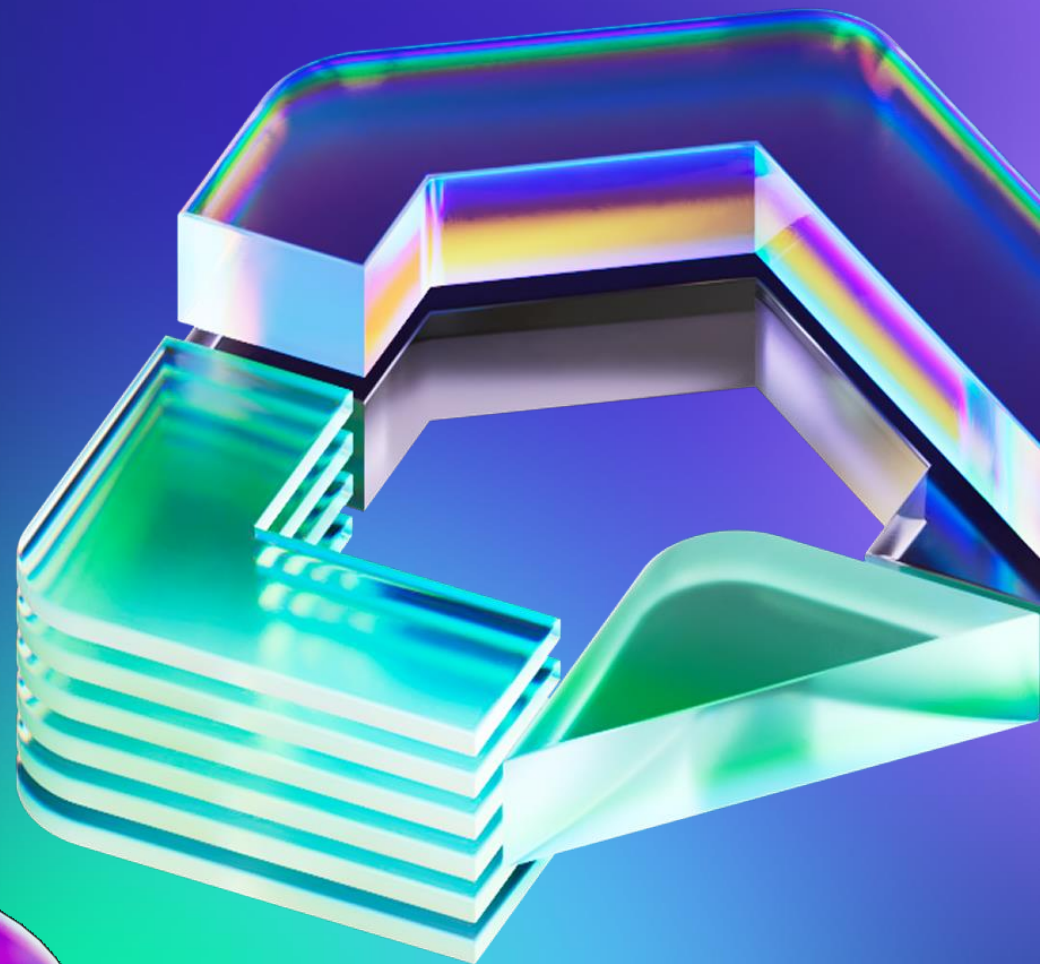


Актуальные тренды рынка недвижимости

Сергей Буянов

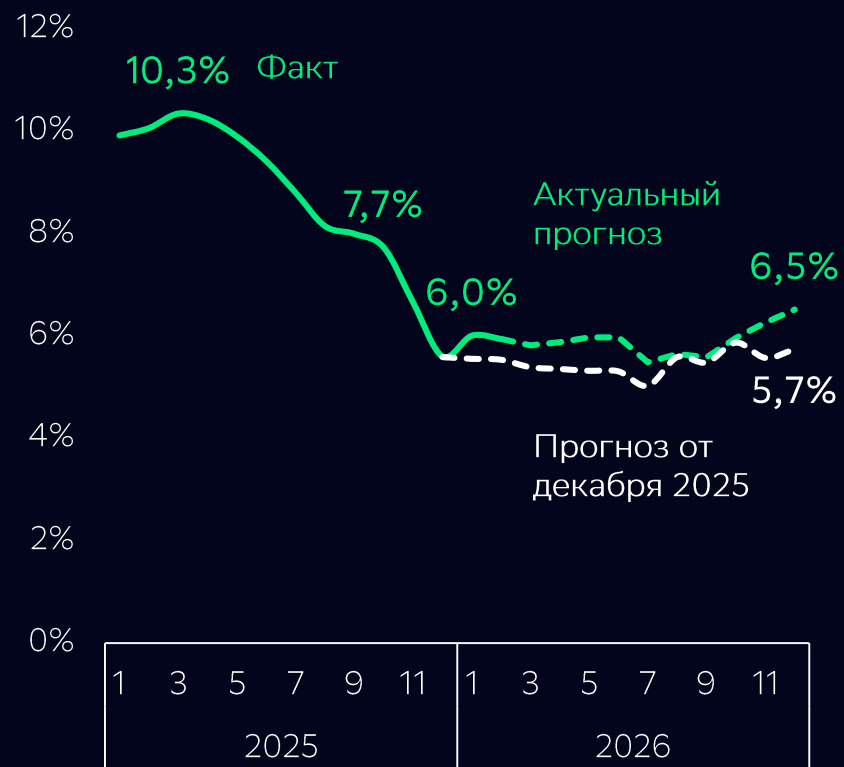
Директор направления ипотечного кредитования
и развития сервисов Домклик

09.06.2026

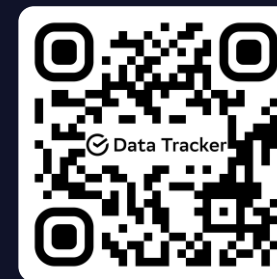
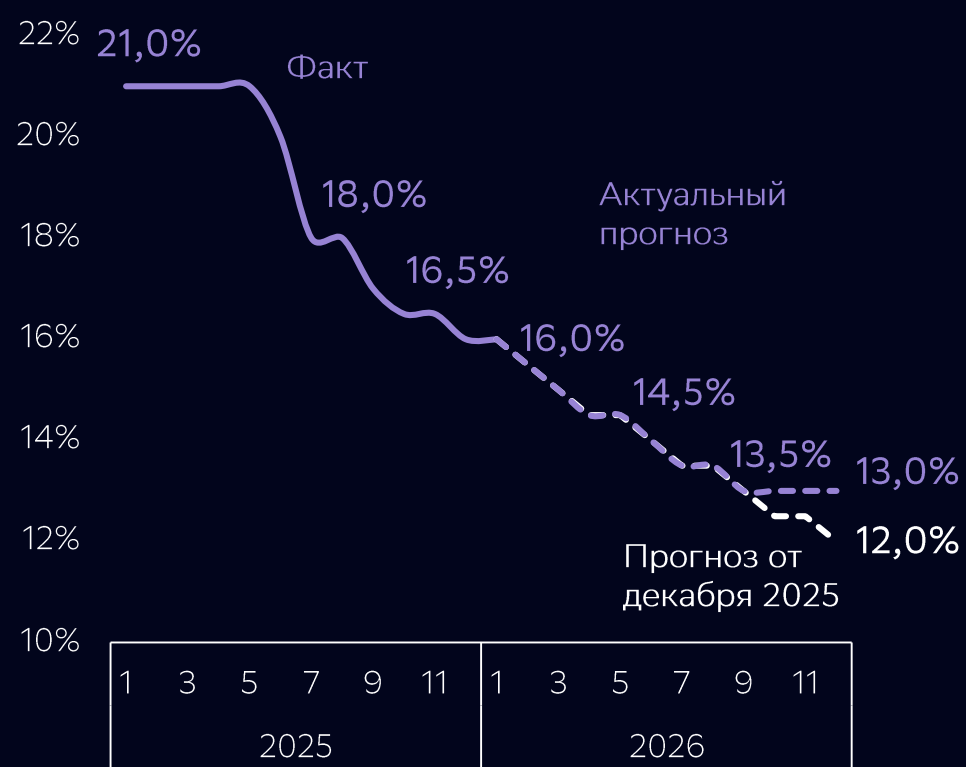


Инфляция замедлилась, и ключевая ставка будет снижаться, но все время возникают новые риски. Сбер повысил прогноз КС на конец года с 12% до 13%

Инфляция, %гг



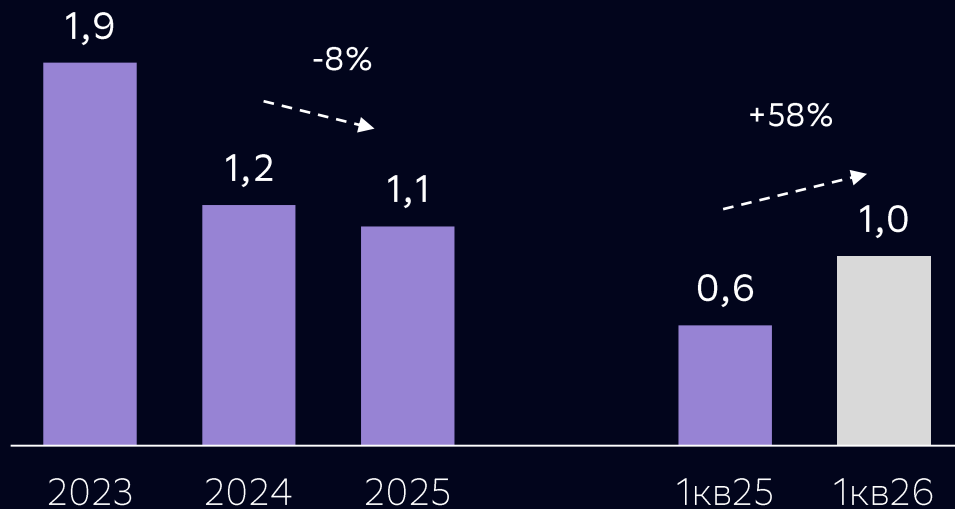
Ключевая ставка, % на конец периода



Data Tracker.pro
платформа
по поставке
макро-
экономических
данных,
аналитики
и прогнозов Сбера

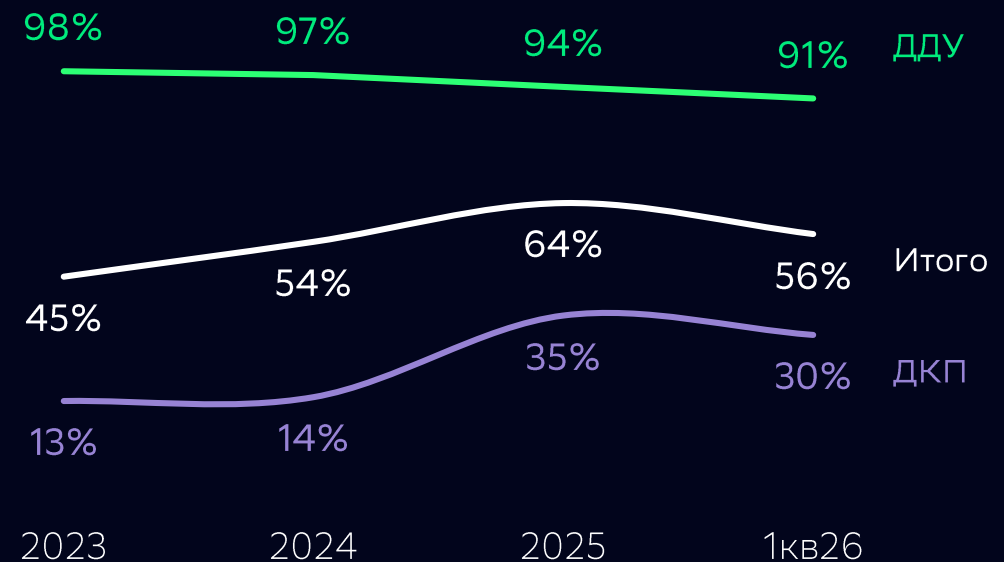
В условиях высоких рыночных ставок субсидируемая ипотека захватила не только ДДУ, но и уже треть сегмента ДКП

Выдачи ипотеки в РФ, трлн руб.



Среднеквартальные значения

Доля льготных программ в ипотеках Сбера по количеству, %

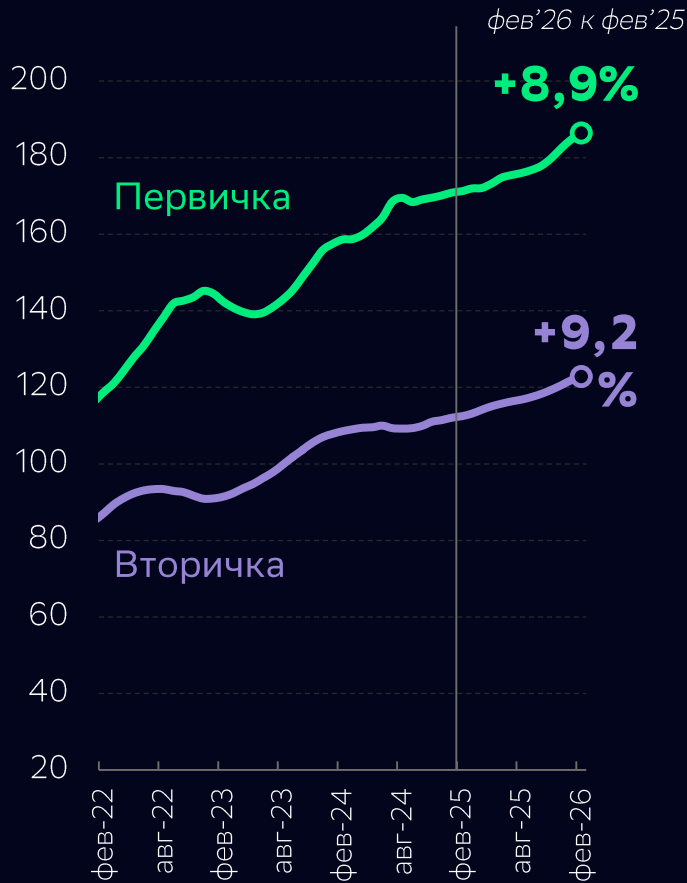


Высокая доля льготных программ в ДКП обусловлена продажами квартир от застройщиков в готовых домах, которые тоже попадают под условия субсидирования

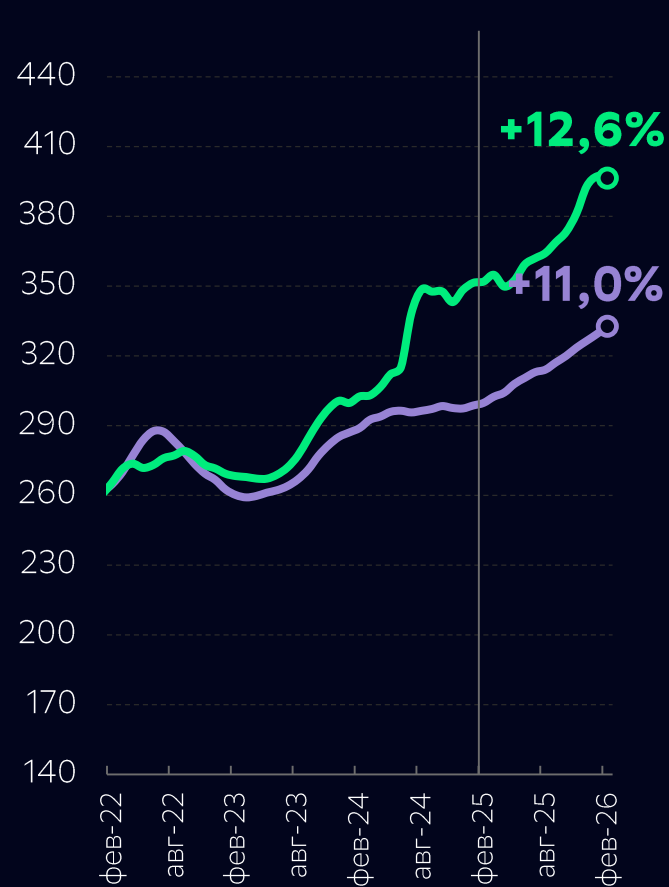
Цены на новостройки растут, но по мере снижения КС гэп со вторичкой будет сокращаться

Цены на недвижимость, тыс. руб.

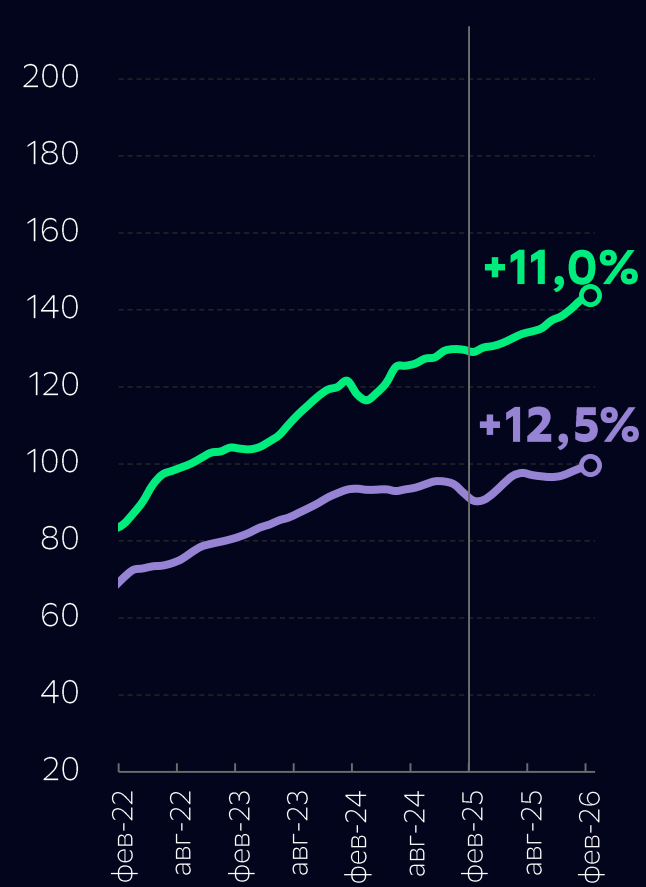
Россия



Москва



Красноярский край



SberIndex.ru

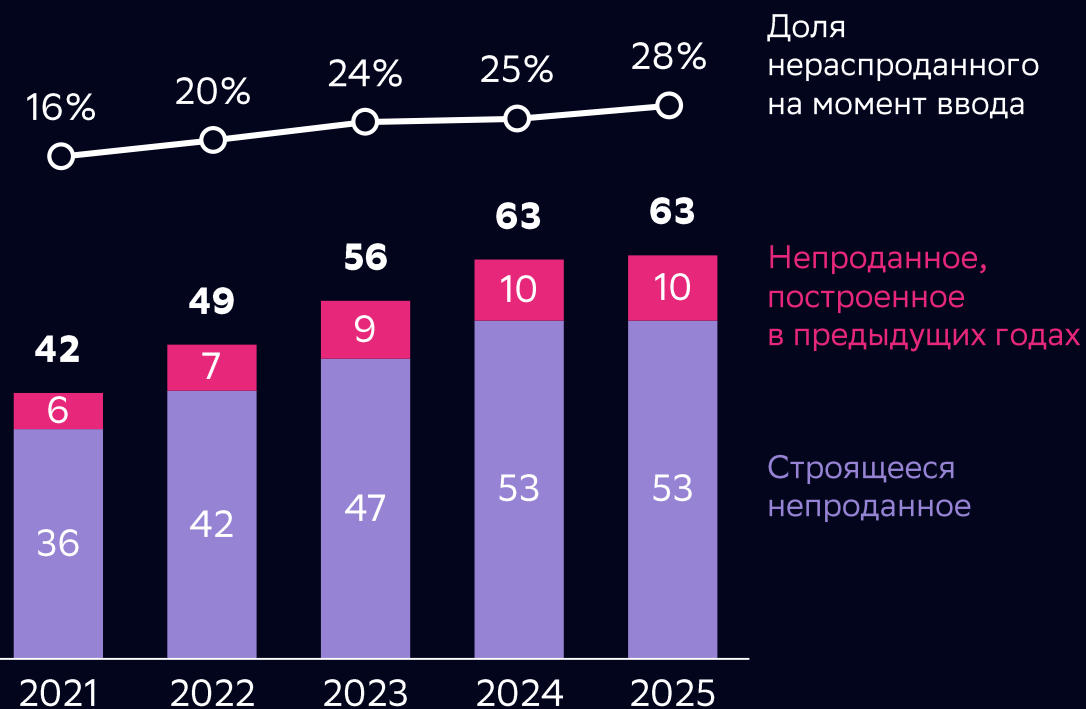
Данные по ценам сделок и объявлений в разрезе регионов

Данные в разрезе 760 городов представлены на **СберИндекс PRO**

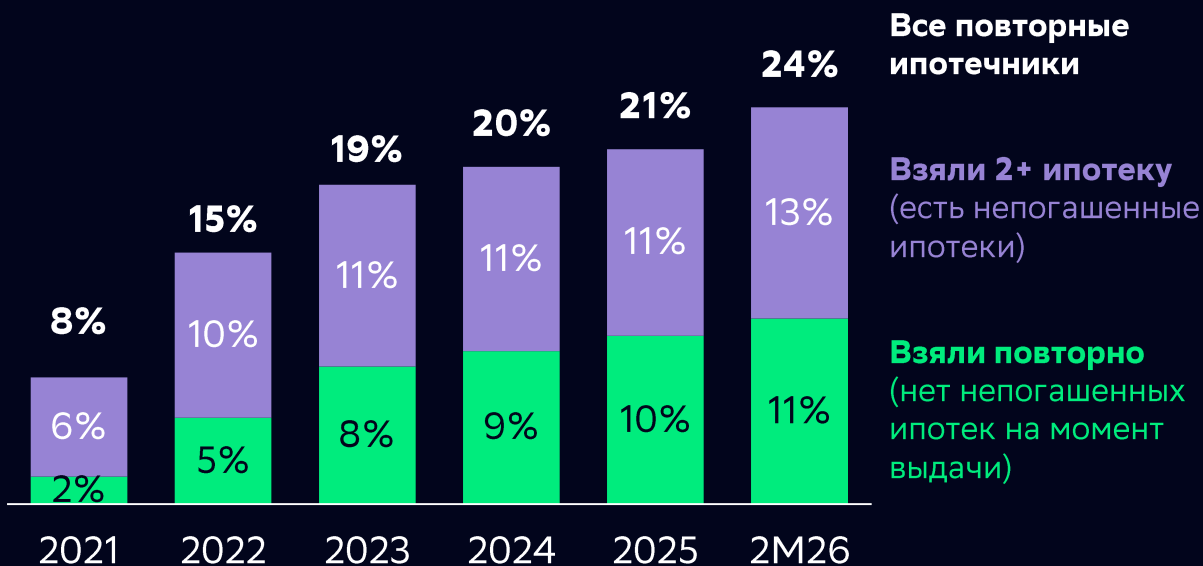
Конкуренция со стороны готовых квартир будет расти

из-за роста продаж от застройщиков в построенных домах, где сформирован навес предложения, а также продаж инвестиционных квартир населением

Объем доступного для покупки МКД от застройщиков по РФ, млн м²



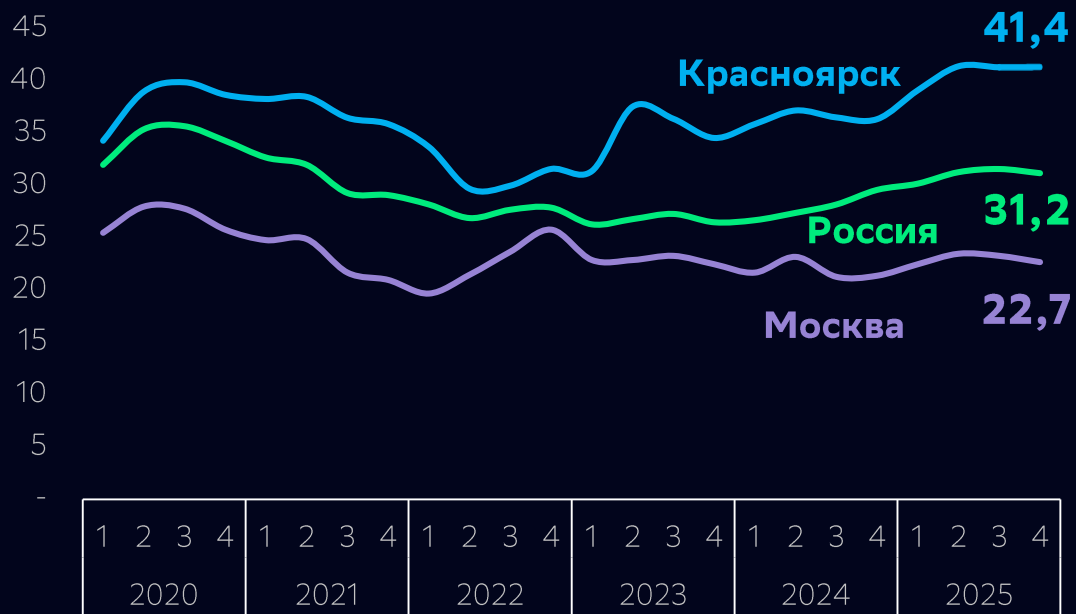
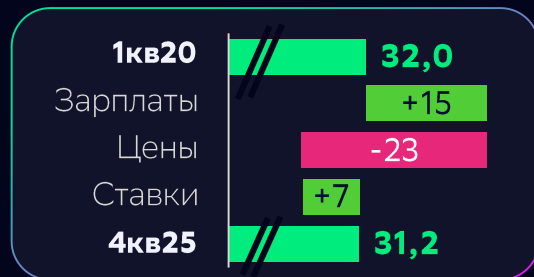
Доля повторных ипотечников в выдачах ипотеки на новостройки за период, % по количеству заемщиков и созаемщиков



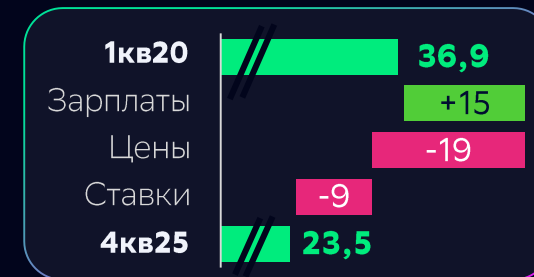
Доступность недвижимости, даже первички по ставке 6%, находится на низком уровне

Доступность покупки недвижимости в ипотеку для человека с медианной ЗП, м2

Первичка



Вторичка



Индекс показывает квартиру какой площади (м²) может приобрести работник, получающий медианную зарплату с помощью ипотечного кредита с аннуитетным платежом в размере 50% от дохода со стандартным (для данного региона) уровнем ипотечной ставки с первоначальным взносом 20% и сроком кредита на 20 лет

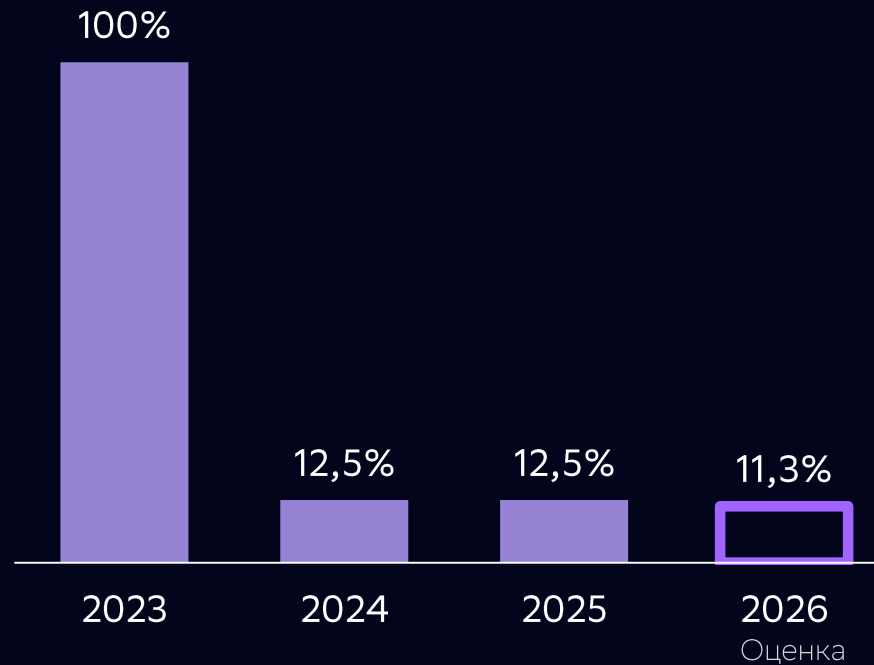
Объем потенциального спроса на первичку сдерживается зависимостью от госпрограмм и перспективами их дальнейшего ограничения

Количество новых ДДУ в целом по РФ за год, млн шт.



Источник данных: Росреестр, Сбер

Доля домохозяйств, подходящих под параметры Льготной и Семейной ипотеки на конец периода, %



Расчеты Сбера

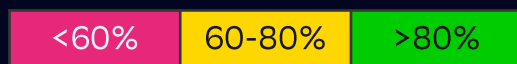


СберИндекс
Insight -
ТГ-канал

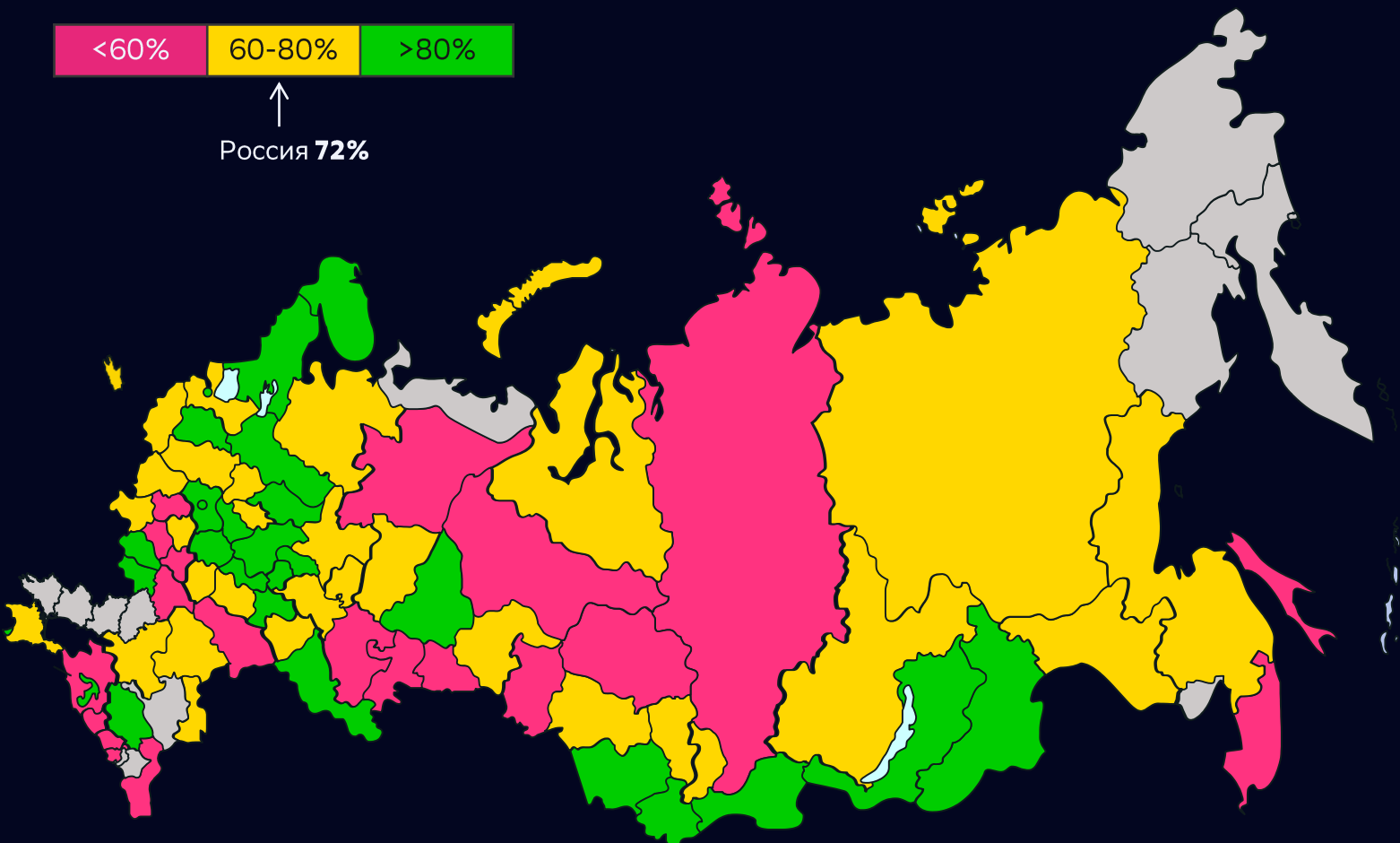
Тренды в экономике и интерпретация оперативных данных от аналитиков СберИндекс

В некоторых регионах существенно снижается распроданность строящегося жилья относительно готовности

Отношение распроданности к стройготовности, %



↑
Россия **72%**

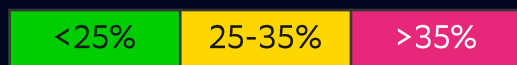


ТОП-20 по стр-ву фев.2026 vs фев.2025, пп

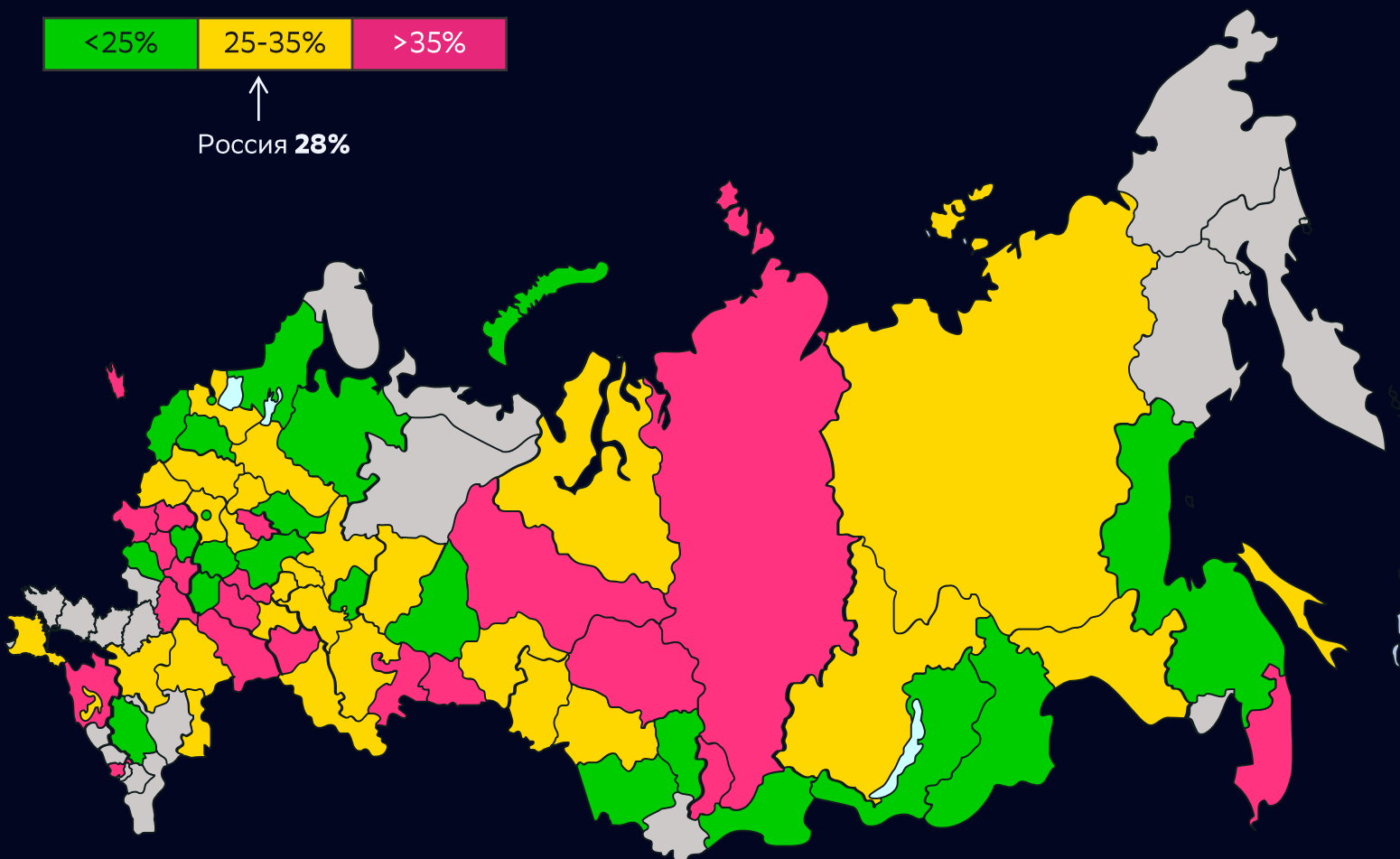
Москва	96%	+1
Краснодарский	43%	-6
Московская	81%	+6
Свердловская	83%	-3
Санкт-Петербург	96%	+3
Ростовская	79%	0
Ленинградская	68%	+7
Тюменская	63%	-8
Новосибирская	65%	-2
Башкортостан	57%	0
Татарстан	72%	-3
Приморский	57%	-2
Крым	77%	-15
Ставропольский	80%	-6
Пермский	70%	-4
Воронежская	56%	+3
Красноярский	51%	-12
Калининградская	61%	+8
Челябинская	58%	+9
Кемеровская	60%	-21

Помимо снижения распроданности строящегося жилья во многих регионах формируется навес из готовых непроданных квартир

Доля нераспроданного жилья на момент ввода в 2025, %



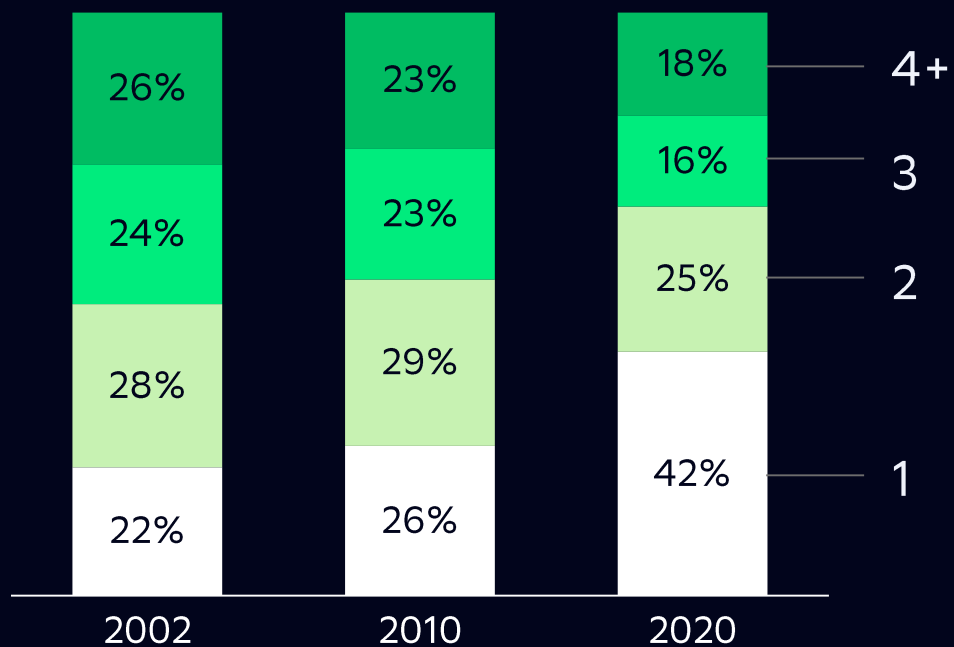
↑
Россия **28%**



ТОП-20 по вводу	2025	vs 2024, пп
Москва	13%	-7
Московская	26%	+1
Краснодарский	38%	+4
Санкт-Петербург	19%	-3
Свердловская	24%	+3
Тюменская	29%	+10
Новосибирская	28%	+2
Ростовская	27%	+9
Ленинградская	32%	-10
Татарстан	25%	+4
Башкортостан	25%	+2
Воронежская	38%	+13
Приморский	41%	+16
Пермский	26%	+12
Ставропольский	23%	+1
Самарская	36%	+18
Красноярский	37%	+6
Удмуртия	23%	+6
Калининградская	38%	+9
Челябинская	48%	+9

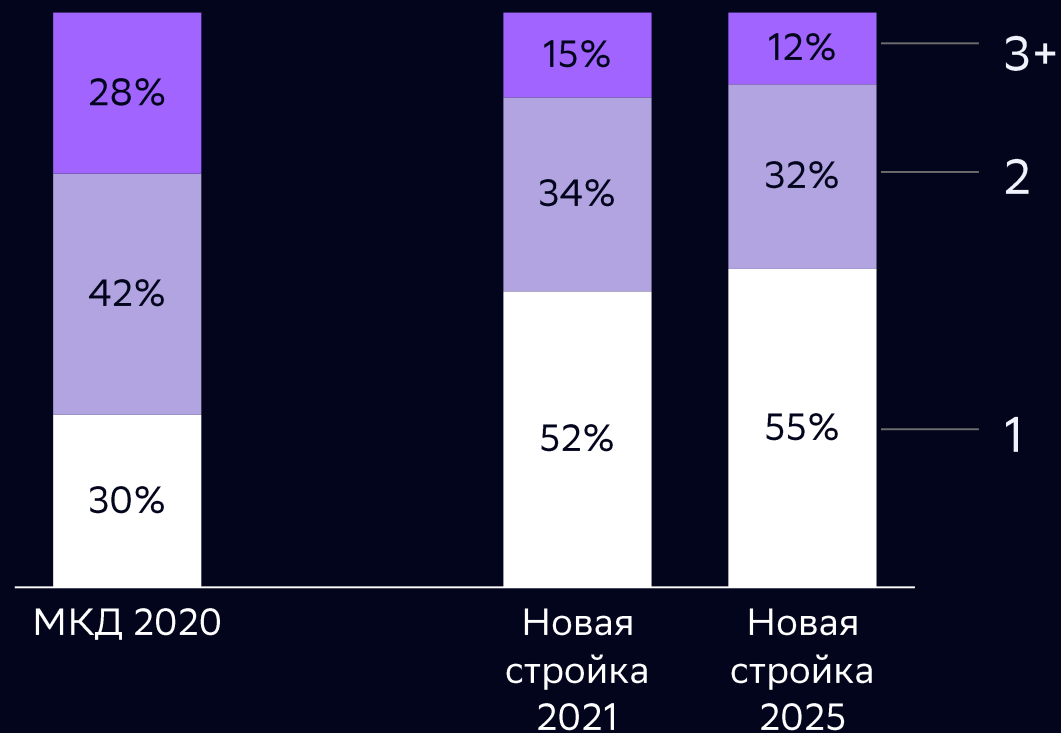
Рынок, где доминируют однокомнатные квартиры, вполне отражает изменение потребностей клиентов

Состав домохозяйств по количеству людей



Источник данных: Росстат

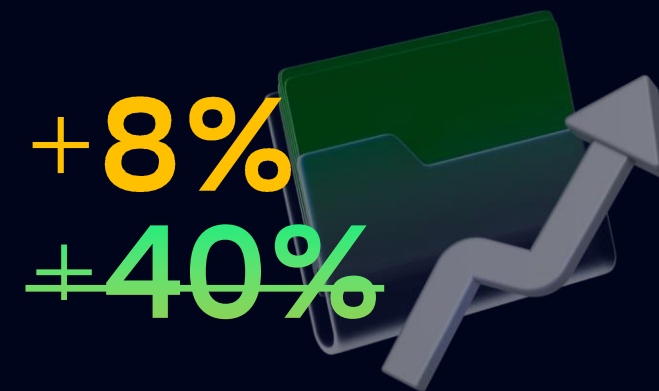
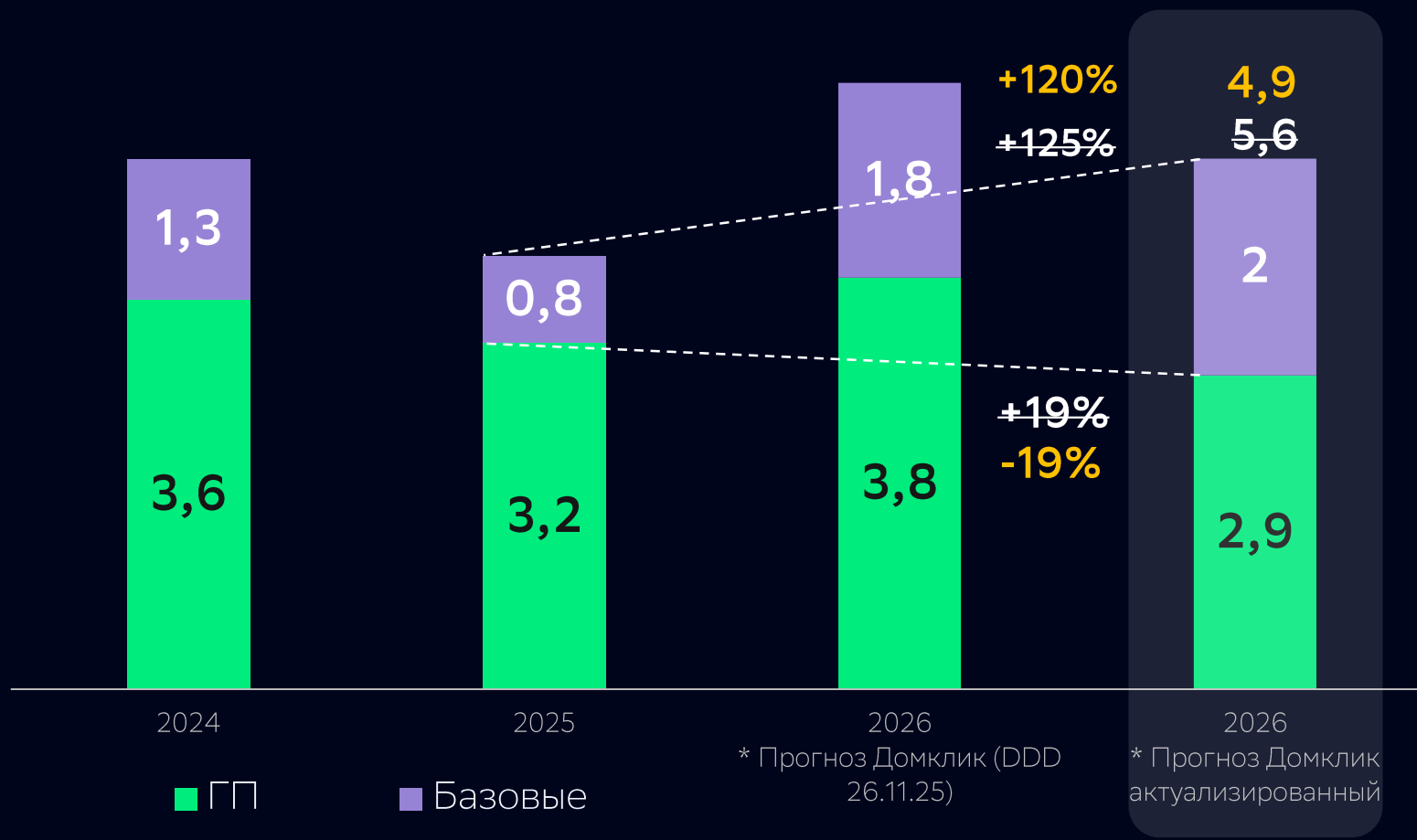
Доли квартир и ИЖС по количеству комнат



Источник данных: Росстат, ЕИСЖС

Актуализированный прогноз рынка

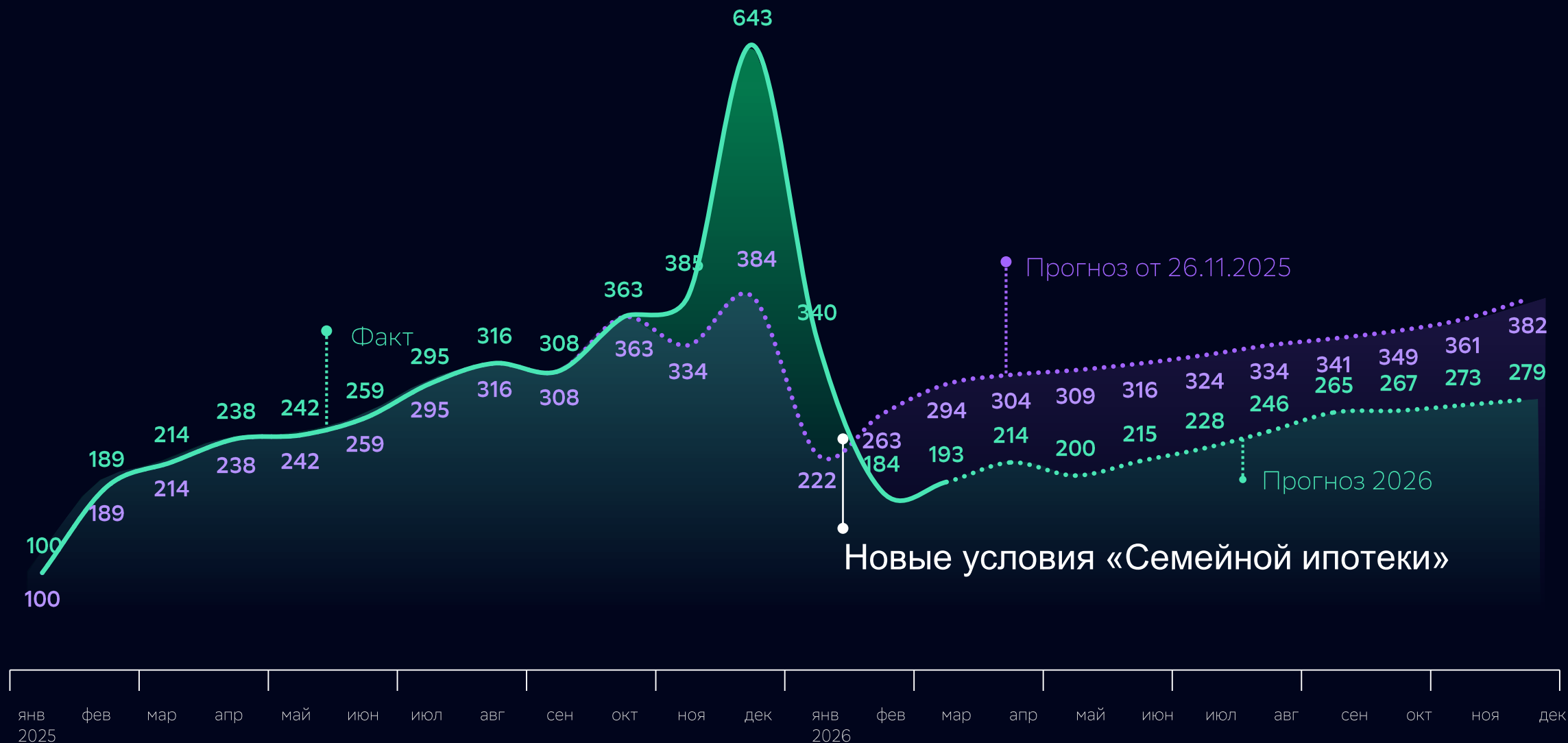
Выдачи жилищных кредитов (все программы), трлн рублей



- Корректировка условий ГП
- Переток спроса в базовые программы
- Снижение ключевой ставки

Вымывание спроса в 2026 после ажиотажа 2025

Выдачи по программе Господдержки, млрд руб.



Новые условия «Семейной ипотеки»

Выдачи ипотеки в Сибирском банке

Рынок, млрд. руб.

Темп роста объёмов выдач
апр.26 vs апр.24

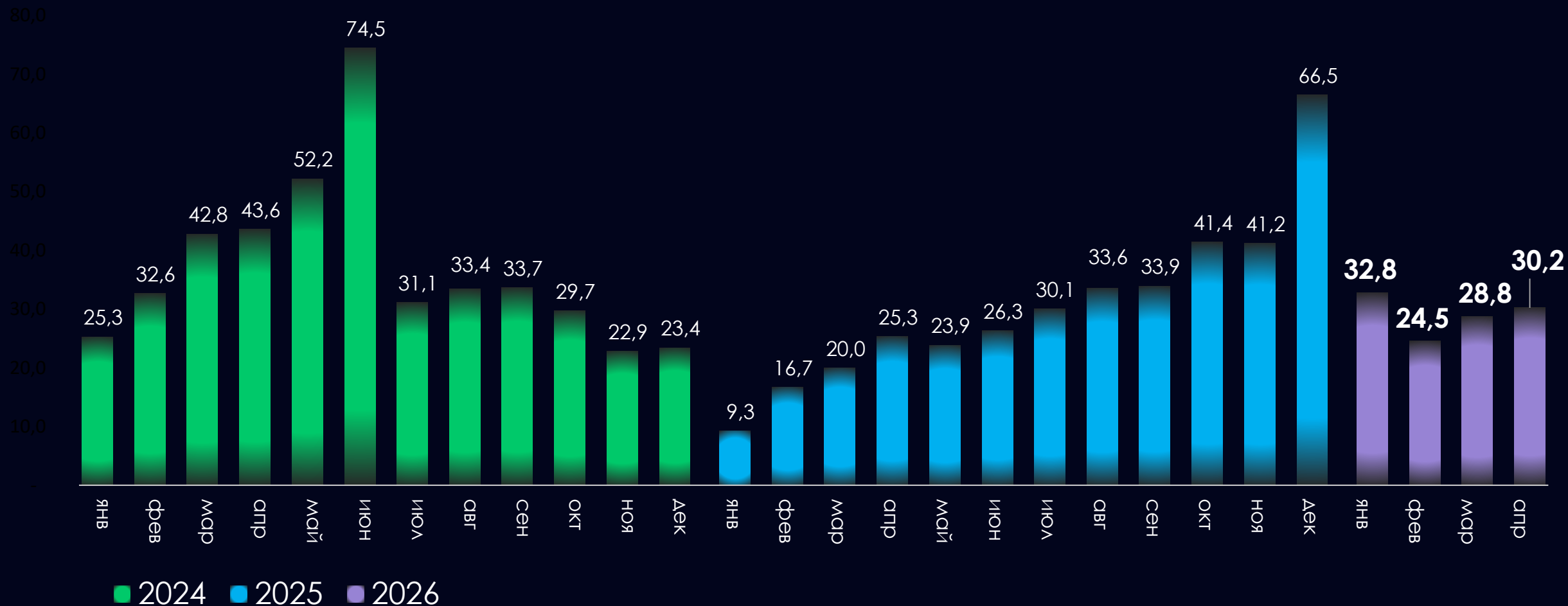
69%

Темп роста объёмов выдач
апр.26 vs апр.25

119%

Темп роста объёмов выдач
апр.26 vs фев.26

105%



Выдачи ипотеки в Красноярском крае

Рынок, млрд. руб.

Темп роста объёмов выдач
апр.26 vs апр.24

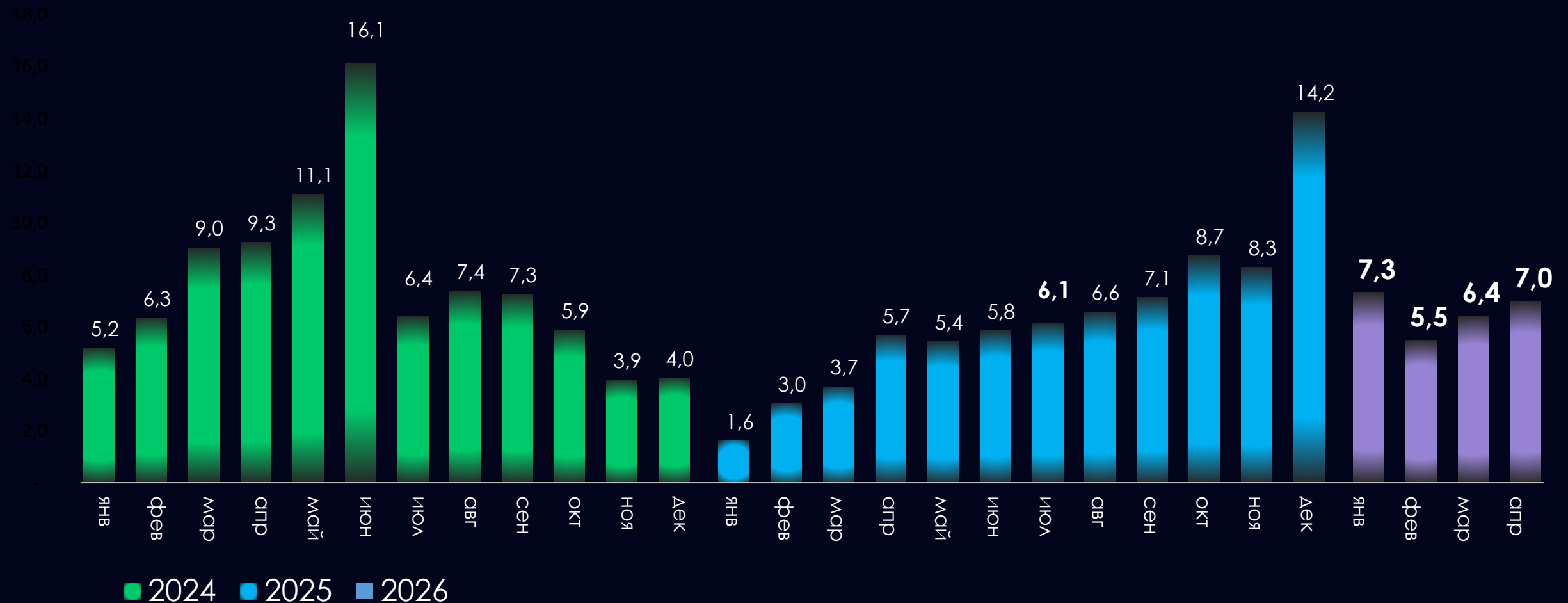
75%

Темп роста объёмов выдач
апр.26 vs апр.25

123%

Темп роста объёмов выдач
апр.26 vs фев.26

109%



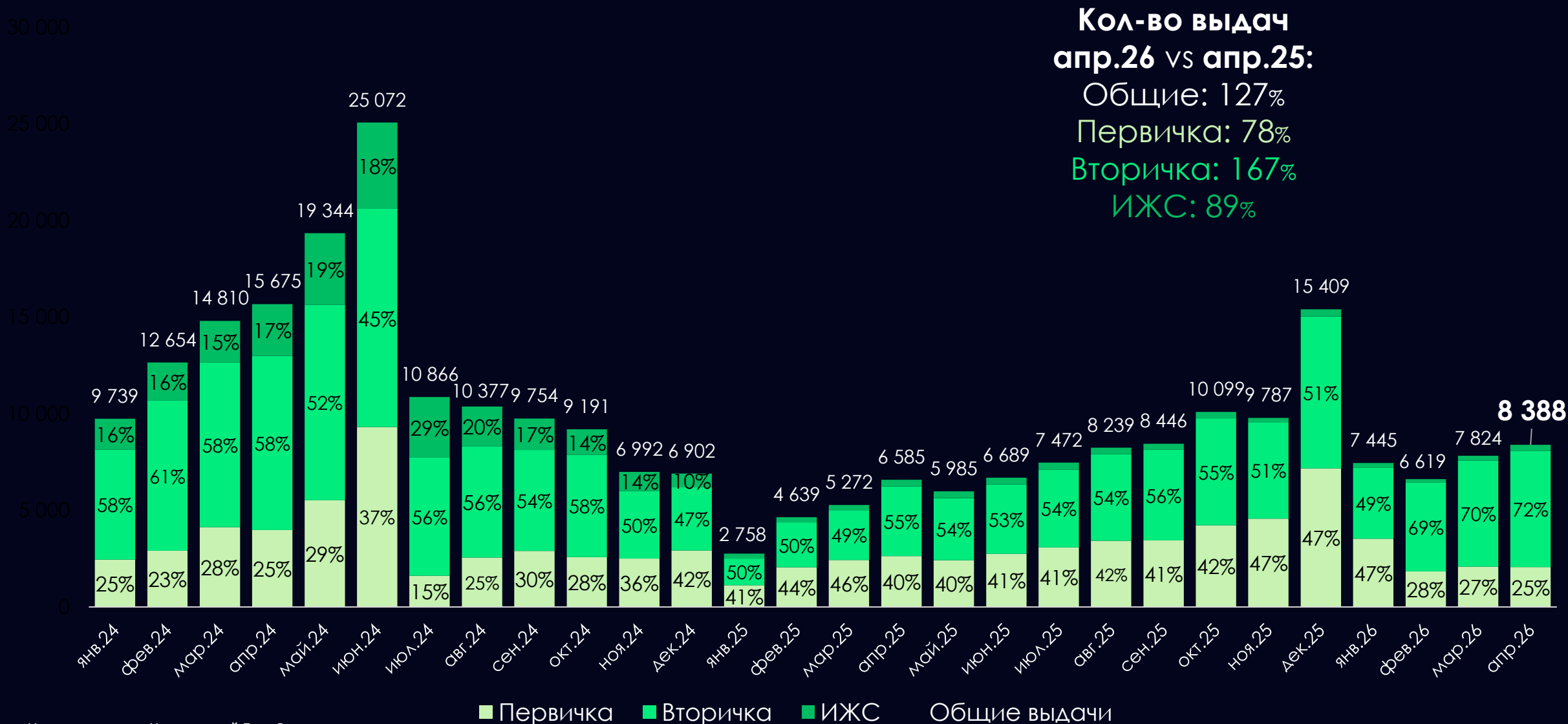
Рост базовых программ

Выдачи, млрд рублей



СПЛИТ ВЫДАЧ ИПОТЕКИ В СИБИРСКОМ БАНКЕ

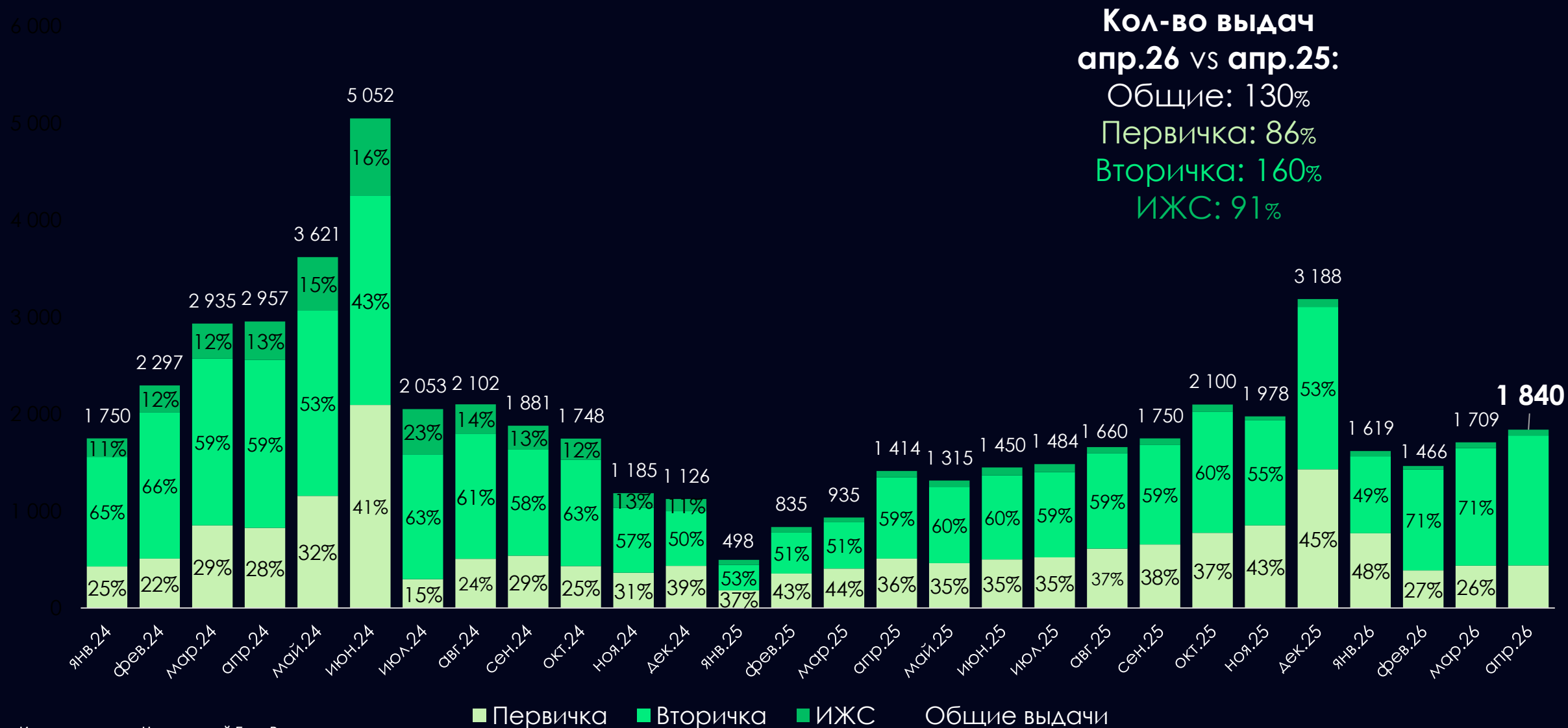
РЫНОК, ШТ.



Источник данных: Центральный Банк России

Сплит выдач ипотеки в Красноярском крае

РЫНОК, ШТ



Источник данных: Центральный Банк России

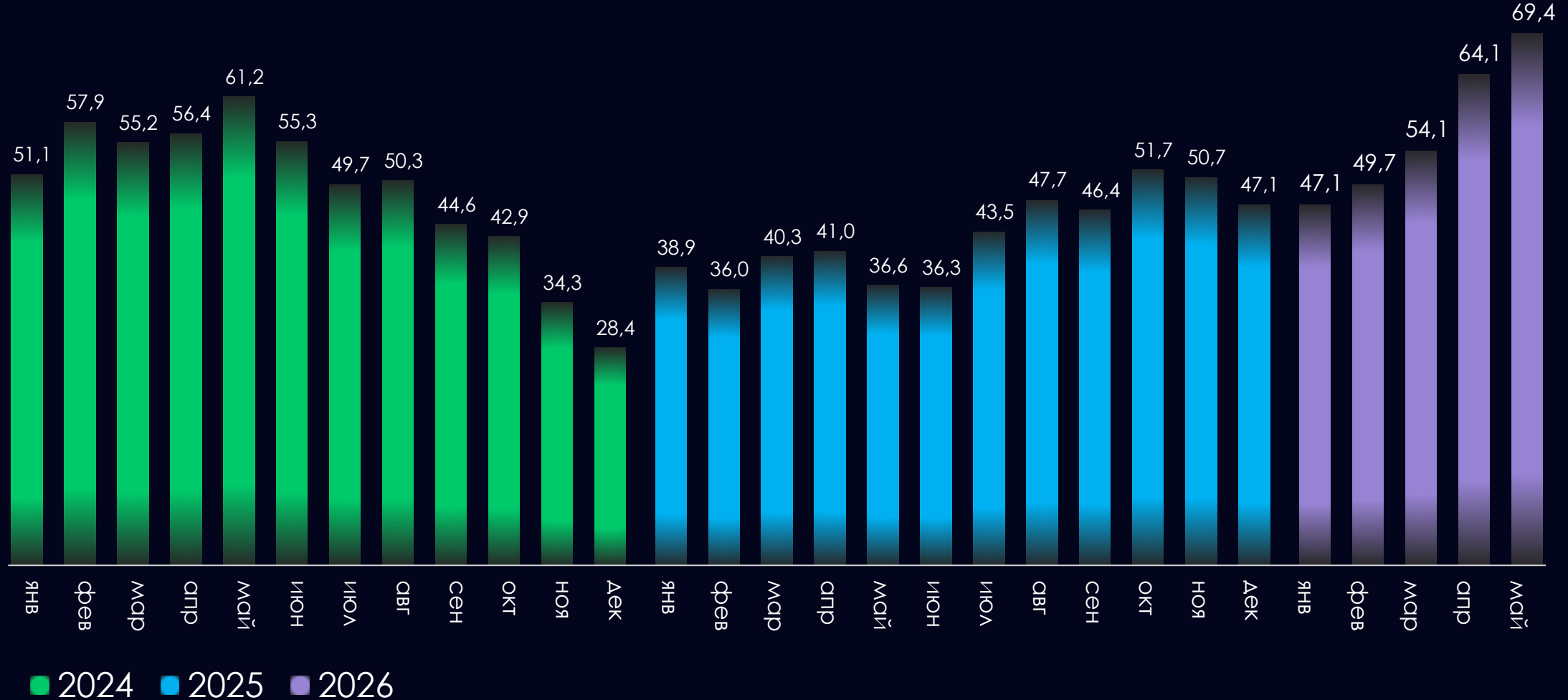
Динамика заявок на ипотеку в Сибирском банке

Заявки в месяц, тыс. шт.

Темп роста кол-ва заявок
май.26 vs май.24
113%

Темп роста кол-ва заявок
май.26 vs май.25
190%

Темп роста кол-ва заявок
май.26 vs апр.26
108%



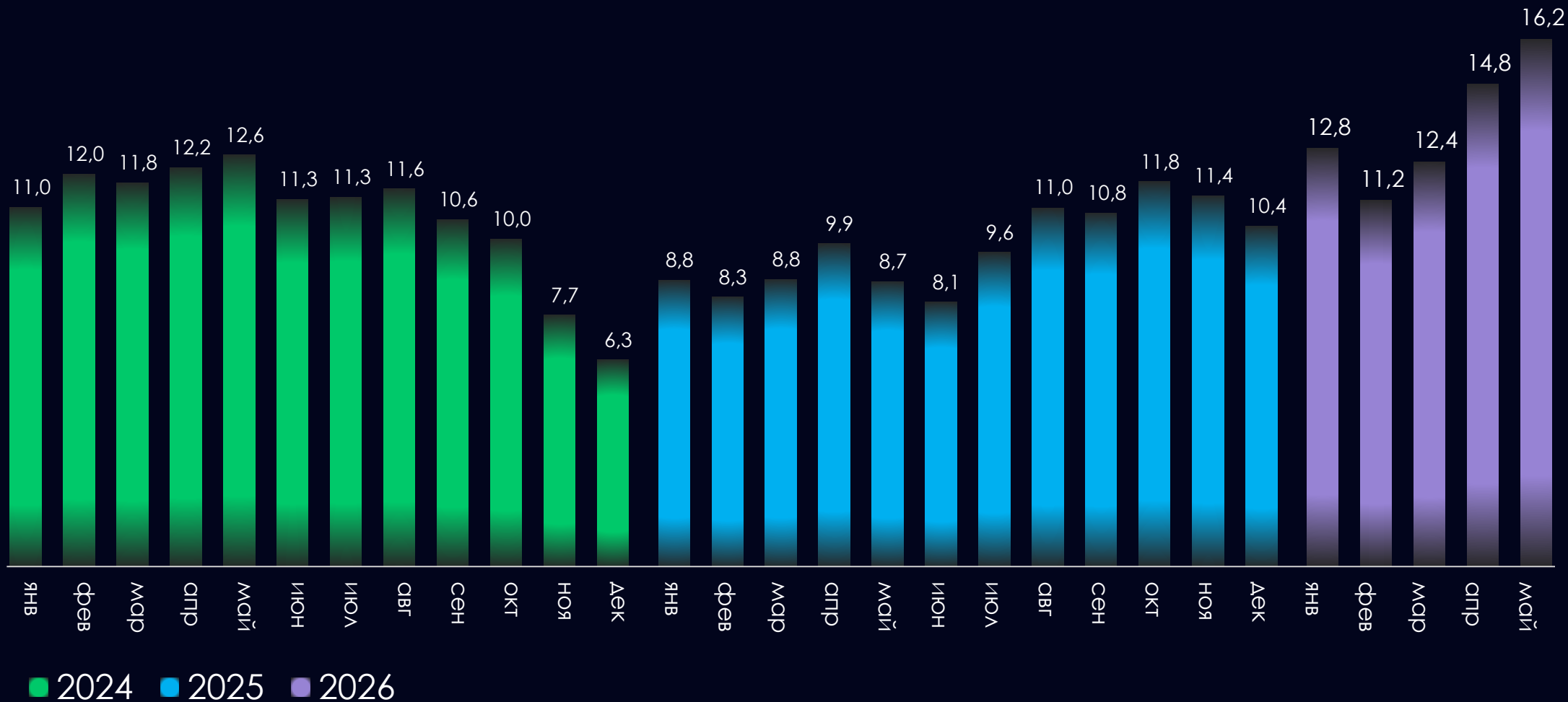
Динамика заявок на ипотеку в Красноярском крае

Заявки в месяц, тыс. шт.

Темп роста кол-ва заявок
май.26 vs май.24
128%

Темп роста кол-ва заявок
май.26 vs май.25
185%

Темп роста кол-ва заявок
май.26 vs апр.26
109%



Портрет клиента Красноярского края 2026

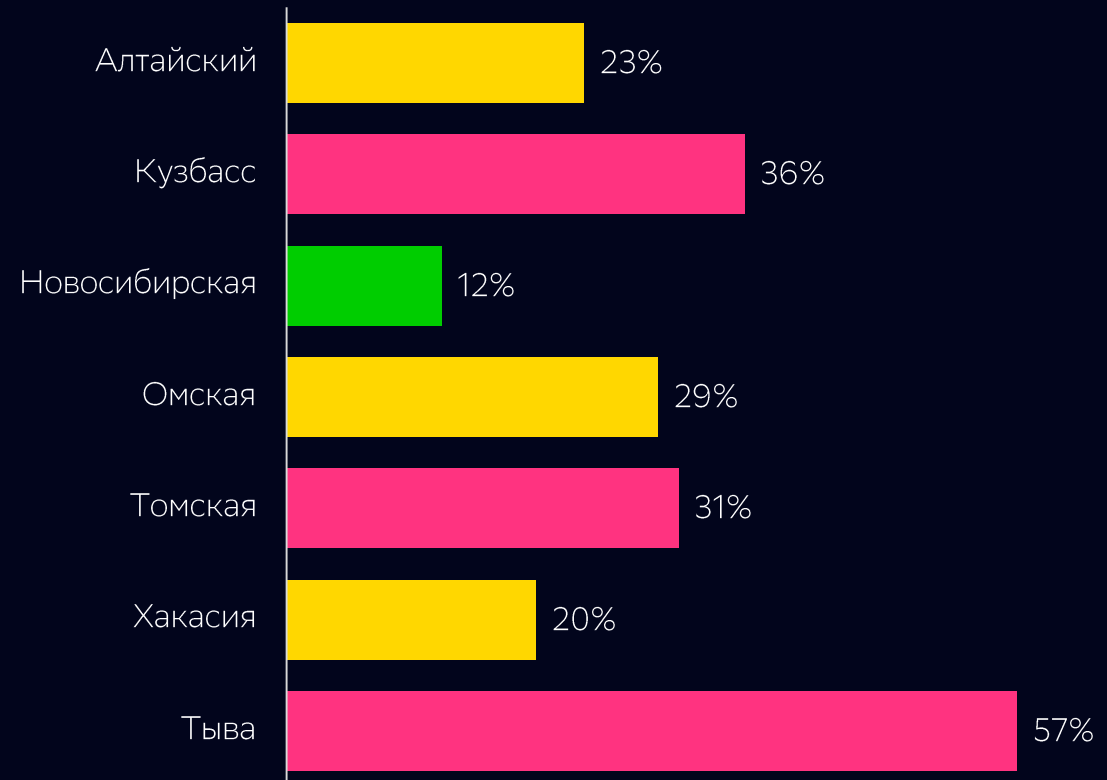
	Вторичка	Новостройки
Пол	М 45% / Ж 55%	М 48% / Ж 52%
Возраст, лет	М 35 / Ж 37	М 36 / Ж 36
Сколько клиентов состоят в браке?	54,3%	64,9%
Есть дети	17,4%	61,7%
Средний чек, млн руб.	3,11	5,27

Доля в миграции за пределы Красноярского края

18%

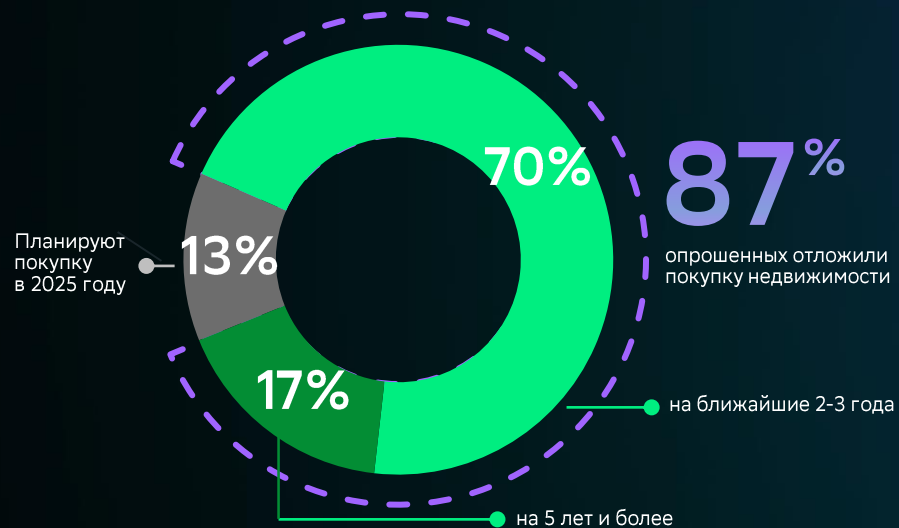
**Жителей
Красноярского края**
покупают жильё в
других регионах

Доля миграции в других регионах СФО:

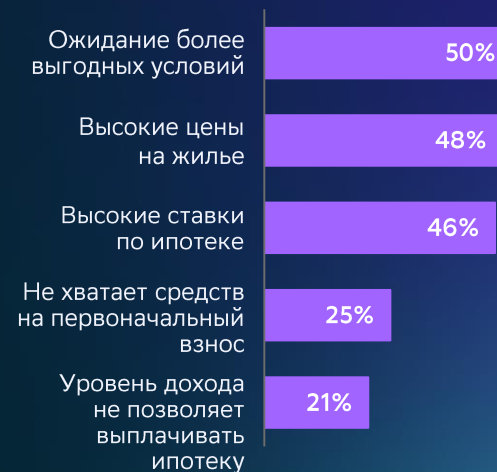


87% потенциальных покупателей отложили покупку недвижимости...

Планы по срокам покупки недвижимости, %



Топ-5 причин отложить покупку, %



С точки зрения инвестиционной привлекательности квадратный метр всё равно остается в числе самых востребованных инструментов для сохранения капитала

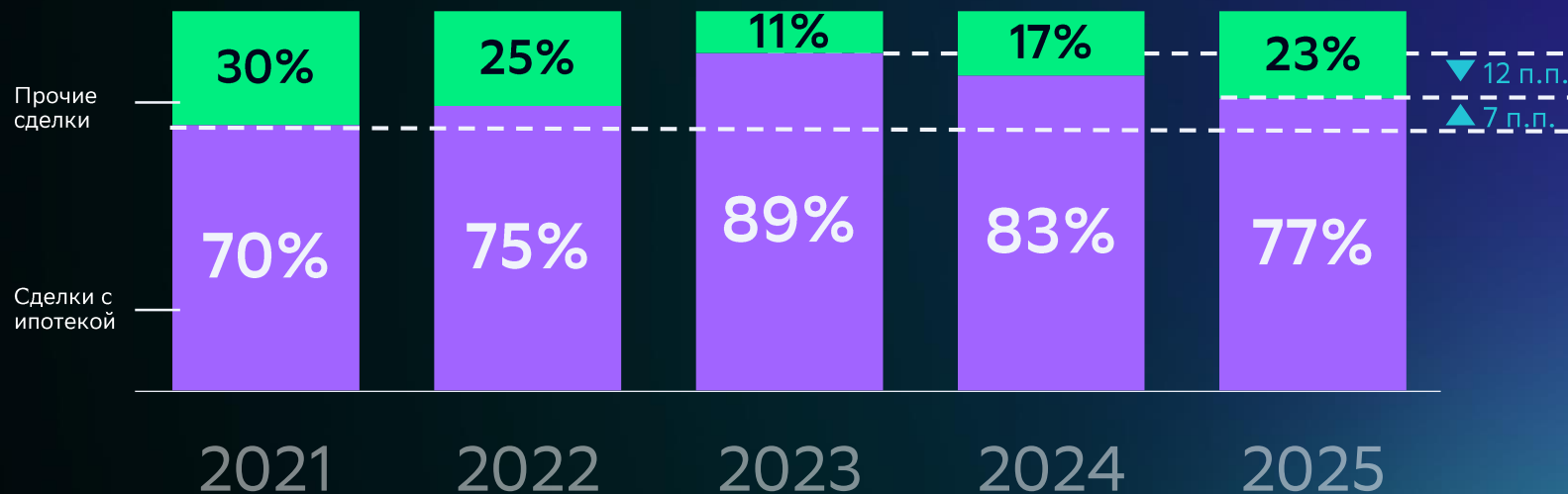
Из экспертного интервью с застройщиком

Источник: результаты онлайн-опроса 800+ респондентов, планирующих покупку недвижимости, интервью с застройщиками, Домклик, Frank RG, 2026 г.

...а из тех, кто решился на покупку – 77% воспользовались ипотечным кредитом

Структура сделок на новостройки в РФ, %

Источник: ДОМ.РФ, Frank RG, 2026 г.



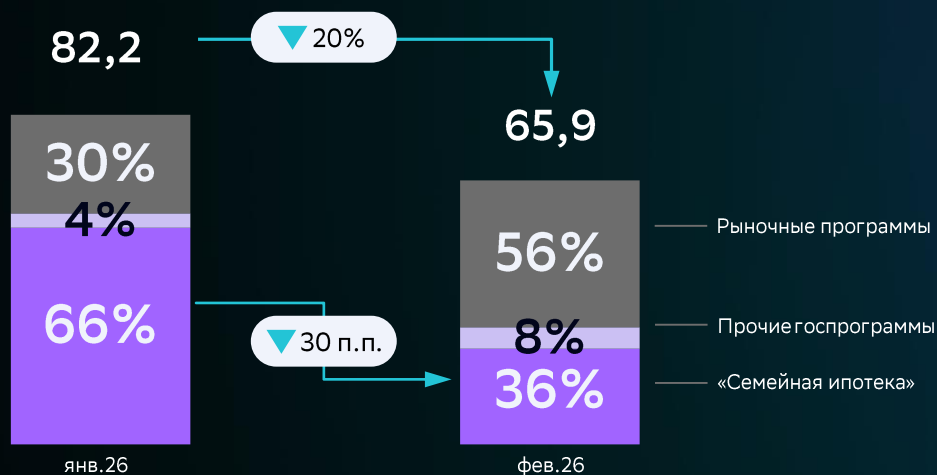
С 2023 года ипотека становится всё менее доступной:

- Ужесточены условия льготных программ – «одна льготная ипотека в одни руки»
- Увеличен первоначальный взнос по госпрограммам
- Закрыта массовая льготная ипотека на новостройки («Господдержка» 2020)
- Повышены макропруденциальные надбавки и введены лимиты на рискованную ипотеку

Февральское ужесточение условий по «Семейной ипотеке» показало новое равновесное положение рынка

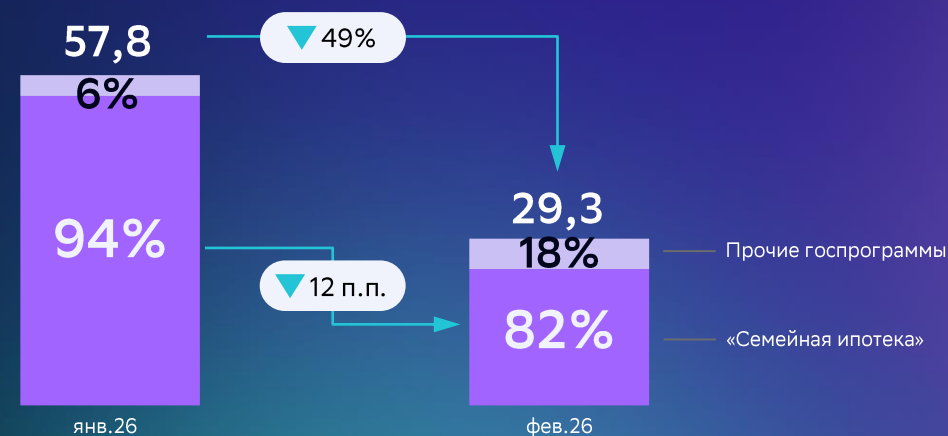
Структура выданных ипотечных кредитов в количестве, тыс. шт. и %

Источник: Frank RG, 2026 г.



Структура выданных ипотечных кредитов по госпрограммам в количестве, тыс. шт. и %

Источник: Frank RG, 2026 г.



Ставку можно снизить через 13 месяцев

Рассказывайте клиентам, что **ставку можно снизить** вслед за ключевой через 13 месяцев после сделки

4 000

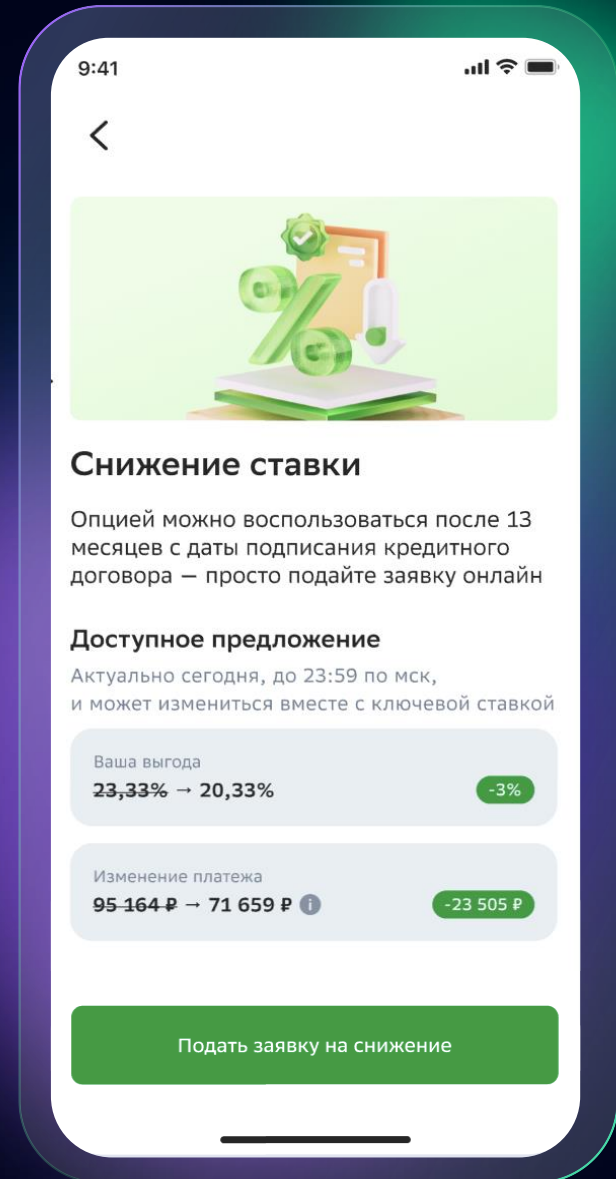
клиентов уже
воспользовались

6,5 п.п.

средняя величина
снижения

~13 000 ₽

среднее снижение
платежа



Программа лояльности*



2 уровень ★★

13% партнеров

от **20,1%**

первоначальный взнос
для госпрограмм

с 01.11
5% на 15 мес
6% на 18 мес
9,9% на 2 года

со скидкой
на комиссию до
13%

13,9%

на весь срок
единая ставка по ипотеке
на новостройку за КВ
13,9%

с 01.03
Сервис безопасных
расчетов за **1 руб.**
в сделках без ипотеки

+5%

выше динамика продаж
к 1 уровню

x1,2 раза

выше доля рыночных
программ в сделках
ЮЛ 2-3 уровня



3 уровень ★★★

35% партнеров

Скидка на комиссию за дисконт

для всех госпрограмм

до 30%

+8%

выше динамика продаж
к 1 уровню

x2 раза

выше доля
субсидирования

NEW!

9 новых предложений

по базовым программам

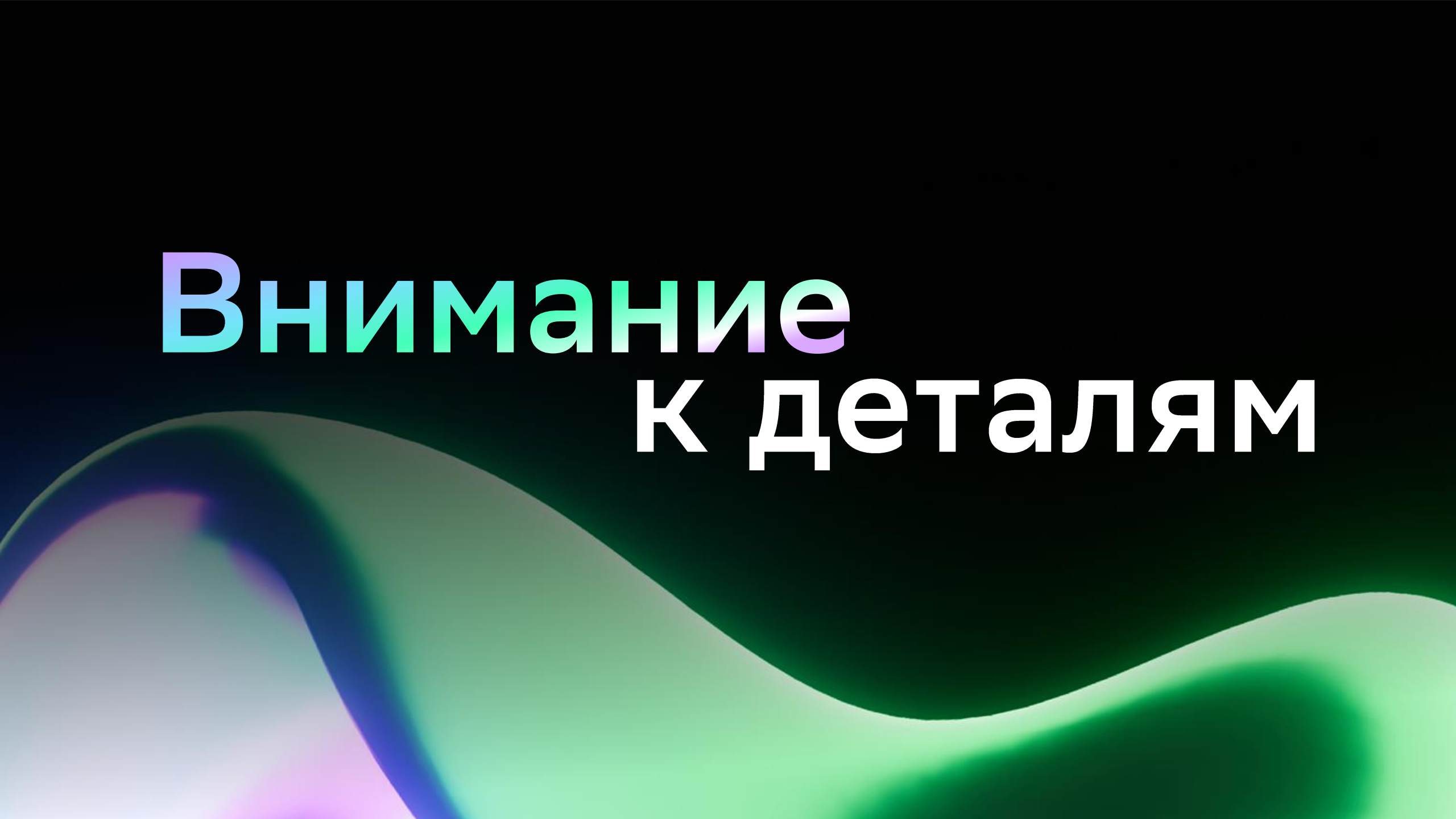
Самые популярные:

2,5% на первый год

4,9% на первые 2 года

11,9% на весь срок кредитования

*Для повышения уровня необходимо проводить регистрацию и расчёты в сделках без ипотеки через сервисы Домклик



Внимание к деталям

Регистрация права собственности

Преимущества регистрации с Домклик

Если цените удобство...



При передаче собственникам



Ручное создание заявки
Предзаполнили все данные об объекте
и собственников в **каждой 2 сделке**

При регистрации права на себя



Работа с каждым объектом
Просто загрузите все нераспроданные объекты
одним файлом



Единовременное подписание и отправка заявок
Подпишите и отправьте все заявки разом

И если считаете деньги



500₽

Лучшая стоимость

15%

Дисконт к стоимости
субсидирования для Базовых
Программ*, который суммируется
даже с Программой Лояльности

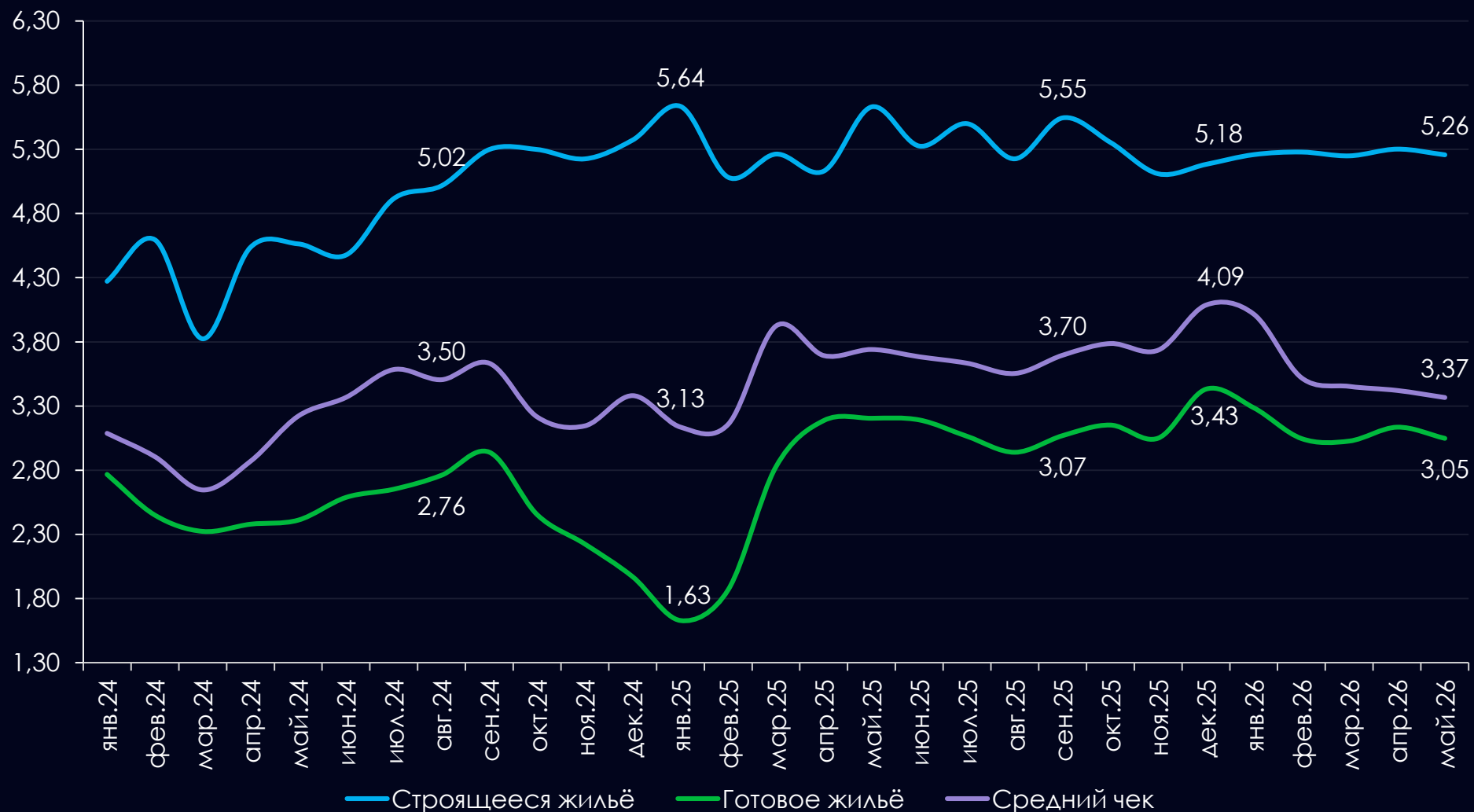
*при оформлении 60%+ объектов через сервис Домклик

Мы всегда рядом с вами



Приложение

Средний чек жилищных кредитов по продуктам в Красноярском отделении, млн руб.



За 2026 год	май 2026
5,27	5,26
Первичное жильё	
3,11	3,05
Вторичное жильё	
3,45	3,37
Общий средний чек	

Источник данных: Сбер

Как ещё повысить спрос / доступность ипотеки

Ипотека со сниженным платежом

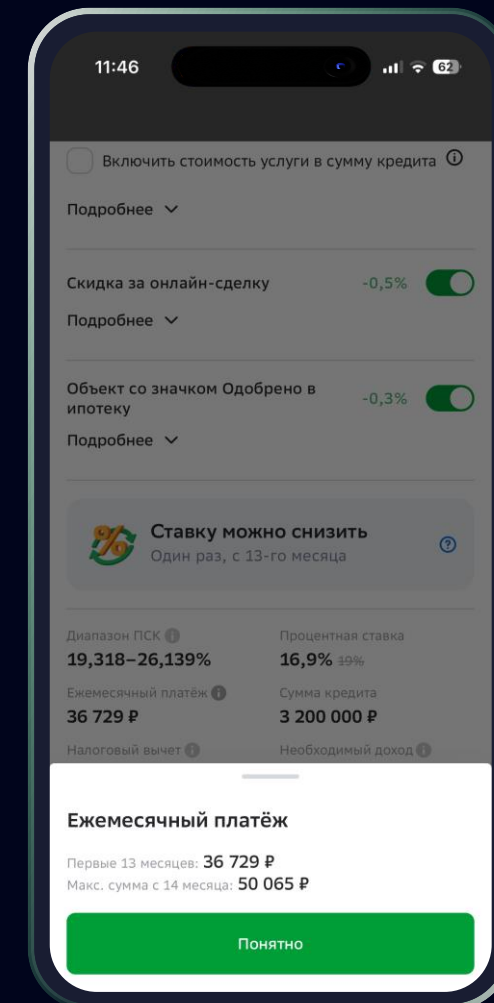
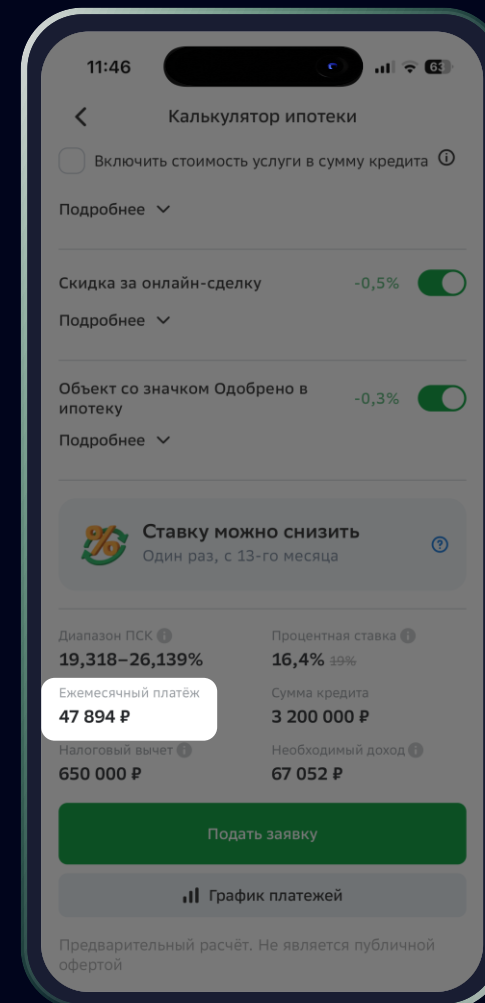
-23%

~~47,9 тыс. ₺~~ 16,4%

36,7 тыс. ₺ 12,5%

платеж первые 13 месяцев

Снижение платежа на 23% повышает спрос на **12%**



Квартира за 7 млн с кредитом 3,2 млн руб.

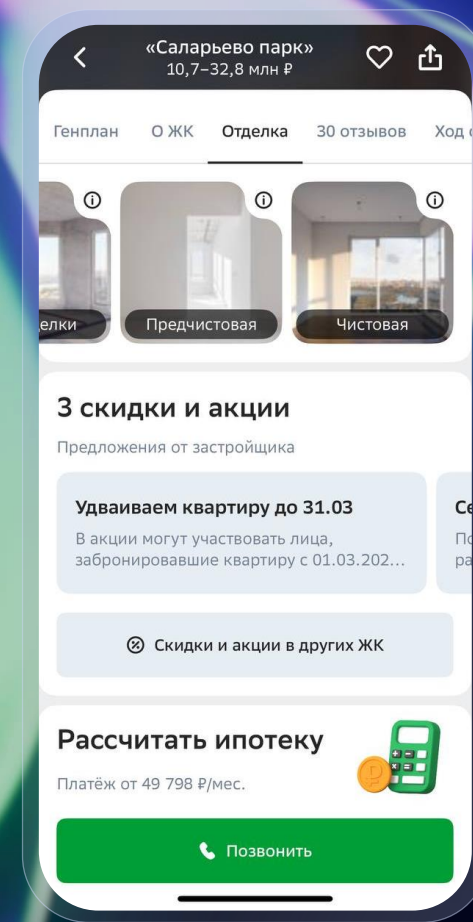
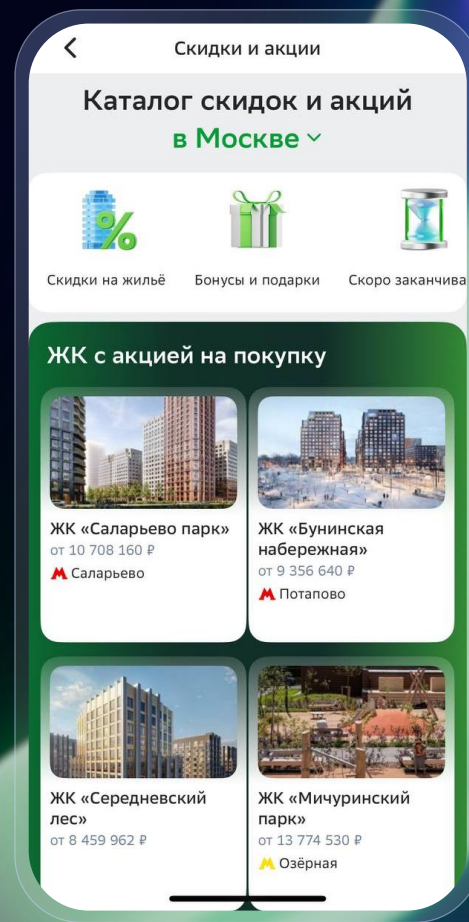
Акции на ЖК – теперь в мобильном приложении

15%

пользователей интересуют актуальные акции и скидки



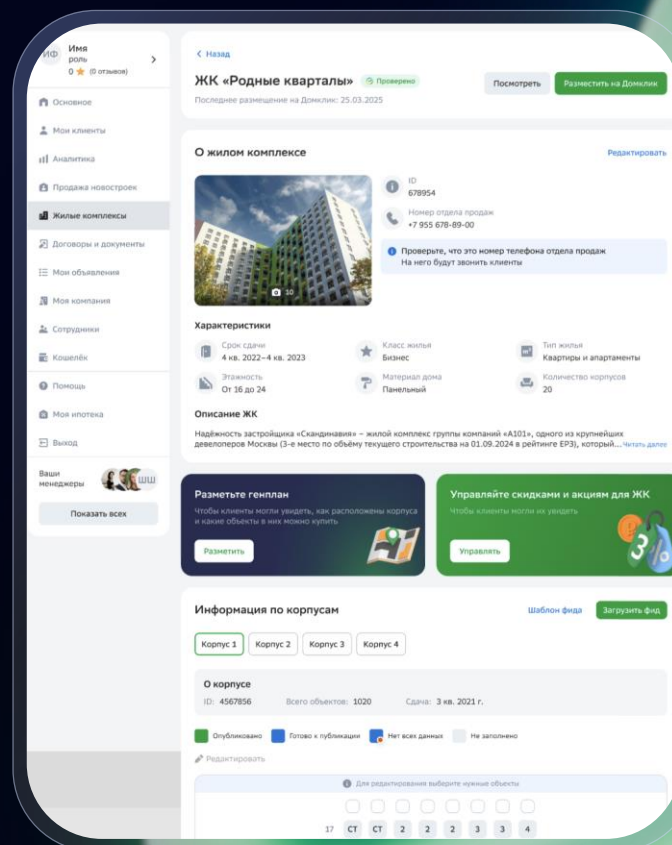
Загрузка акций через фид и личный кабинет



Управлять акциями можно в Домклик PRO



Альтернатива фидам



Выберите тип акции



Скидки на жильё

Сезонные предложения, скидки за полную оплату, условия для отдельных категорий покупателей



Бонусы и подарки

Кладовка, мебель, ремонт, парковка или страховка



Программы с господдержкой

Семейная, военная, IT-ипотека, льготные ставки по ипотеке, субсидирование



Скидки для профессий и семей

Врачам, учителям, военным, IT-специалистам, многодетным семьям



Trade-in

Обмен старой недвижимости на новую

3D-туры по квартирам

10%

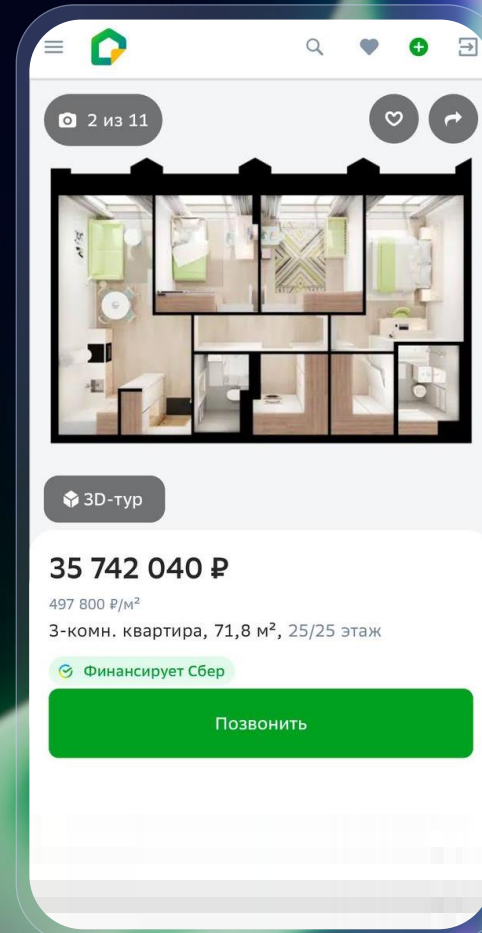
пользователей
смотрят 3D-туры
по квартирам

+23%

больше просмотров
при наличии
3D-тура



Загрузка тура через фид



Видеообзоры новостроек

Повышение доверия к бренду застройщика и ускорение принятия решения о покупке

Маркетинговый инструмент для роста конверсии

Возможность посмотреть объект дистанционно, оценить инфраструктуру и атмосферу ЖК до личного визита

