



---

# Рынки ипотеки и проектного финансирования: итоги 2020 года

Руководитель Аналитического центра ДОМ.РФ  
Михаил Гольдберг

26.03.2021

---

# 2020 год – рекордный для рынка ипотеки

## 1 Ставки на минимуме...

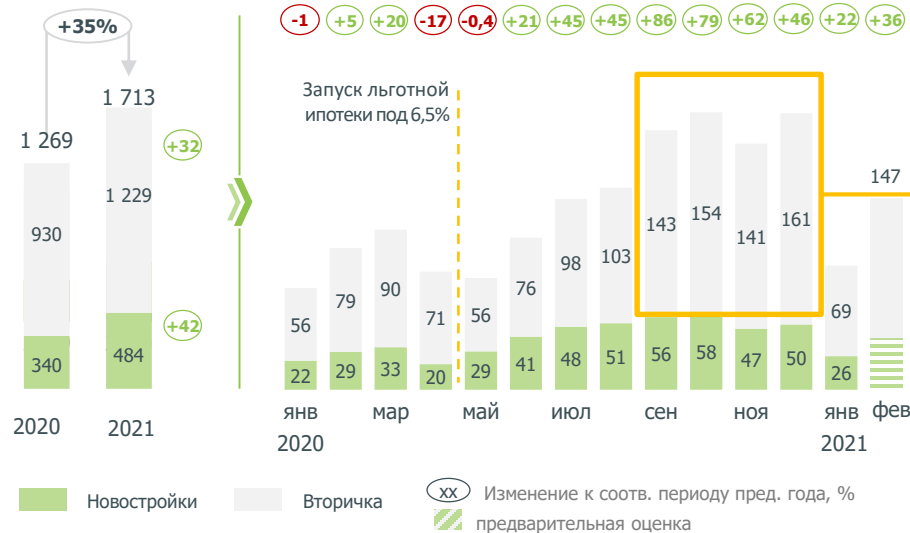
% годовых



Источники: Банк России, Frank RG, расчеты ДОМ.РФ

## 2 ... выдача – на максимуме

тыс. ед.



**Несмотря на разницу ставок, более 70% кредитов выдается во вторичном сегменте по рыночным условиям**

# Ключевые тенденции на рынке ипотеки

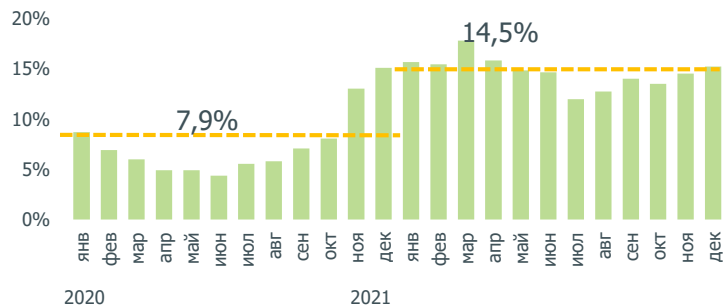
## 1 Рост во всех сегментах рынка

Количество ипотечных кредитов, тыс. шт.

	II п/г 2020	Прирост к II п/г 2019	2020	Прирост к 2019
Новостройки	310	+72%	484	+42%
Новые кредиты на готовое жилье	646	+46%	968	+18%
Рефинансирование кредитов	156	+116%	261	+143%
<b>Всего</b>	<b>1112</b>	<b>+60%</b>	<b>1713</b>	<b>+35%</b>

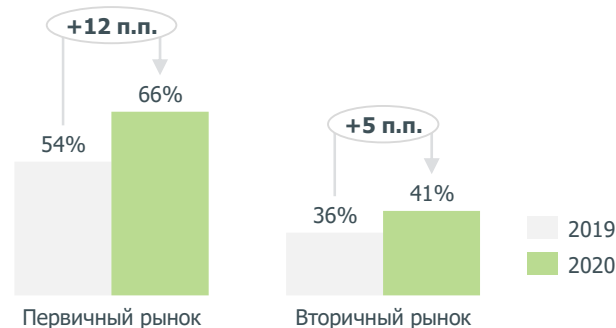
## 2 Рекордная доля рефинансирования

% выданных ипотечных кредитов



## 3 Повышение доли ипотечных сделок

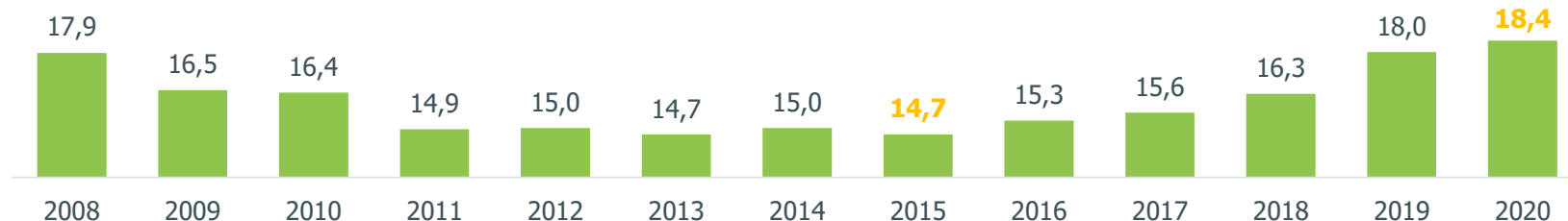
% сделок с ипотекой от всех сделок



# Ключевые тенденции на рынке ипотеки

## Удлинение срока кредитования...

Лет



## ...ВОЗМОЖНО ЗА СЧЁТ НИЗКИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ

Переплата по процентам,  
к телу основного долга

— Переплата при ставке 13,4% (2015)

— Переплата при ставке 7,3% (2020)



# Результаты опроса ипотечных заемщиков

## 1 Портрет ипотечного заемщика

	2017	2018	2019	2020
<b>Возраст заемщика / созаемщика, лет</b>	33,2	32,5	33,0	<b>34,4</b>
<b>Доля заемщиков до 35 лет, %</b>	73	74	69	<b>62</b>
<b>Состав семьи</b>	3-4 человека (супруг (-а), 1-2 ребенка)			
<b>Образование</b>	Высшее			
<b>Место работы (должность)</b>	Специалист/ руководитель		Специалист <sup>1</sup>	
<b>Зарплата, тыс. руб. в мес.</b>	35-45	35-45	40-50	<b>40-50</b>
<b>Доходы семьи, тыс. руб./мес. на чел.</b>	60-70	60-70	70-80	<b>70-90</b>

В 2020 г. типичный заемщик – квалифицированный специалист

<sup>1</sup> Из следующих сфер: промышленность, строительство, торговля и услуги, образование и здравоохранение

## 2 Характеристики квартиры и ипотечного кредита

	2017	2018	2019	2020
<b>Стоимость квартиры, млн руб.</b>	2,5	2,7	2,9	<b>3,6</b>
<b>Сумма кредита, млн руб.</b>	1,8	1,8	2,1	<b>2,3</b>
<b>Первоначальный взнос, %</b>	20-30	20-30	15-20	<b>15-20</b>
<b>Ставка по ипотечному кредиту, %</b>	10,3-11,2	9,4-10	9,5-10	<b>7-8<sup>2</sup></b>
<b>Доля платежа по ипотеке в доходе семьи, %</b>	25-30	25-30	25-30	<b>25-30</b>
<b>Средний платеж по ипотеке, тыс. руб. в мес.</b>	20-21	19-20	21-22	<b>20-21</b>

Респонденты отмечают снижение ставок по ипотеке

<sup>2</sup> 5,5-7% по кредитам на первичном рынке

# Многоквартирное жилье: переход на эскроу

**3 129**  
застройщика

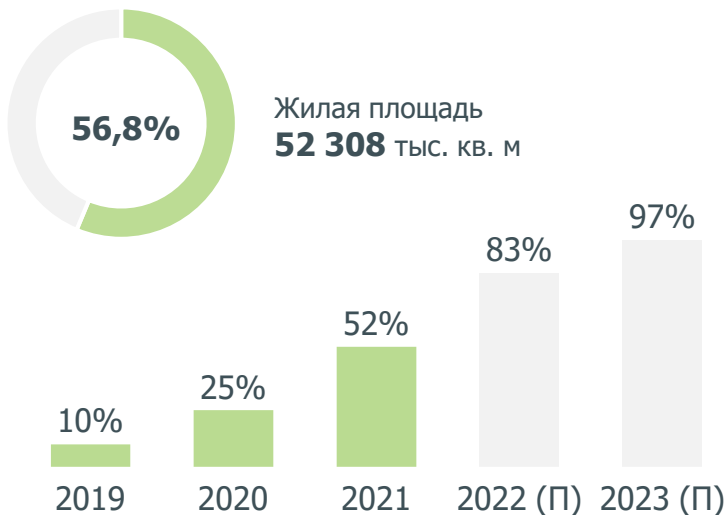
**8 354 шт.**  
строящихся дома

**1,8 млн шт.**  
строящихся квартир

**92,1 млн кв. м**  
площадь строящихся  
квартир

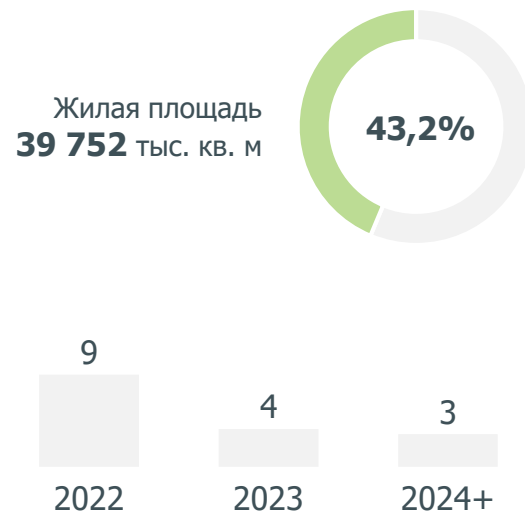
## 1 Доля проектов с использованием счетов эскроу

в совокупном объеме жилищного строительства, %



## 2 Проекты без использования счетов эскроу

по плановым срокам ввода в эксплуатацию, млн кв. м



# Переход на эскроу: отношение населения к реформе

Затрудняюсь ответить

Скорее согласен

Скорее не согласен



**Почти 80% населения положительно относится к реформе жилищного строительства**  
**Для основной части опрошенных самый надежный способ купить квартиру в новостройке – заключение ДДУ с использованием эскроу**

Источники: ВЦИОМ (опрос, проведенный в августе 2020 г.), ДОМ.РФ

# Проектное финансирование доступно застройщикам любого размера в городах любой величины

## Переход в разрезе городов

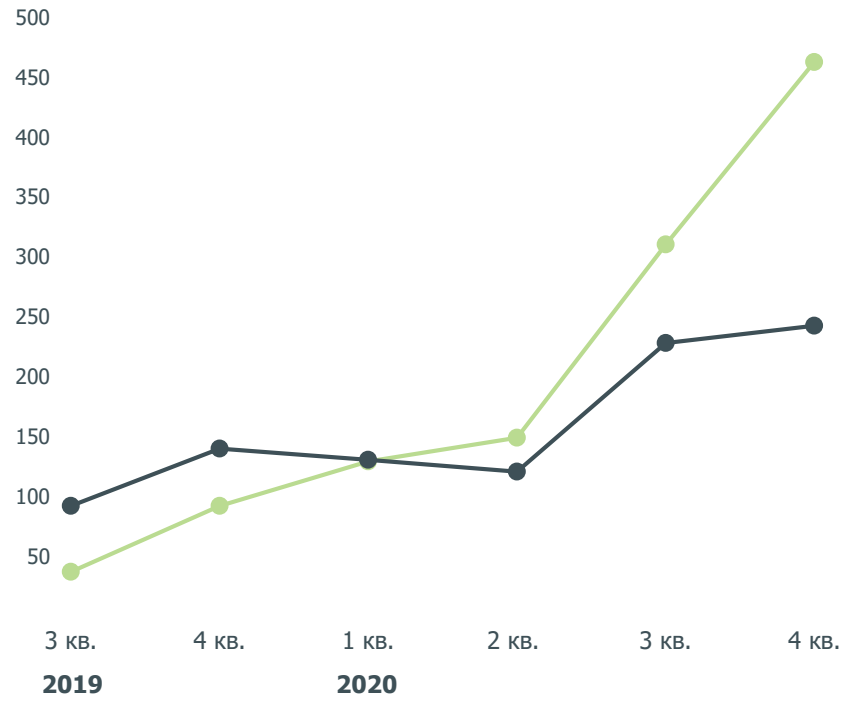
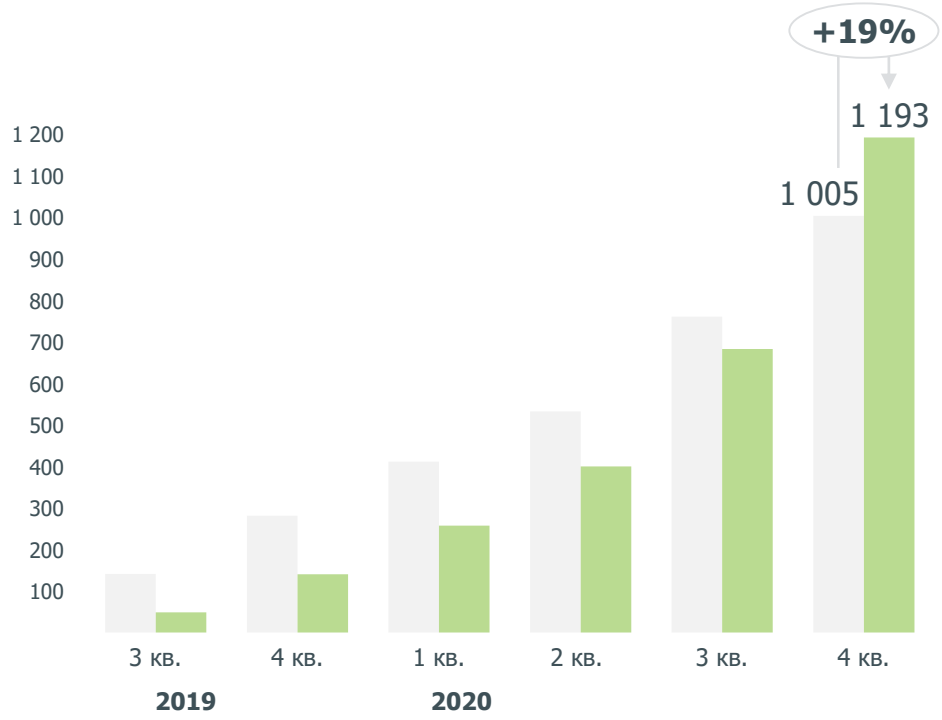
	Население	Объем строительства	Использование эскроу	Проникновение
	тыс. чел.	млн кв. м	млн кв. м	%
<b>Миллионники</b>	более 1 000	44,7	25,2	<b>56%</b>
<b>Крупные</b>	250-1 000	28,0	15,9	<b>57%</b>
<b>Средние</b>	50-250	10,5	5,6	<b>53%</b>
<b>Малые</b>	менее 50	9,1	5,3	<b>58%</b>
<b>Итого по России</b>	<b>146 238</b>	<b>92,3</b>	<b>52,0</b>	<b>56%</b>

## Переход в разрезе девелоперов

	Портфель проектов	Объем строительства	Использование эскроу	Проникновение
	тыс. кв.	млн кв. м	млн кв. м	%
<b>Крупные</b>	от 1 000	16,8	8,0	<b>47%</b>
<b>Средние</b>	50 – 1 000	50,7	29,5	<b>58%</b>
<b>Малые</b>	до 50	24,8	14,5	<b>58%</b>
<b>Все девелоперы</b>	<b>-</b>	<b>92,3</b>	<b>52,0</b>	<b>56%</b>



# Динамика основных показателей проектного финансирования



Сумма текущей задолженности по кредитам застройщиков, млрд руб.  
 Сумма средств на счетах эскроу, млрд руб.

Поступления на счета эскроу (продажи), млрд руб.  
 Прирост задолженности по кредитам (выборка кредитов), млрд руб.

Источник: Банк России

## Аналитический центр ДОМ.РФ

Москва

Email: [research@domrf.ru](mailto:research@domrf.ru)

Новости и исследования о развитии жилищной сферы, анализ мирового опыта – в еженедельной рассылке Аналитического центра ДОМ.РФ. Подписаться на рассылку можно здесь: <https://дом.рф/media/analytics>

## ДОМ.РФ

125009, Россия, Москва, ул. Воздвиженка, д. 10  
Бизнес-центр «Воздвиженка Центр»

Тел.: +7 (495) 775-47-40

<https://дом.рф>

