ИПОТЕКА НА СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ В 2022 ГОДУ

Февраль 2023

Ключевые события рынка ипотеки на ИЖС в 2022 году

Рынок частного домостроения в России активно растет: за 2022 г. в сегменте ИЖС введено в эксплуатацию **57 млн кв. м** жилья (**+16%** к 2021 г.). Причины такого всплеска – повышенный спрос на частные дома после пандемии коронавируса, а также программа социальной газификации

В 2022 г. **ипотека на строительство индивидуальных жилых домов (ипотека на ИЖС) значительно выросла**, несмотря на замедление ипотечного рынка в целом. Банки предоставили **32,9 тыс.** кредитов на ИЖС (**2,5%** от общей выдачи), что в **3 раза** превышает результат 2021 г. **Лидерство на рынке сохраняет Сбербанк**, на долю которого пришлось **~75%** всех выдач

Драйвером роста ипотеки на ИЖС выступали программы с господдержкой – их доля в выдаче достигла **~80%** в 2022 г. Возможность взять ипотечный кредит на частный дом реализована в рамках всех льготных ипотечных программ – «Льготной ипотеки» (с 1 июня 2022 г. расширена на строительство домов собственными силами, без подрядчиков), «Семейной ипотеки», «Сельской ипотеки», «Дальневосточной ипотеки» и «IT-ипотеки»

Тем не менее, **проникновение ипотеки на ИЖС остается низким**: по оценке ДОМ.РФ, в 2022 г. с использованием ипотеки строился лишь каждый десятый индивидуальный дом, а в перспективе – может строиться каждый второй. **Ограничение к развитию ипотеки на ИЖС – отсутствие рынка стандартизированных и ликвидных частных домов**, что в том числе увеличивает риски банков

Для повышения стандартизации частного домостроения может использоваться новый механизм – индустриальное жилищное строительство, в рамках которого средства граждан будут привлекаться на счета эскроу, а подрядчик – вести строительство с привлечением средств проектного финансирования. Популярность строительства домов с подрядчиками подтверждается данными опроса ВЦИОМ и ДОМ.РФ: **57%** семей готовы привлекать к строительству частного дома профессиональных застройщиков

Развитие рынка ипотеки на ИЖС

ИЖС – мечта многих российских семей

По данным опроса ДОМ.РФ и ВЦИОМ, около **68%** из **61,8 млн** российских семей считают **индивидуальный дом наиболее предпочтительным видом жилья**

Живут

26,6 млн
В индивидуальном доме (**43%**)

35,2 млн
В многоквартирных домах (**57%**)

Хотят жить

В индивидуальном доме
42 млн семей
(**68%**)

В многоквартирном доме
19,8 млн семей
(**32%**)

Основная причина, по которой горожане не могут себе позволить покупку/строительство частного дома, – **недостаток денежных средств.** При этом **54%** горожан, желающих переехать в дом, были бы готовы рассмотреть **ипотеку для его строительства**

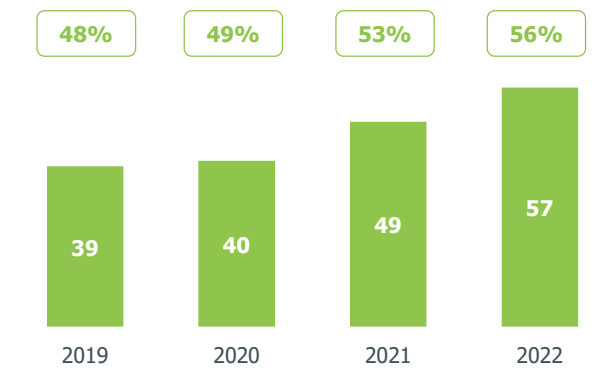
- По итогам 2022 г**. ввод жилья в сегменте ИЖС** составил **57 млн кв. м** (**+16%** к 2021 г.) и достиг исторического максимума
  - всплеск спроса на ИЖС начался **после пандемии** коронавируса, в условиях которой граждане по-новому оценили возможность жить в своем доме
  - также росту ИЖС способствовала **президентская программа социальной газификации**

- Несмотря на значительный спрос, **уровень проникновения ипотеки на ИЖС остается низким**: по оценке ДОМ.РФ, в 2022 г. с использованием ипотеки строилось лишь **~10%** жилых домов
  - среди причин – **высокие риски для банков** и **отсутствие механизма защиты средств граждан**, строящих дома по индивидуальным договорам подряда (преобладающий способ ИЖС)

Повысить распространение ипотеки на ИЖС можно с помощью запуска нового механизма – **индустриального жилищного строительства**, в рамках которого средства граждан будут привлекаться на счета **эскроу**, а подрядчик – вести строительство с привлечением средств **проектного финансирования**. Именно по такой схеме сейчас строятся квартиры в многоквартирных домах

Динамика ввода ИЖС в России, млн кв. м

xx% Доля ИЖС в общем объеме ввода жилья



Источники: Росстат, расчеты ДОМ.РФ.

Доля сделок с ипотекой

~50% **Целевой уровень проникновения ипотеки в сегменте ИЖС**

Потенциал роста ипотеки на ИЖС при текущих объемах строительства (250-300 тыс. домов в год*)

~100-150 тыс. кредитов в год

Источники: Росреестр, Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Объем рынка ипотеки на ИЖС

- Доступные финансовые механизмы развития рынка ипотеки на ИЖС начали формироваться только в 2021 г., когда **льготные ипотечные программы были распространены на строительство жилых домов**
  - для стимулирования выдачи таких кредитов государство предложило **увеличенную субсидию**, которая бы компенсировала риски банков (маржа установлена на уровне **4,5 п.п.** по сравнению с **2,5 п.п.** по ипотеке на квартиры)
- Дополнительная мера поддержки рынка – **расширение «Льготной ипотеки»** с середины 2022 г. **на строительство домов собственными силами (хозспособом)**
  - ДОМ.РФ, как институт развития, дополнительно субсидирует банкам **2 п.п.** по программе (на время строительства дома)
- Благодаря принятым мерам **выдача** ипотеки на строительство жилых домов в 2022 г. составила **32,9 тыс. кредитов** на **138,8 млрд руб.** – в **3 раза** больше по количеству и в **4** по сумме, чем за 2021 г.
  - лидерство на рынке сохраняет **Сбер**, на долю которого пришлось **~75% всех выдач**
- Ипотека на ИЖС активно росла вопреки замедлению ипотечного рынка в целом: в результате ее **доля** в общем количестве выдач **выросла до 2,5%** в 2022 г. (**0,5%** в 2021 г.)
- **Средний размер ипотечного кредита** на ИЖС в 2022 г. увеличился на **1,1 млн руб.** до **4,2 млн руб.** на фоне удорожания материалов и строительных работ
- **Портфель ипотеки** на ИЖС составил **181,6 млрд руб.** на 01.01.2023 (**1,3%** от общего ипотечного портфеля)
  - при этом $^{3}/_{4}$ портфеля рынка ИЖС (**135,7 млрд руб.**) формирует **Сбер**

Характеристики льготных программ на ИЖС

Программа	Ставка	Дата расширения на ИЖС	Формат ИЖС
Льготная ипотека	До 7% в 2022 г., до 8% с 2023 г.	18.10.2021	С подрядчиком
		01.06.2022	Своими силами
Семейная ипотека	до 6%	01.05.2021	С подрядчиком
Дальневосточная ипотека	до 2%	01.12.2019	С подрядчиком или своими силами
IT-ипотека	до 5%	12.05.2022	С подрядчиком
Сельская ипотека	до 3%	01.01.2020	С подрядчиком

Основные показатели рынка ипотеки на ИЖС

СБЕР Другие банки

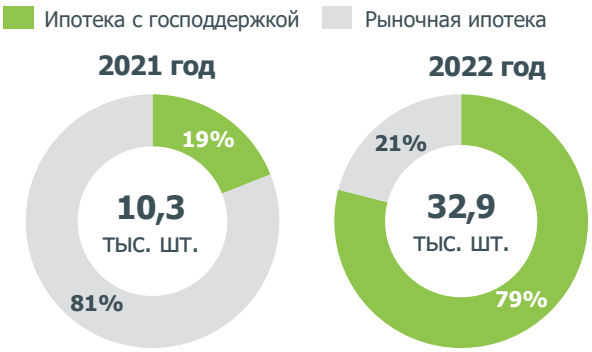
	2021	2022	Δ
Выдача (весь рынок ИЖС)			
тыс. шт.	78% **10,3**	75% **32,9**	+218%
млрд руб.	75% **32,5**	73% **138,8**	+327%
Доля в общем количестве выдачи ипотеки	**0,5%**	**2,5%**	+2,0 п.п.
Средний чек, млн руб.	**3,1**	**4,2**	+34%
Средний чек на МКД (первичный рынок), млн руб.	4,0	5,1	+28%
Портфель, млрд руб.	н/д	75% **181,6**	

Источники: ЕИСЖС, опросы банков, данные опроса FRG по топ 20 банкам.

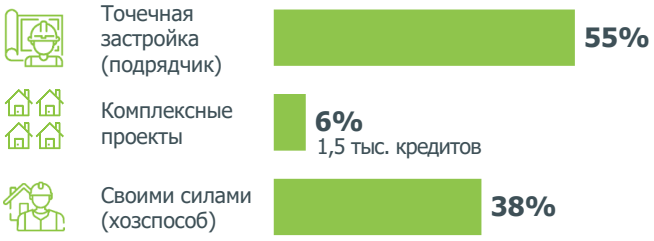
Структура выдачи ипотеки на ИЖС

- Драйвером ипотеки на строительство жилых домов в 2022 г. выступали **льготные программы**, позволяющие получить кредит **по ставкам значительно ниже рыночных**
  - **выдача** ипотеки с господдержкой на ИЖС **выросла в 13 раз** с 2021 г., до **26,1 тыс. кредитов** в 2022 г., в т. ч. благодаря запуску «Льготной ипотеки» на строительство домов хозспособом
  - **доля льготных программ** в выдаче ипотеки на ИЖС **увеличилась в 4 раза** – до **79%** с **19%** в 2021 г.
- В II пол. 2022 г. **основной объем** ипотеки на ИЖС (**55%** или **13,4 тыс. кредитов**) выдавался на строительство **по индивидуальным договорам с подрядными организациями** (точечная застройка)
- Доля ипотеки на **ИЖС хозспособом** в целом за II пол. достигла **38%** (**9,2 тыс. кредитов**), для сравнения в июне она составляла лишь **4%**
- Кредиты на строительство жилого дома по **комплексным проектам** пользовались меньшим спросом (**1,5 тыс. кредитов**, **6%** от общей выдачи ипотеки на ИЖС)

По типам программ

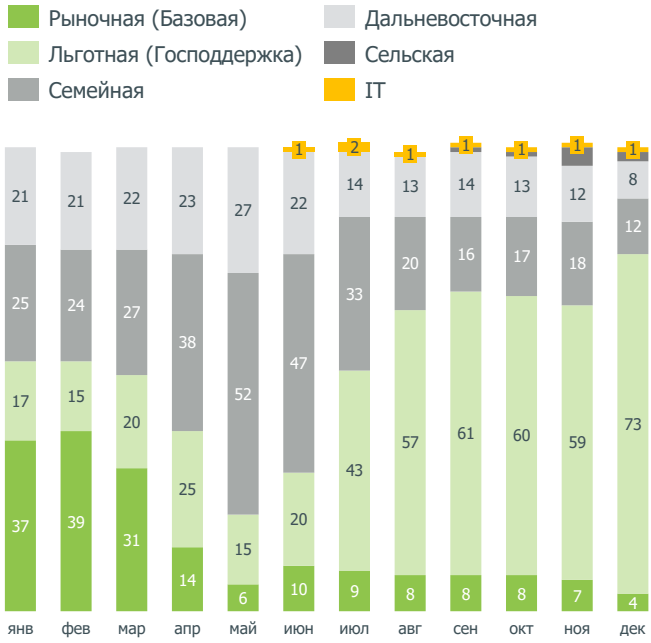


По типам строительства II пол. 2022 г.



Источники: ЕИСЖС, опросы банков, данные опроса FRG по топ-20 банкам.

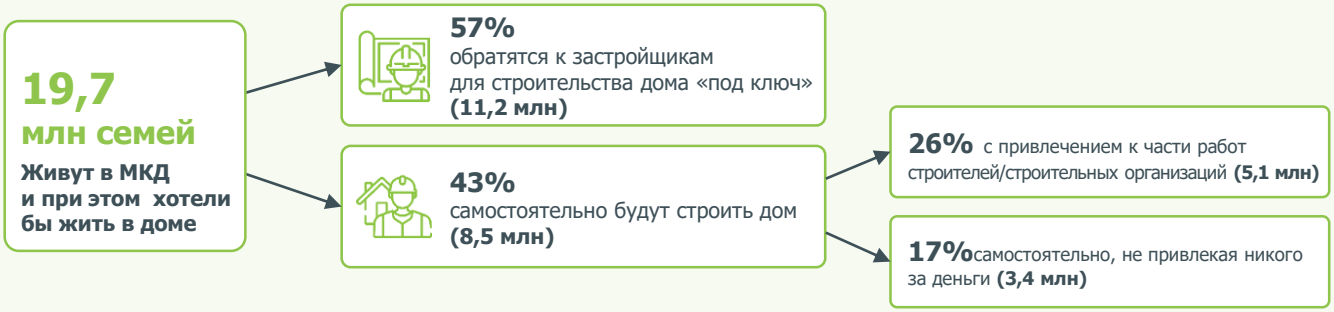
Распределение количества выдач по типам программ в 2022 г. (данные Сбербанка), %



Источник: Сбербанк.

Отношение населения к подрядчикам по ИЖС

По данным опроса ДОМ.РФ и ВЦИОМ, большинство россиян (**57% семей**) **готовы привлекать** к строительству частного дома **профессиональных застройщиков**. Только **17% семей,** желающих переехать из квартиры в индивидуальный дом, **хотели бы строить дом самостоятельно**, не привлекая никого за деньги



Характеристики кредитов на ИЖС (по данным Сбербанка)

- Наибольшая доля выдач приходится на регионы с высоким уровнем доходов населения: Москва и МО, Санкт-Петербург и Ленинградская область, Татарстан, Тюменская область
- Кроме того, в рейтинг вошли популярные туристические направления: Краснодарский край, Иркутская область
- В лидеры также входят регионы, на которые распространяется программа «Дальневосточная ипотека»: Республика Саха (Якутия), Приморский край, Забайкальский край

Регионы-лидеры по количеству выдач на ИЖС в IV квартале 2022

Данные Сбербанка

Средние значения ключевых параметров выданных ипотечных кредитов на ИЖС

(по государственным программам льготного ипотечного кредитования)

Данные Сбербанка за IV квартал 2022 года

	Рыночная (Базовая)	Льготная (Господдержка)	Семейная	Дальневосточная	IT-ипотека	Сельская
Минимальная ставка выдачи	10,9%	7,3%	5,3%	1,5%	5%	— (на дату публикации приём заявок завершен)

1 средний размер кредита (млн руб.)
2 средний первоначальный взнос (млн руб.)
3 средняя стоимость объекта недвижимости (млн руб.)
4 средний ежемесячный платеж (тыс. руб.)
5 доля строительства с подрядчиком*
6 доля траншевой ипотеки

*Приведены данные по программе «Господдержка», поскольку по другим программам нет возможности строительства дома своими силами.

Источники: данные Сбербанка, расчеты Аналитического центра Домклик.