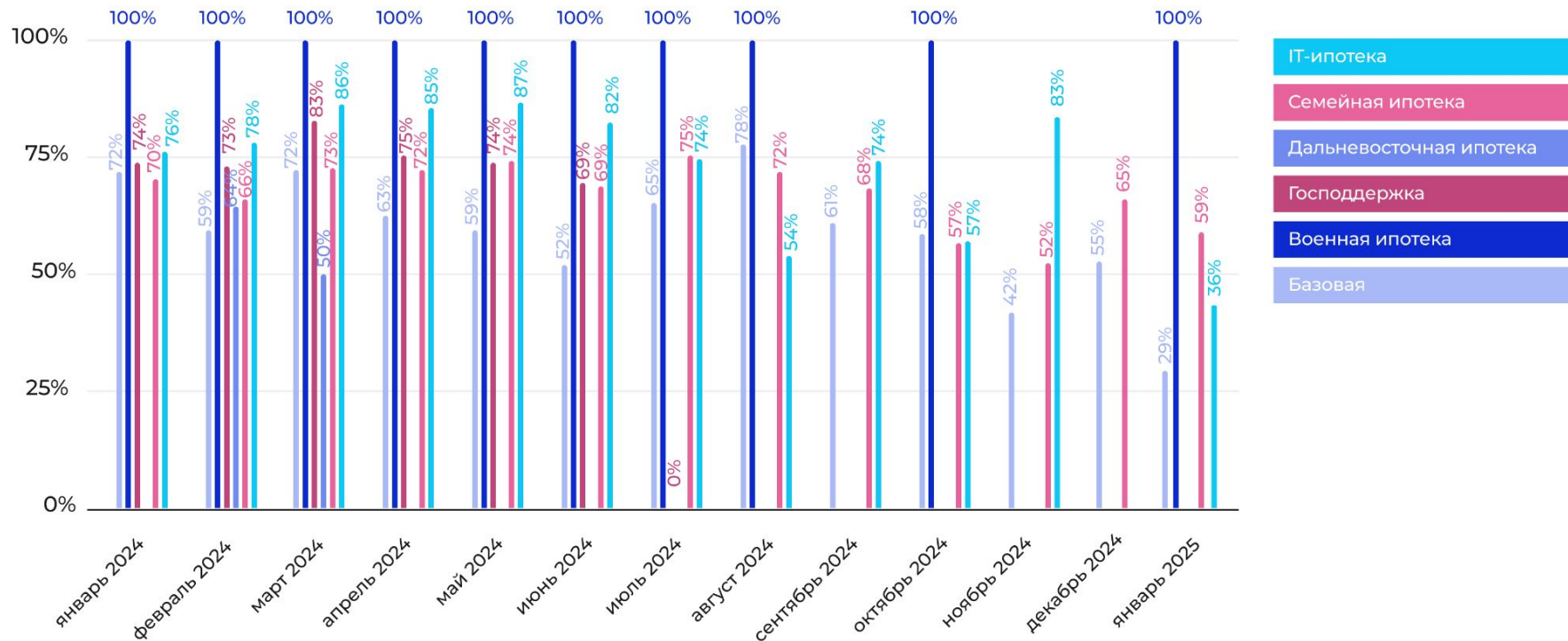
Средняя сумма кредита и средний % первоначального взноса



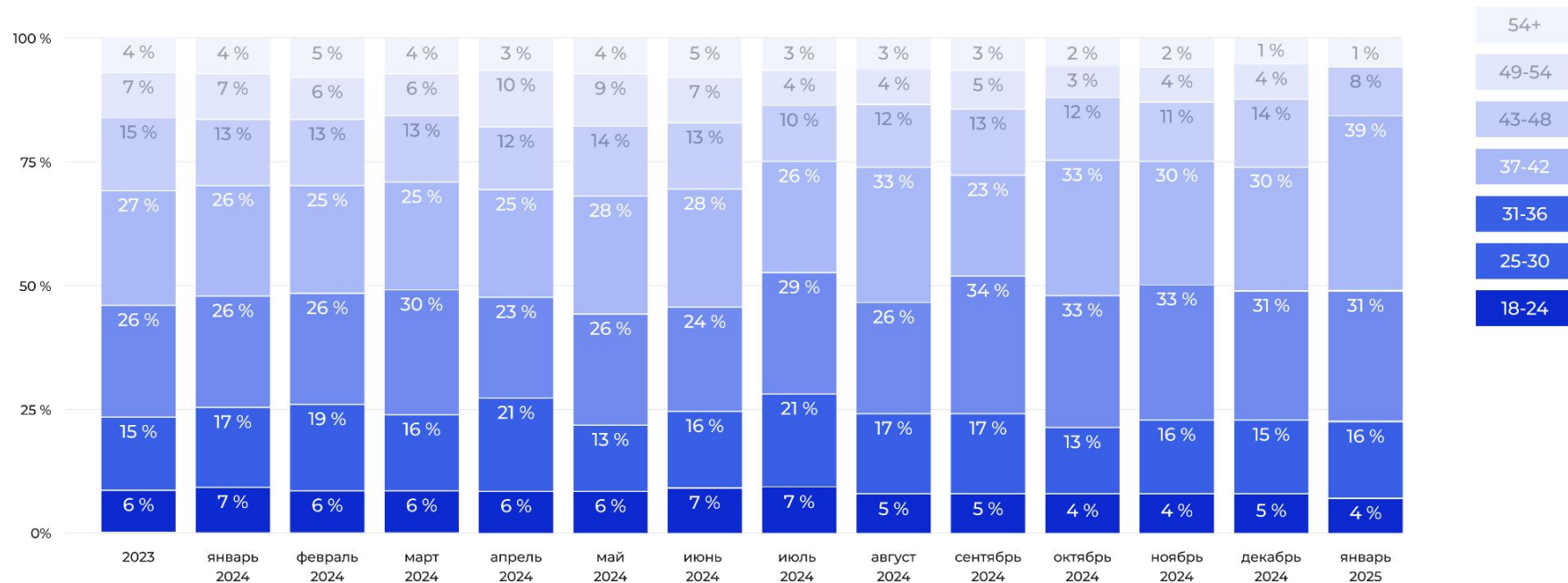
Минимальный срок кредита (годы)



Процент одобряемости по программам

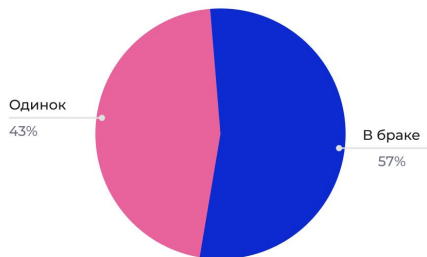


Структура заявок по признаку «возраст клиента»

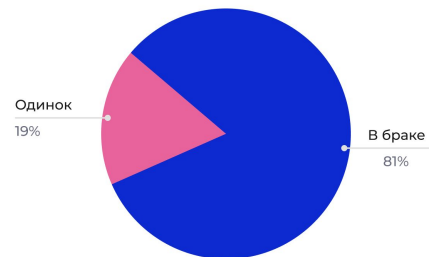


Количество заявок в разрезе параметров «семейное положение»

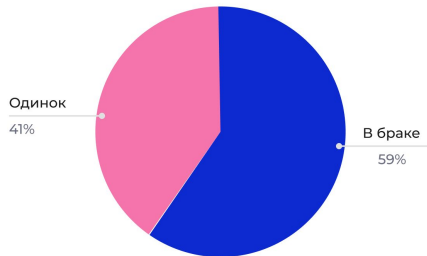
**Январь
2024**



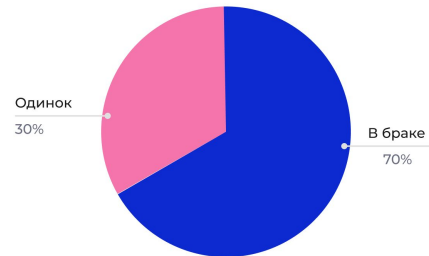
**Январь
2025**



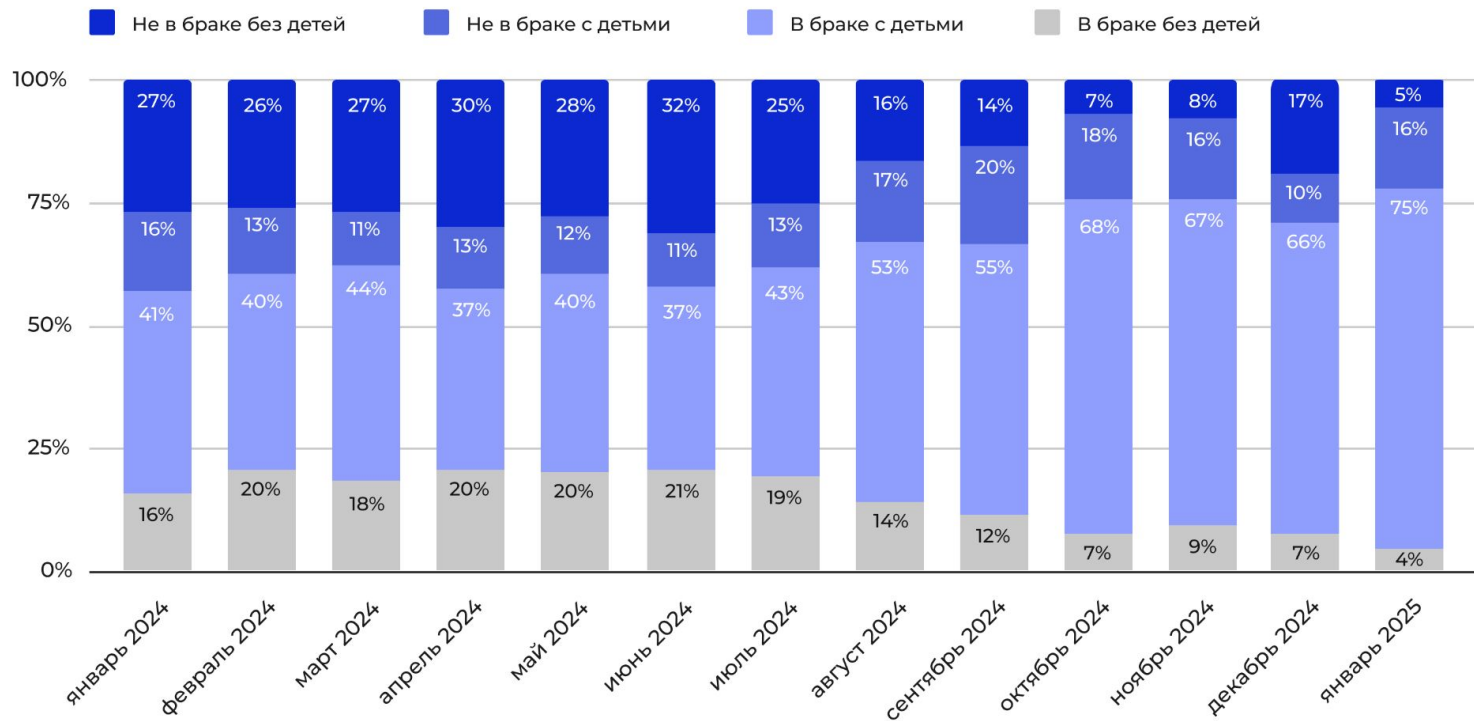
**1 полугодие
2024**



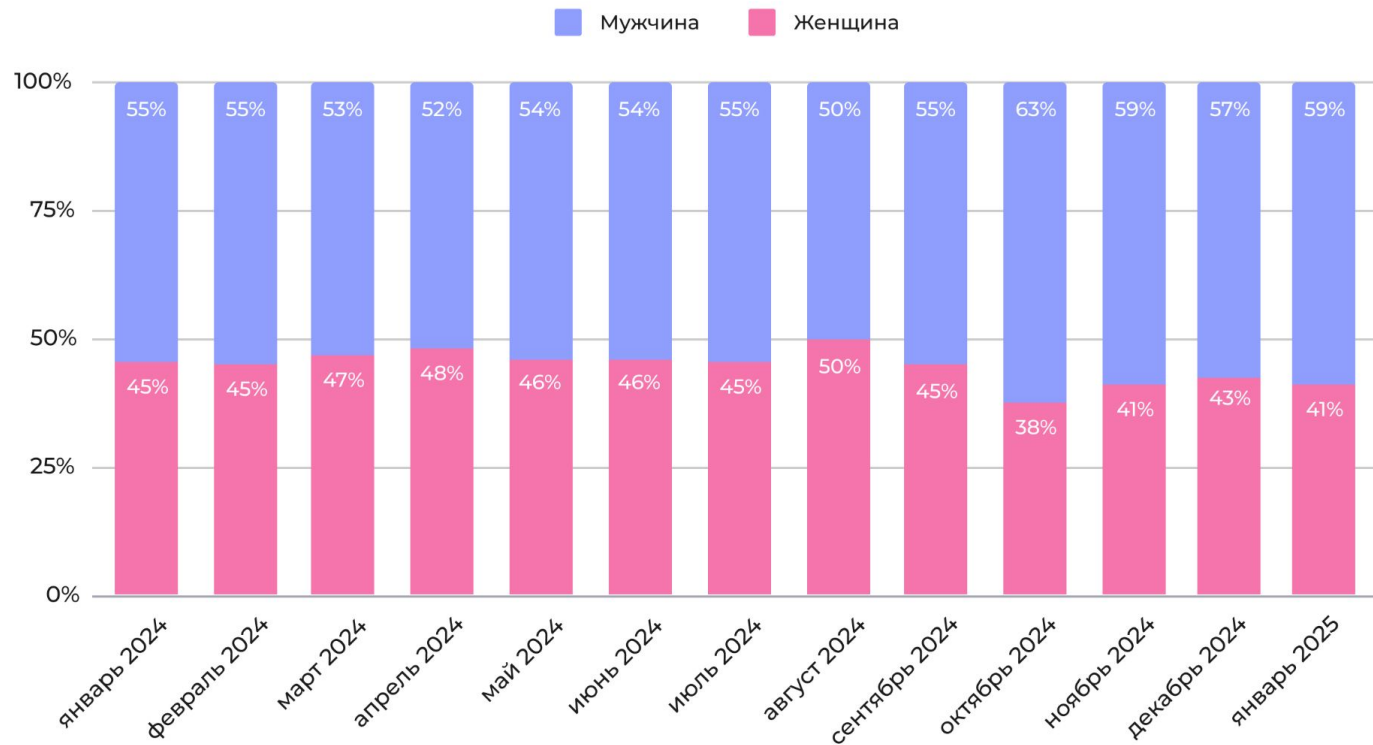
**2 полугодие
2024**



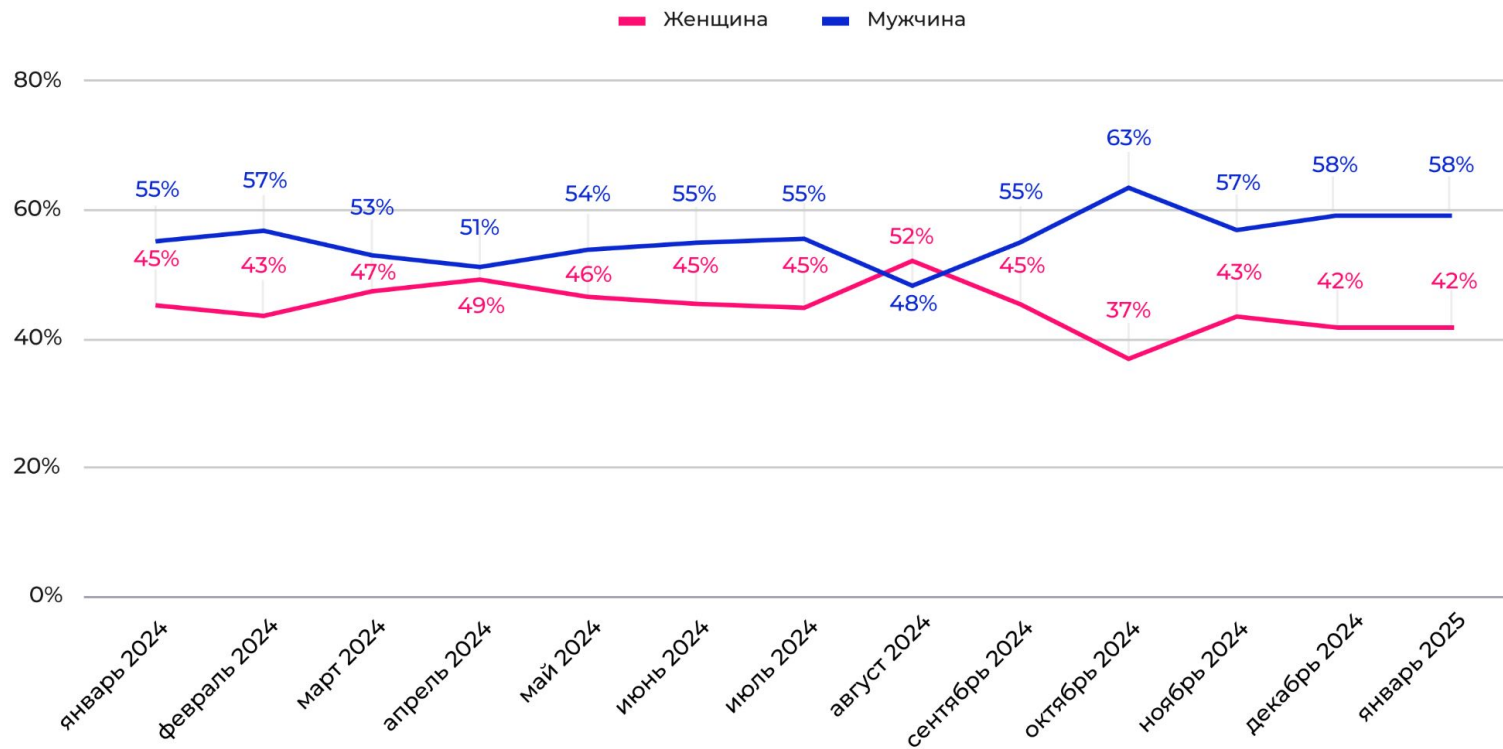
Количество заявок в разрезе параметров «семейное положение» и «наличие детей»



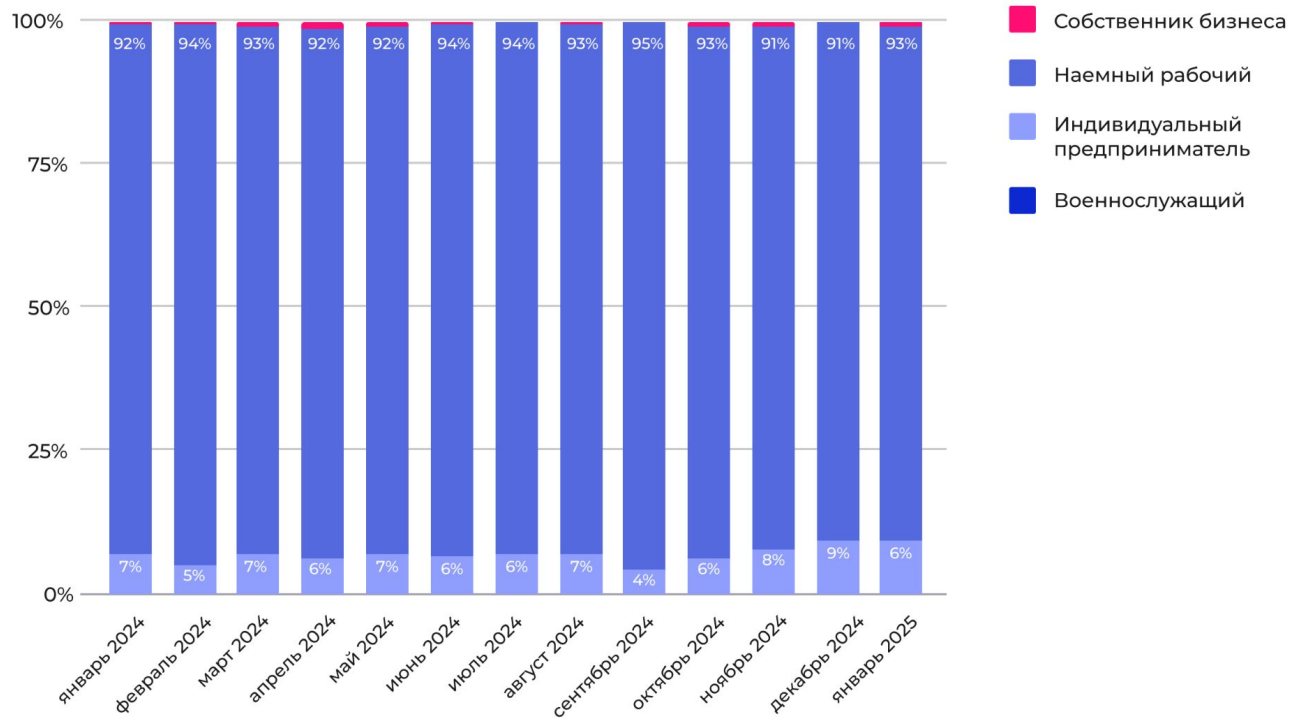
Структура заявок по параметру «пол клиента»



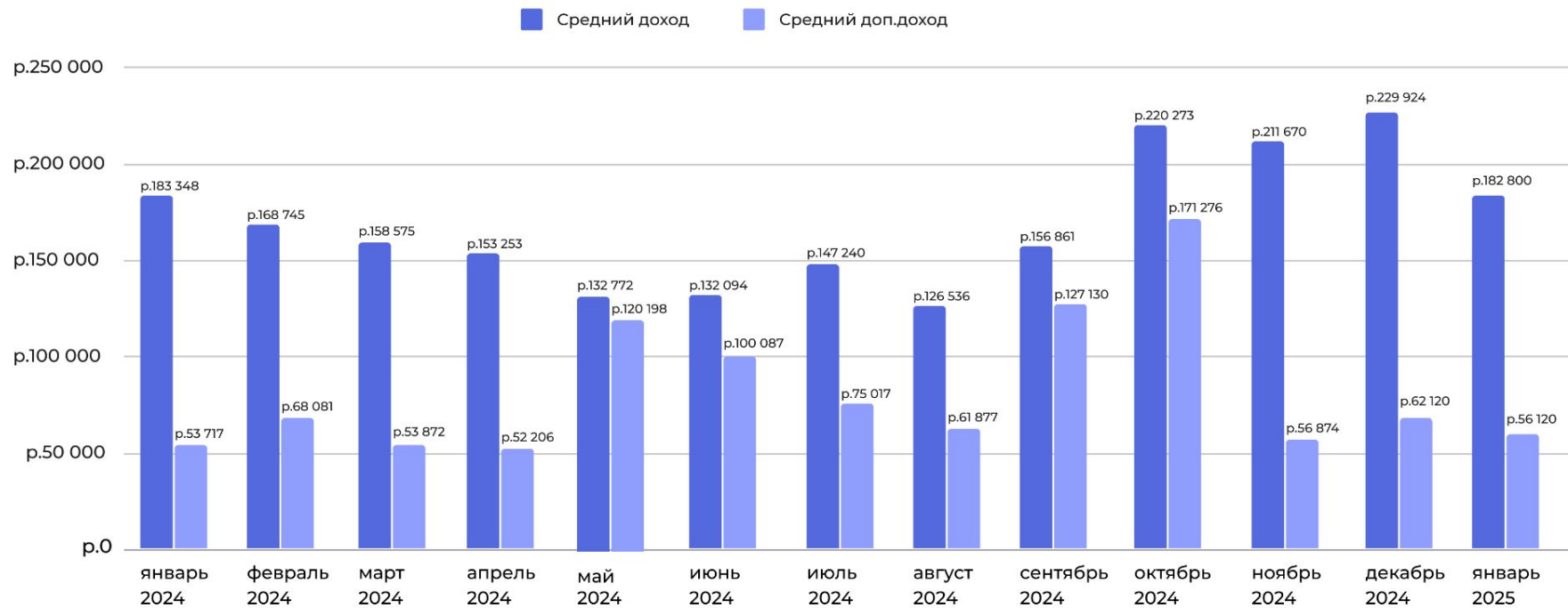
Одобряемость заявок



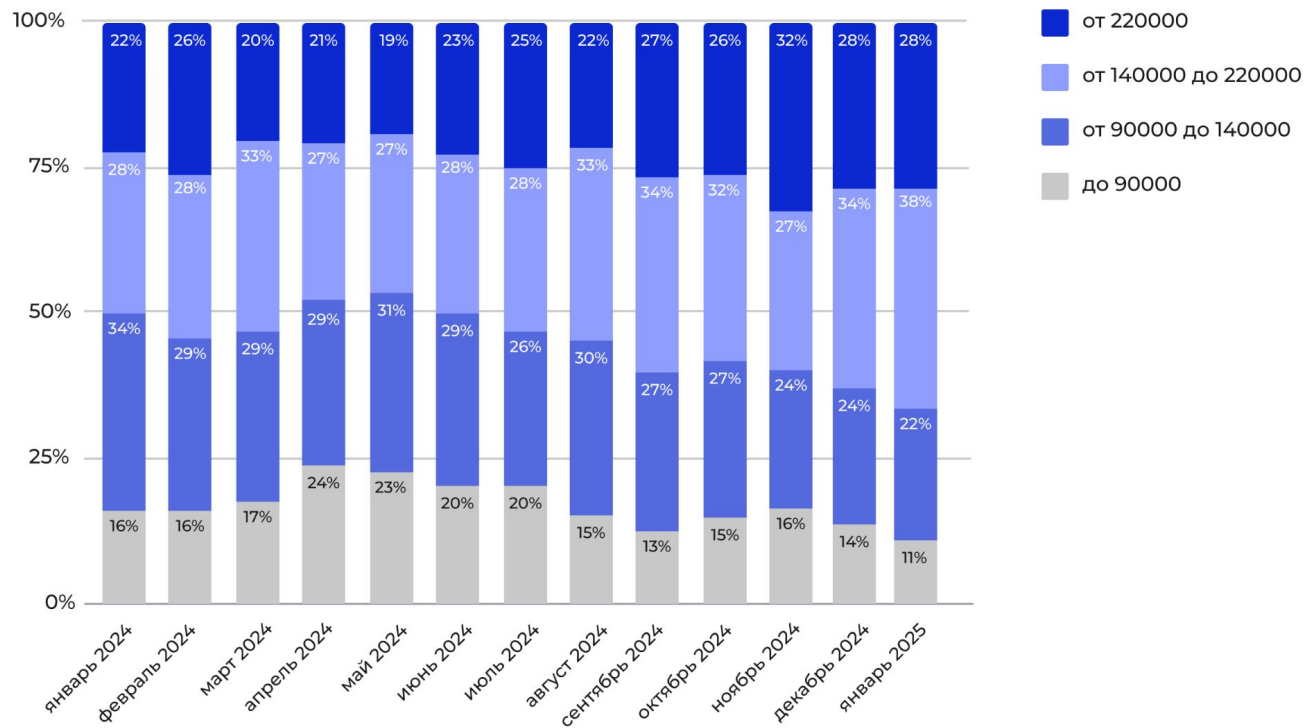
Тип занятости



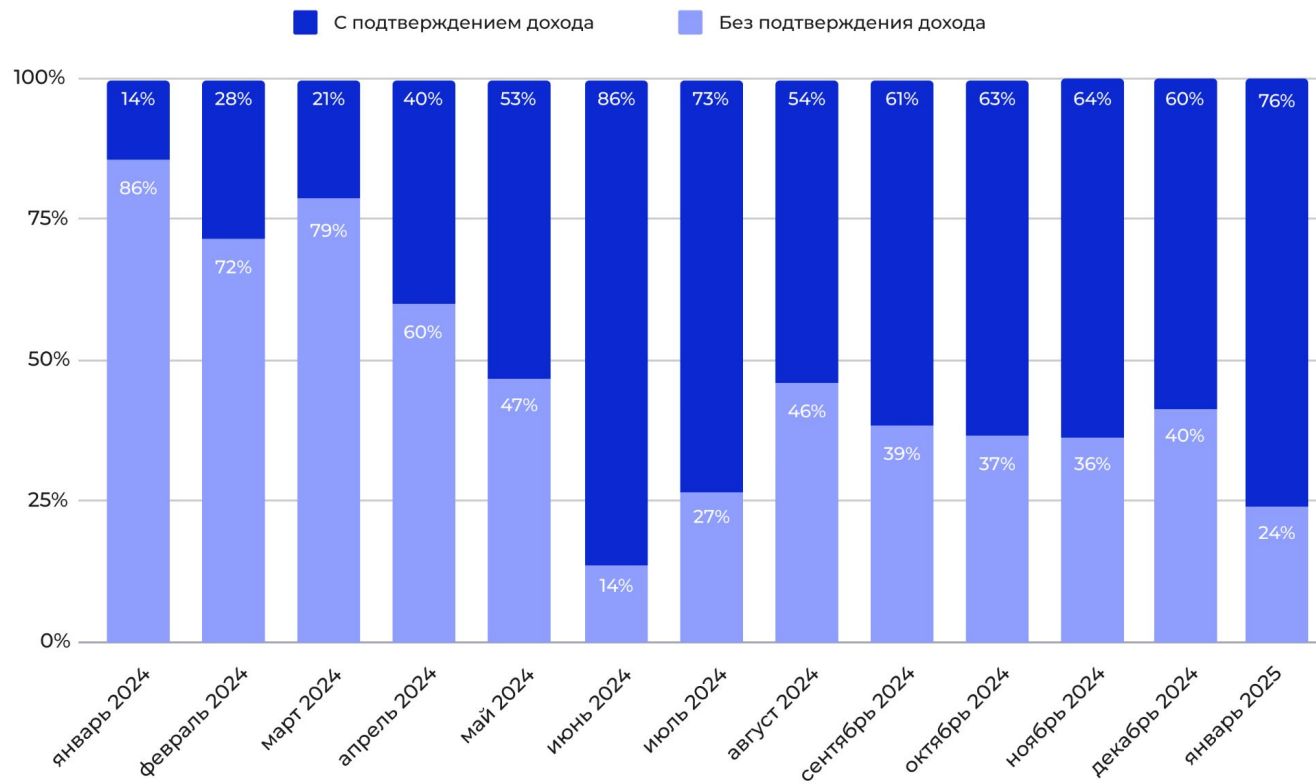
Доход



Доля заявок в разрезе группы дохода



Доход



Портрет покупателя в 2024 году



Заемщик стал старше



Увеличение среднего
уровня дохода покупателей



Преобладают клиенты
в браке



Увеличивается доля клиентов,
готовых подтвердить свой доход

2023 vs 2024



Портрет покупателя в 2025 году - тренды



Поколение Z на рынке
недвижимости



Финансово грамотный и
адаптивный



Уверенный пользователь
цифровых сервисов



Ориентированный на
долгосрочные инвестиции

Аналитика

сегментация клиентов

оптимизация текущих расходов

поиск новых клиентов

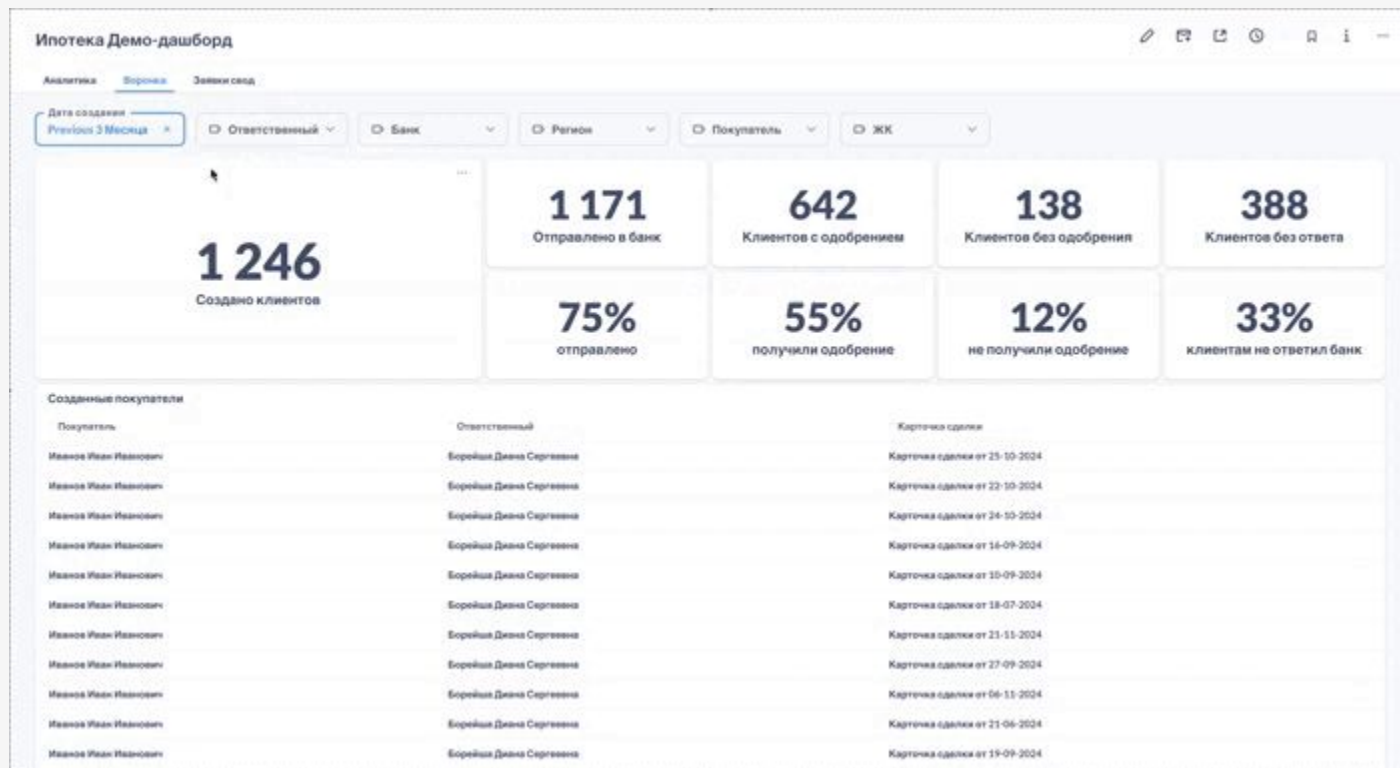
персонализация предложений для клиентов

оценка кредитных рисков

умные рекомендации

повышение прозрачности и доверия

Дашборд по ипотеке



**Какие инструменты покупки
нужны будут на рынке 2025**

Что нас ожидает

» В ставке ЦБ существенных изменений не предвидится

» Время использовать инструменты на максимум

» Рассрочка – новая ипотека

» Информация нужна быстрее

ТОП ипотечных банков России

Ноябрь

Банки	доля, %	млрд., руб.
СБЕР	48,1%	168,4
ВТБ	8,2%	28,6
Альфа-Банк	6,9%	24,3
Совкомбанк	3,9%	13,8
Промсвязьбанк	2,8%	9,7
Т-Банк	2,1%	7,2
Абсолют	1,5%	5,4
Уралсиб	1,0%	3,6
ДОМ.РФ	0,9%	3,0
РНКБ	0,8%	2,9
Итого по 10 банкам	96%	267
Всего выдано		278

Декабрь

Банки	доля, %	млрд., руб.
СБЕР	42,7%	149,3
Альфа-Банк	12,3%	42,9
ВТБ	10,3%	36,0
Совкомбанк	4,2%	14,8
Промсвязьбанк	3,5%	12,3
Т-Банк	1,5%	5,4
Банк Санкт-Петербург	1,4%	4,9
Россельхозбанк	1,4%	4,8
МКБ	1,1%	4,0
ДОМ.РФ	1,4%	4,8
Итого по 10 банкам	96%	279
Всего выдано		292

Доходность разных классов активов в рублях

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Золото	18,3%	16,0%	20,8%	54,8%	5,6%	27,1%	12,0%	6,1%	-16,0%	93%	-1,8%	-13,8%	6,1%	14,6%	15,6%	48,3%	-1,6%	-9,9%	46,2%	40,6%
Индекс Мосбиржи	83,1%	67,5%	11,5%	-67,2%	121,1%	23,2%	-16,9%	5,2%	2,0%	-7,1%	26,1%	26,8%	-5,5%	12,3%	28,6%	8,0%	15,1%	-43,1%	43,9%	11,8%
Депозиты	8,4%	8,9%	8,0%	11,2%	11,2%	6,8%	7,8%	8,4%	0,0%	12,3%	8,4%	6,5%	5,3%	5,6%	4,7%	3,4%	5,1%	5,3%	12,8%	14,3%
Курс доллара	0,4%	-5,8%	7,7%	46,3%	-15,1%	-1,9%	1,7%	-0,9%	17,1%	95,8%	9,6%	-20,3%	-6,6%	16,4%	-2,3%	18,5%	2,2%	-9,7%	29,3%	8,0%
Облигации	11,2%	8,2%	7,0%	-7,1%	28,8%	12,2%	6,0%	9,1%	8,9%	0,1%	17,6%	12,7%	12,2%	4,4%	15,0%	9,7%	2,4%	11,9%	5,9%	14,0%
Недвижимость (Москва)	24,3%	71,3%	27,1%	17,0%	2,7%	8,4%	-6,9%	4,6%	7,6%	11,0%	1,2%	-9,2%	-2,6%	5,0%	10,9%	17,2%	23,1%	25,3%	10,3%	1,3%
Недвижимость (Россия)	21,4%	43,1%	32,1%	17,5%	-7,4%	1,9%	2,1%	10,6%	5,9%	6,1%	-1,2%	-2,3%	-1,4%	4,6%	6,0%	12,6%	21,7%	23,7%	8,8%	19,2%
Инфляция	10,9%	9,0%	11,9%	13,3%	8,8%	8,8%	6,1%	6,6%	6,5%	11,4%	12,9%	5,4%	2,5%	4,3%	3,1%	4,9%	8,4%	11,9%	7,4%	6,6%

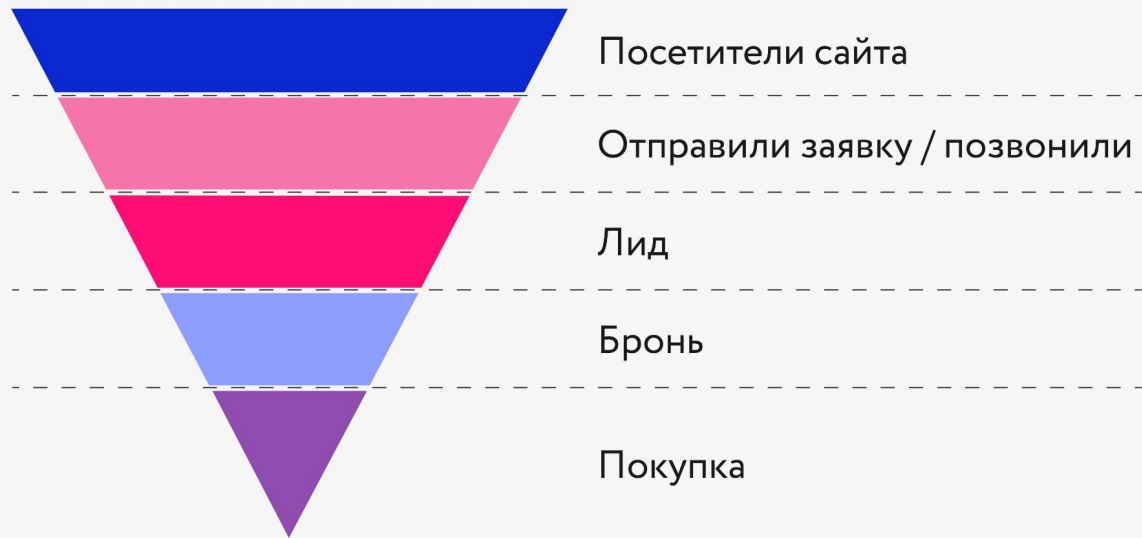
Источник: Росстат, ЦБ РФ, СберИндекс, Мосбиржа, оценки АТОН
Расчеты представлены на 25/03/2024

Причины отказа от покупки

Причина	Тюмень	Екатеринбург	Новосибирск	Сургут	В целом
Высокая/невыгодная цена	33%	28%	24%	54%	31%
Условия покупки	20%	18%	22%	28%	21%
Локация	14%	18%	17%	8%	16%
Ассортимент	10%	12%	16%	5%	12%
Уже купили	11%	10%	8%	5%	9%
Личные обстоятельства	10%	10%	9%	4%	9%
Отложили покупку	7%	8%	11%	10%	9%
Передумали покупать вообще	6%	5%	5%	7%	6%
Работа менеджера	4%	5%	6%	1%	5%
Срок сдачи	5%	4%	4%	4%	4%
Отделка/ремонт	3%	3%	2%	5%	3%
Репутация застройщика	1%	1%	0%	0%	1%

Каждый респондент мог дать несколько ответов

Время использовать инструменты на максимум



А можно ли
сделать больше?

Сайт должен приносить больше лидов

Ипотечные предложения

Стоимость квартиры, ₽
6 920 000

Первый взнос, ₽
1 384 000

Срок кредита
20 лет

Ставка по кредиту
8%

20%

Заявка на консультацию ипотечного брокера

Телефон

Имя

☐ Соглашаюсь на обработку персональных данных

Отправить заявку

ВсеГосподдержкаСемейнаяБазоваяИТ-ипотека

Банки и программы под ваши параметры

	Базовая	Ежемесячный платёж от 30 426 ₽/мес	Ставка 17%	Срок до 30 лет	
	Базовая	Ставка на период строительства, после сдачи дома 15,2%	Ежемесячный платёж от 30 426 ₽/мес	Ставка 17%	Срок до 30 лет
	Базовая	Ежемесячный платёж от 30 426 ₽/мес	Ставка 17%	Срок до 30 лет	

Ещё 5 предложений

Не подошли под параметры

Базовая




Базовая

За тот же бюджет или меньше

	Стоимость лида	Стоимость лида
	20 000 р.	12 500 р.
Бюджет на трафик	2 000 000 р.	2 000 000 р.
Лиды	100	130
Посетители сайта	33 000	33 000
Конверсия	0,3%	0,4%
	ДО	ПОСЛЕ

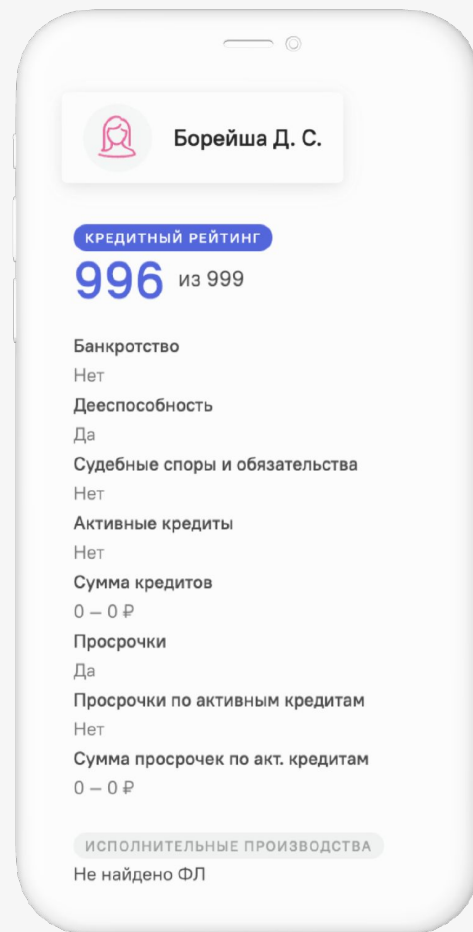
Субсидированные ставки и траншевая ипотека

- Все
- IT-ипотека ⓘ
- Семейная ⓘ
- Базовая ⓘ

Банки		Срок	Платёж в месяц	Ставка	
	Базовая ВТБ	Первые 3 года ▾	43 976 ₽	10%	
		Дальше	91 933 ₽	24%	
Выберите свою ставку: 10% 11% 12% 17,2%					
	Базовая ⓘ Сбер	комментарий	Первый год	50 176 ₽	12%
			Дальше	98 203 ₽	25,7%
Выберите свою ставку: 15% 14% 13% 12%					
	Базовая Совкомбанк	Первый год	60 006 ₽	15%	
		Дальше	100 055 ₽	26,2%	

Смарт рассрочка — новая ипотека

1. Проверяем клиента



Смарт рассрочка — новая ипотека

2. Показываем выгоду

The screenshot shows a web application for a 'Smart Installment' mortgage. It features a title bar with three window control buttons. The main content is divided into two columns. The left column, titled 'Рассрочка', contains a slider for the first payment (3,384,000 RUB at 20%), the apartment cost (7,384,000 RUB), the interest rate (1.9%), the monthly payment (25,000 RUB), and the total repayment (372,000 RUB). The right column, titled 'Этапы оплаты', lists three payment stages: an initial payment of 3,384,000 RUB in November 2024, followed by two monthly payments of 25,000 RUB starting in April 2024. A button 'Можно оформить в ипотеку' is next to the final payment. At the bottom, a note states: 'Для индивидуальных условий обратитесь в отдел продаж'.

Рассрочка

Ипотека Рассрочка

Первый взнос, ₽
3 384 000 20%

Стоимость квартиры
7 384 000 ₽

Ставка
1,9%

Платёж
25 000 ₽/мес

Переплата
372 000 ₽


Этапы оплаты

- 3 384 000 ₽ Ноябрь, 2024
- 25 000 ₽ Ежемесячно
- 3 234 000 ₽ Апрель, 2024 [Можно оформить в ипотеку](#)

Для индивидуальных условий обратитесь в отдел продаж

Смарт рассрочка — новая ипотека

3. Страхуем сумму



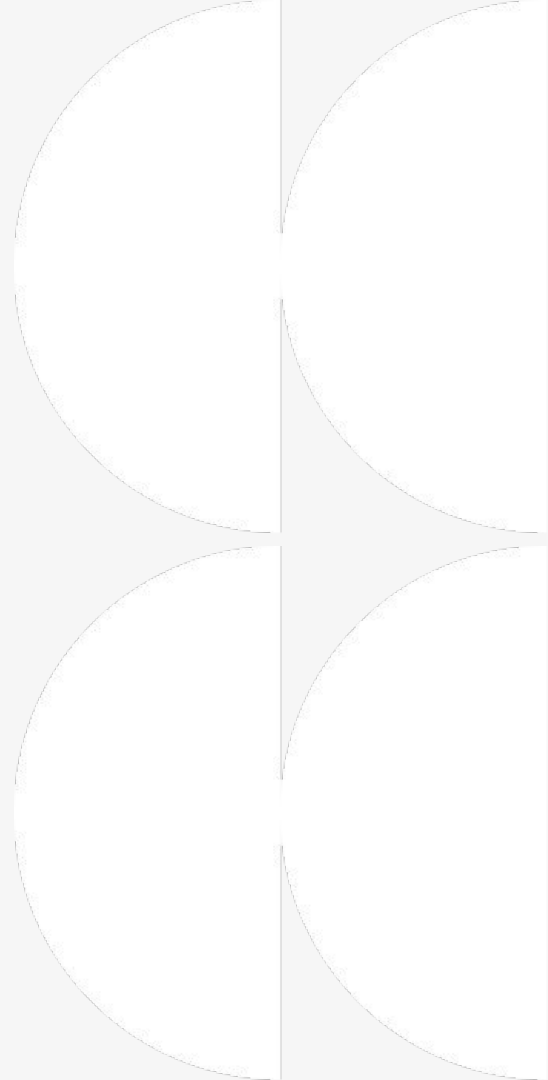
○ ○ ○

сумма рассрочки	р. 6 000 000
пол	мужской ▾
возраст	23
срок рассрочки (мес)	14
профессия (К)	1,2

итого страховая "Югория"	итого страховая "Росгосстрах"	итого страховая "ВСК"
р. 9 492	р. 13 877	р. 20 460

Компетенции стоят дорого

- » Изменений станет ещё больше
- » Партнёров станет больше
- » Отсутствие брокера ведёт к потере сделок



Инструменты повышения лояльности клиента

Передача ключей и права собственности



Удобство записи на приёмку



Снятие обременения



Удаленная оценка



Страхование жизни и объекта



Регистрации права «под ключ» полностью онлайн, без очередей и посещения МФЦ



Срок регистрации от 1,5 часов

Рост NPS на 10 пп.

WOW эффект

Спасибо за ваши вопросы!

сделка.рф



телеграм-канал
Турбоипотека