



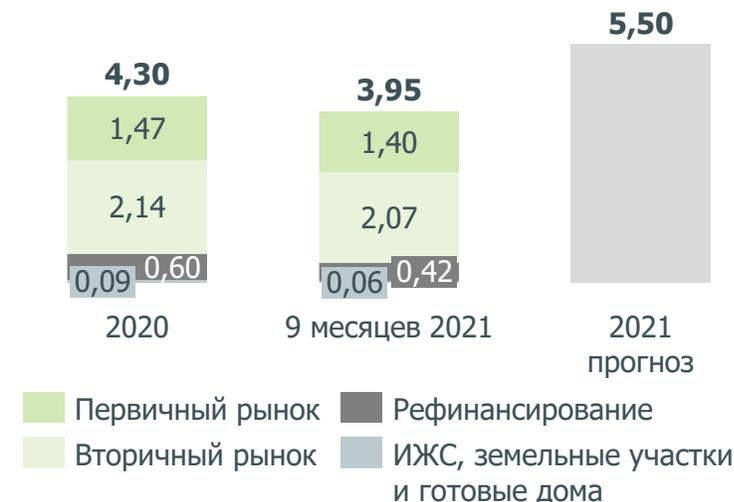
Цифровая ипотека

18.11.2021

Рынок ипотеки (общий обзор)

1 Итоги 2020 г., январь – сентябрь 2021 г.,¹ трлн руб.

- **Количество выданных ипотечных кредитов** за январь – сентябрь 2021 г. Увеличилось на **18%** по отношению к аналогичному периоду 2020 г.
- Наибольший **прирост ипотечного кредитования** наблюдается на вторичном рынке жилья – количество выданных кредитов увеличилось на **25%**
- **Доля рефинансирования** в общем количестве выданных кредитов увеличилась на **5%**
- **Объем выдачи Льготной ипотеки** в октябре 2021 г. снизился на **86%** по отношению к июню 2021 г. (снижение максимальной суммы до 3 млн руб.)
- **Объем выдачи Семейной ипотеки** в октябре 2021 г. увеличился на **48%** по отношению к апрелю 2021 г. (распространение на семьи с 1 ребенком)



2 Объем выданных кредитов в разрезе банков за период январь – сентябрь 2021 г.¹

(В сравнении с 2020 г.)

Банк	Объем выданных кредитов			Первичный рынок	Вторичный рынок	Рефинансирование	ИЖС, земельные участки и готовые дома
	Место	Всего млрд руб.	Δ к 9 мес. 2020 %	Доля %	Доля %	Доля %	Доля %
Сбербанк	1 (=)	2061,5	+60,0	24,7	72,1	2,1	0,8
ВТБ	2 (=)	783,1	+24,1	26,2	43,4	30,1	-
Альфа-Банк	3 (=)	196,6	+86,5	51,0	25,1	23,6	0,2
ФК Открытие	4 (+1)	119,9	+26,7	26,7	35,0	37,9	0,3
Россельхозбанк	5 (-1)	108,3	+2,7	15,3	39,4	16,0	28,3
Банк ДОМ.РФ	6 (+2)	88,6	+28,5	34,3	13,7	49,5	2,2
Итого		3 358					

¹ По данным Frank RG

Цифровая ипотека - реальность



Общий клиентский путь

1

Выбор жилья, подача заявки на кредит и андеррайтинг

- **Онлайн заявка** на кредит
- **Идентификация клиента** банка через ЕСИА и ЕБС
- Получение или проверка **всех данных из гос. систем (Цифровой профиль)**

2

Оценка недвижимости

- **On-line заказ и оплата**
- **Электронные отчеты** (распространение практики отчетов без выезда оценщика)

3

Страхование жизни и имущества

- **Электронный полис**
- **Единый стандарт** ипотечного страхования

4

Сделка и регистрация в Росреестре

- **Удаленная идентификация** Развитие ЕБС¹
- Подписание кредитного договора **электронной подписью**
- **Электронная регистрация** сделок с жильем
- **Сокращение сроков** регистрации (в автоматическом режиме за час)
- **Электронные закладные**

Потенциальное направление ипотечного кредитования – безбумажная ипотечная сделка on-line

100% электронных закладных

Развитие цифрового профиля и других госсервисов

Удаленная идентификация
(Запуск ЕБС¹)

On-line регистрация сделок в Росреестре
(Машиночитаемый формат)

1 Полный переход на выпуск е-закладных сдерживает:

Выдача е-закладной при переходе из первички во вторичку

Выдача е-закладных через ДБО банка, без УКЭП заемщика

Возможность выдачи е-закладных любым заемщиком

Выдача е-закладных на первичке (с залогом прав по ДДУ)

- Проведен пилот: в июле 2018 года Банк ДОМ.РФ выдал пилотные е-закладные с залогом прав по ДДУ
- В проработке: упрощение порядка изменения е-закладной при завершении строительства предмета залога

Выдача е-закладных взамен документарных

Ускоренный вывод из оборота бумажных закладных

- Проведен пилот: в августе 2021 Банк ДОМ.РФ совместно с Росреестром выдал первую в РФ е-закладную взамен «бумажной»
- Ожидаются пилоты других банков

Доля е-закладных составляет 10% от общего числа закладных в РФ

2 Росреестр с ДОМ.РФ в 2021 году доработали сервисы е-закладной Росреестра



- Сбер, ВТБ в 2021 масштабировали е-закладные на всю сеть, при поддержке ДОМ.РФ
- Иные 12 кредиторов – пилоты с е-закладными

130 тыс. электронных закладных выдано на рынке

Е-закладные на блокчейн

Постановление Правительства Российской Федерации от 02.09.2021 №1471



Участники эксперимента

- Банк России
- Минцифры России
- Росреестр
- ДОМ.РФ – подключение Росреестра к «Мастерчейн»
- Системы распределенного реестра – оператор «Мастерчейн»
- Депозитарии хранения е-закладных – на добровольной основе
- ПАО Сбербанк, Банк ГПБ (АО), АО «Райффайзенбанк», ПАО «АК БАРС»

Обработка технологий

- Передача е-закладных Росреестром в депозитарии через «Мастерчейн»
- Депозитарный учет е-закладных с применением «Мастерчейн»

Старт пилота: 1 декабря 2021 г.

Мастерчейн – доверенная среда работы с е-закладными на всем жизненном цикле

Ожидаемый эффект от реализации

- 1 Снижение числа интеграций ИТ-систем в контуре депозитариев**
Исключена необходимость в интеграции депозитарной учетной системы ДДС с адаптерами СМЭВ. Росреестр взаимодействует с ДДС напрямую через АРМ закладной посредством новой платформы на технологии Мастерчейн
- 2 Ускорение выпуска эл. закладных**
Прямой процесс взаимодействия Росреестра с депозитариями через новый канал исключает промежуточные этапы конвертации электронных сообщений по закладной
- 3 Снижение доли потерянных закладных при их передаче в депозитарий**
за счет повышения прозрачности движения электронных закладных
- 4 Исключение несанкционированных действий с закладными**
любые изменения/действия сохраняют «следы» в системе

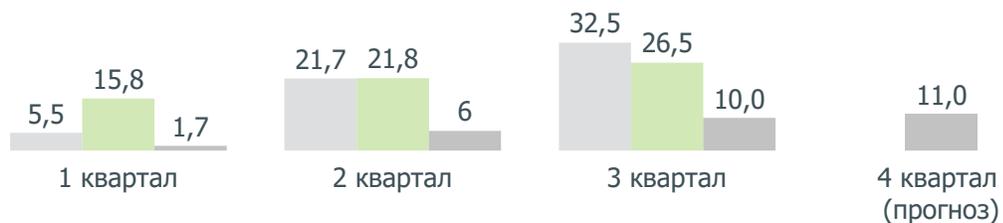


Индивидуальное жилищное строительство (1/3)



1 Объем выданных кредитов на ИЖС в 2021 и 2020 гг. для банков ТОП-20, млрд руб.¹

■ 2020, Готовые дома, ЗУ и ИЖС ■ 2021, Готовые дома, ЗУ и ИЖС ■ 2021, ИЖС



ТОП-3 банков по объему выданных кредитов на ИЖС за январь – сентябрь 2021 г.

	Место	Объем, млрд руб.	Количество, тыс. шт.	Участники гос. программ
Сбербанк	1	13,2	5,5	✓
Банк ДОМ.РФ	2	2,4	0,6	✓
Россельхозбанк	3	1,8	0,6	✓

- **Объем выданных банками ТОП-20 кредитов на ИЖС непрерывно растет:** за III квартал выдали **3,3** тыс. кредитов на **10** млрд руб., за II квартал **2,6** тыс. на **6** млрд руб., за I квартал выдано **0,9** тыс. кредитов на сумму **1,7** млрд руб.
- **Доля ИЖС в общем количестве выданных кредитов растет с начала года:** в **1,4** раза ко второму кварталу, в **3** раза к январю 2021

2 Текущие показатели рынка ИЖС, ввод жилья²

Регион	Ввод ИЖС		Ввод ИЖС	
	янв.-сен. 2021, млн кв. м.	Прирост по сравнению с 2020, %	в сентябре 2021, млн кв. м.	Прирост по сравнению с аналогичным периодом 2020, %
Московская область	4 733,1	223,7	925,7	252,4
Краснодарский край	1 847,6	134,0	501,6	238,5
Ленинградская область	1 822,0	206,0	219,1	138,1
Респ. Татарстан	1 394,5	119,6	297,3	323,7
Респ. Башкортостан	1 375,4	115,7	184,5	93,4
Ростовская область	1 219,7	149,3	173,2	130,6
Свердловская область	1 000,1	149,3	124,4	118,1
Тюменская область	868,4	138,3	124,6	135,3
Нижегородская область	851,8	122,5	106,3	114,7
Челябинская область	803,2	181,0	98,9	157,8
Российская Федерация	35 048,2	139,4	5 871,8	140,8

На ТОП-10 регионов приходится около 40% объема вводимого ИЖС

Объем ввода ИЖС по РФ превысил объем ввода МКД

¹По данным Frank RG

²По данным Росстата России

3 Текущая ситуация

Сформирован спрос на индивидуальное жилье¹

- 73% россиян хотели бы жить в собственном доме (45,4 млн семей, или +1,7 млн семей за год)
- 93% рассматривают индивидуальный дом для постоянного проживания
- 200 тыс. семей планируют строительство собственного дома
- 160 тыс. семей готовы взять ипотеку на строительство дома при ставке в 8-9%

4 Ипотека. Проблематика ИЖС

- Низкая ликвидность, как предмета залога
- Низкий уровень развития инфраструктуры
- Высокие операционные расходы кредитора
- Недостаточность системных мер поддержки

Решения

- Стандартизация рынка / повышение ликвидности
- Законодательное регулирование
- Цифровизация отрасли
- Субсидирование строительства объектов инфраструктуры (комплексное освоение)
- Системные меры поддержки

Пилотная программа «Льготная ипотека»

запущена в декабре 2020 г.

- Ставка от 6,1%
- 2 590 заявок на 10,4 млрд руб. подано в Банк ДОМ.РФ
- В июле 2021 к программе присоединился ПАО «Сбербанк»
- Программа досрочно завершена из-за исчерпания лимита
- Высокий спрос со стороны населения



Цель программы – отработка механизмов и проверка спроса населения на данный инструмент в ИЖС

5 За рубежом хозспособом строится не более 10% ИЖС

Тип застройки ИЖС				
Комплексная с привлечением застройщиков	5%	75%	80%	60%
Сложившаяся с привлечением подрядчиков	25%	15%	15%	30%
Хоз. способ без привлечения проф. участников	70%	10%	5%	10%

В странах с высокой долей ИЖС преобладает строительство с привлечением профессиональных застройщиков и подрядчиков

¹ По данным опроса ДОМ.РФ и ВЦИОМ

Индивидуальное жилищное строительство (3/3)



Основные механизмы поддержки ИЖС, реализуемые уполномоченными ФОИВами при участии АО «ДОМ.РФ»

Механизм поддержки	Проект	Цели	Ключевые результаты	Срок реализации
Повышение ликвидности объектов ИЖС за счет применения типовых (стандартизированных) проектов	Проведение открытого всероссийского конкурса на разработку типовых проектов ИЖС Проводится по поручению Правительства РФ для включения проектов-победителей Конкурса в реестр типовых проектов	<ul style="list-style-type: none">▪ Поиск передовых подходов к проектированию▪ Интеграция лучших практик в сложившуюся и новую застройку ИЖС▪ Повышение объемов и качества за счет индустриализации▪ Снижение себестоимости строительства для граждан	Отобраны 25 проектов победителей для включения в общедоступный реестр, идет формирование проектно-сметной документации и BIM-моделей	IV кв. 2021 г.
Повышение защищенности участников (граждан и кредиторов) в рамках ИЖС	Разработка федерального закона о регулировании комплексной застройки в ИЖС Реализуется в соответствии с Дорожной картой по упрощению ИЖС, утвержденной М.Ш. Хуснуллиным	<ul style="list-style-type: none">▪ Защита прав граждан – участников строительства▪ Государственная регистрация договоров о строительстве▪ Внедрение для ИЖС механизма счетов эскроу и проектного финансирования▪ Урегулирование вопросов с общим имуществом поселков	Концепция закона сформирована и согласована Минстроем и Правительством	IV кв. 2021 г.
Повышение прозрачности отрасли за счет развития цифровизации в ИЖС	Создание «Суперсервиса» информационной системы по оказанию услуг в рамках ИЖС на базе ЕИСЖС Реализуется в соответствии с Дорожной картой по упрощению ИЖС, утвержденной М.Ш. Хуснуллиным		<ul style="list-style-type: none">▪ Запущен портал «Суперсервис» в бета-версии (далее – Портал)▪ На Портале размещены проекты аккредитованных подрядных организаций▪ Идет подключение банков, готовы подключиться: ПАО «ВТБ», ПАО «Сбербанк» и АО «АТБ»	I кв. 2022 г.
Системные меры поддержки	Разработка государственных программ по мерам поддержки и распространение на ИЖС механизма субсидирования процентной ставки		<ul style="list-style-type: none">▪ Семейная ипотека расширена на ИЖС и семьи с одним ребенком с 28.04.2021▪ Льготная ипотека распространена на ИЖС с 18.10.2021	