сделка.рф

Тренды в продажах и потенциал рынка недвижимости

13.03.2025

60
Городов России

400
Застройщиков и АН

30
Банков

13
Страховых компаний

7
Этапов онлайн-сделки

сделка.рф

1

Что изменилось на рынке новостроек

2

Как изменения повлияли на покупателей и застройщиков

3

Какие инструменты нужны будут на рынке 2025

сделка.рф

1. 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 14.02

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

С 01.03 все сделки с юридическими лицами регистрируются онлайн

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

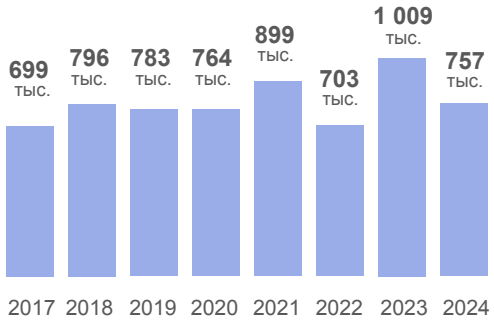
Октябрь Ставка ЦБ 24.10

Декабрь Ставка ЦБ 29.12

2026

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

Первичный рынок жилья

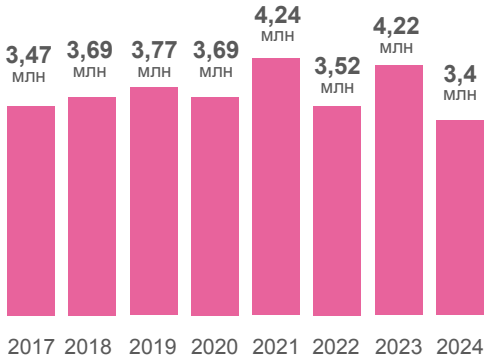


52% ДДУ с ипотекой в 2022 году

64% ДДУ с ипотекой в 2022 году

60% ДДУ с ипотекой в 2024 году*

Вторичный рынок жилья

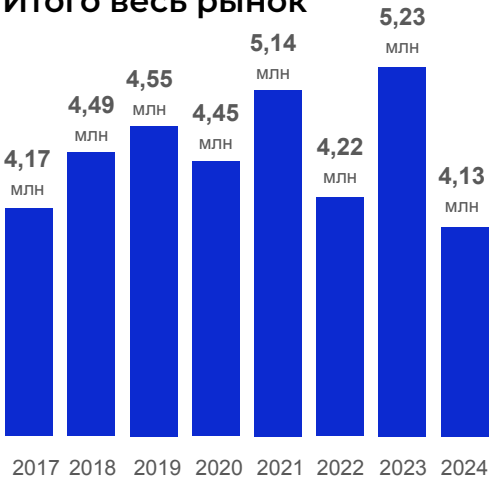


78% ДКП с ипотекой в 2022 году

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

сделка.рф

сделка.рф

2. 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

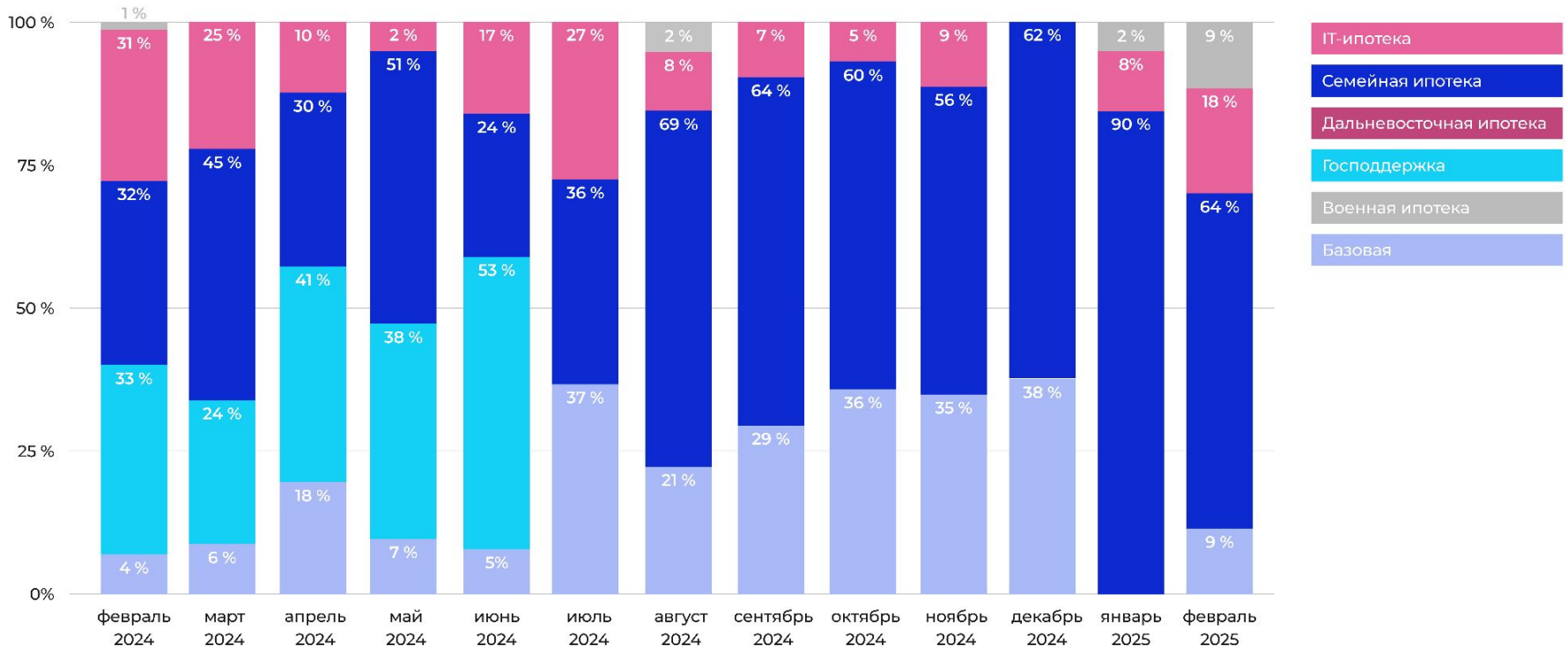
Как изменения повлияли на покупателей

- Ипотека уже не так доступна
- Нужно глубже погружаться в процесс ипотеки
- Автоматизация механик работы с клиентом
- Квартира теряет ценность по сравнению со вкладом

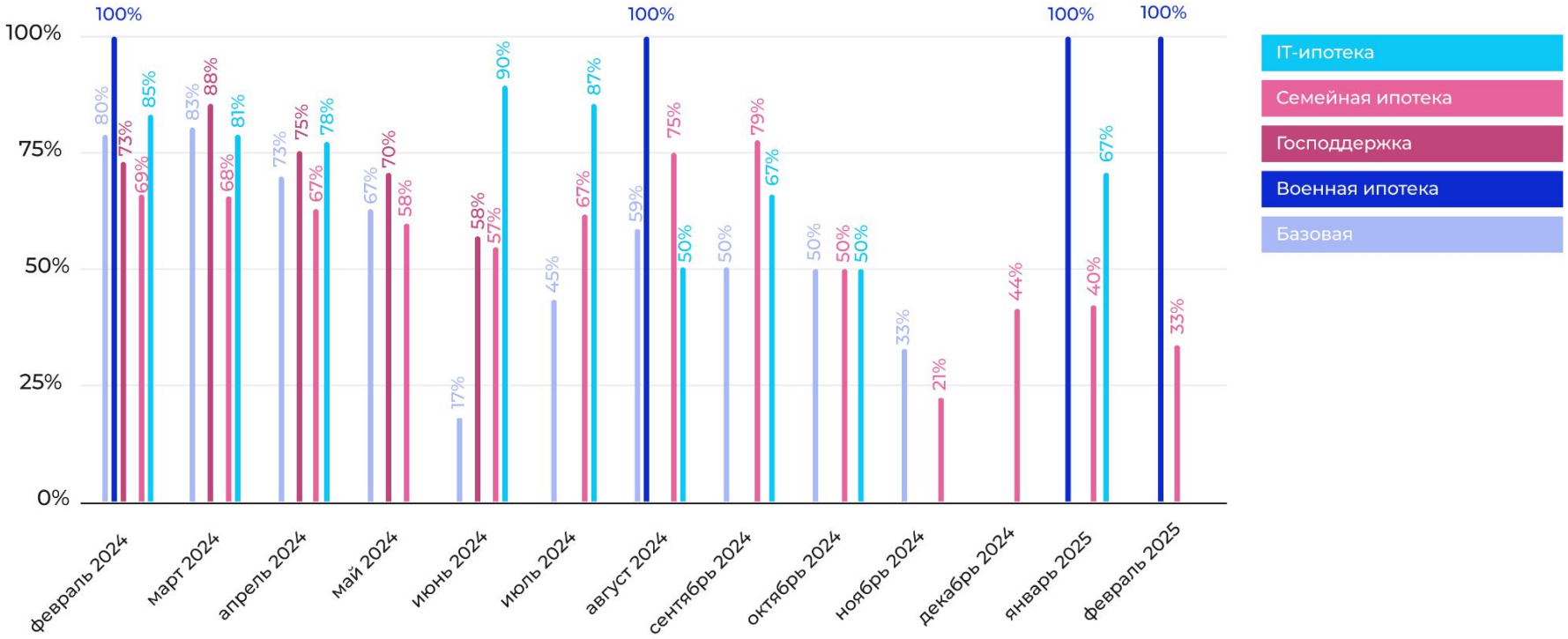
сделка.рф

Портрет покупателя в Тюмени

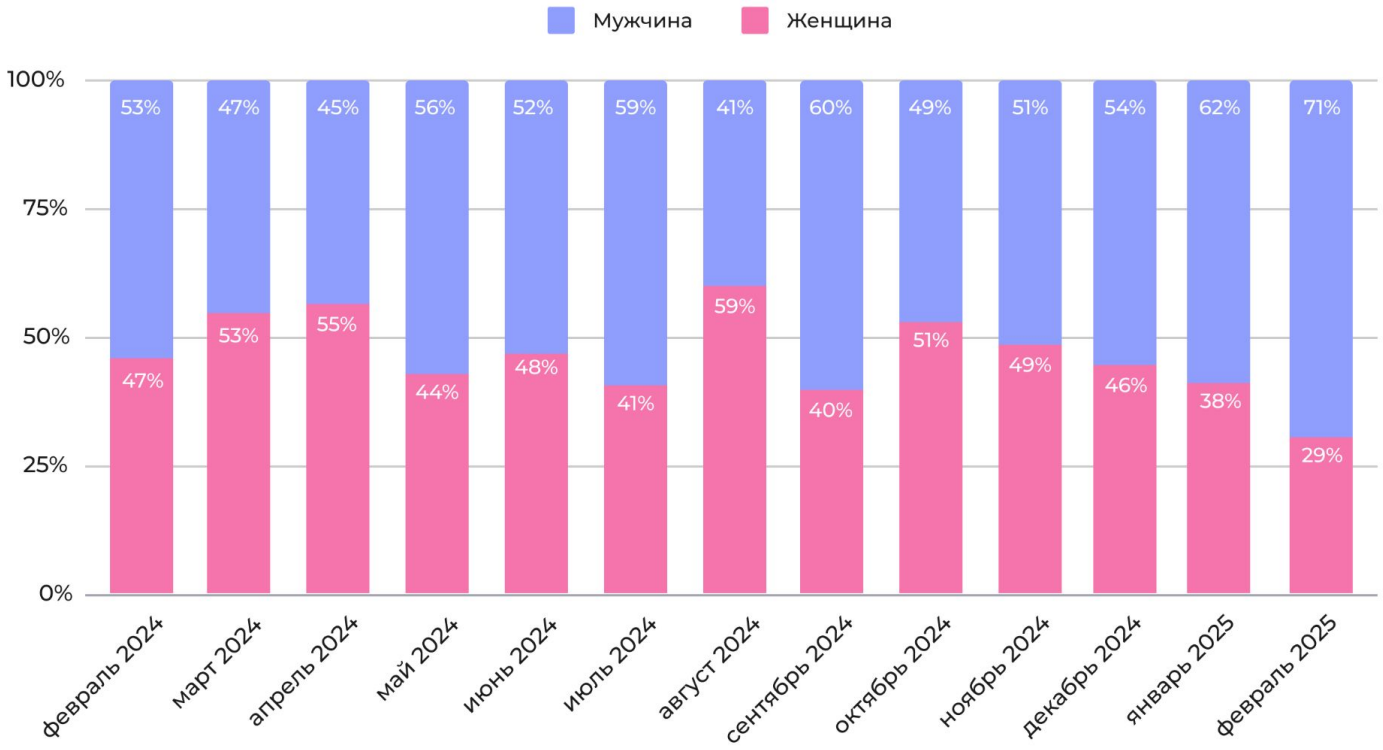
Структура заявок по ипотечным программам на платформе Сделка.рф в г. Екатеринбург



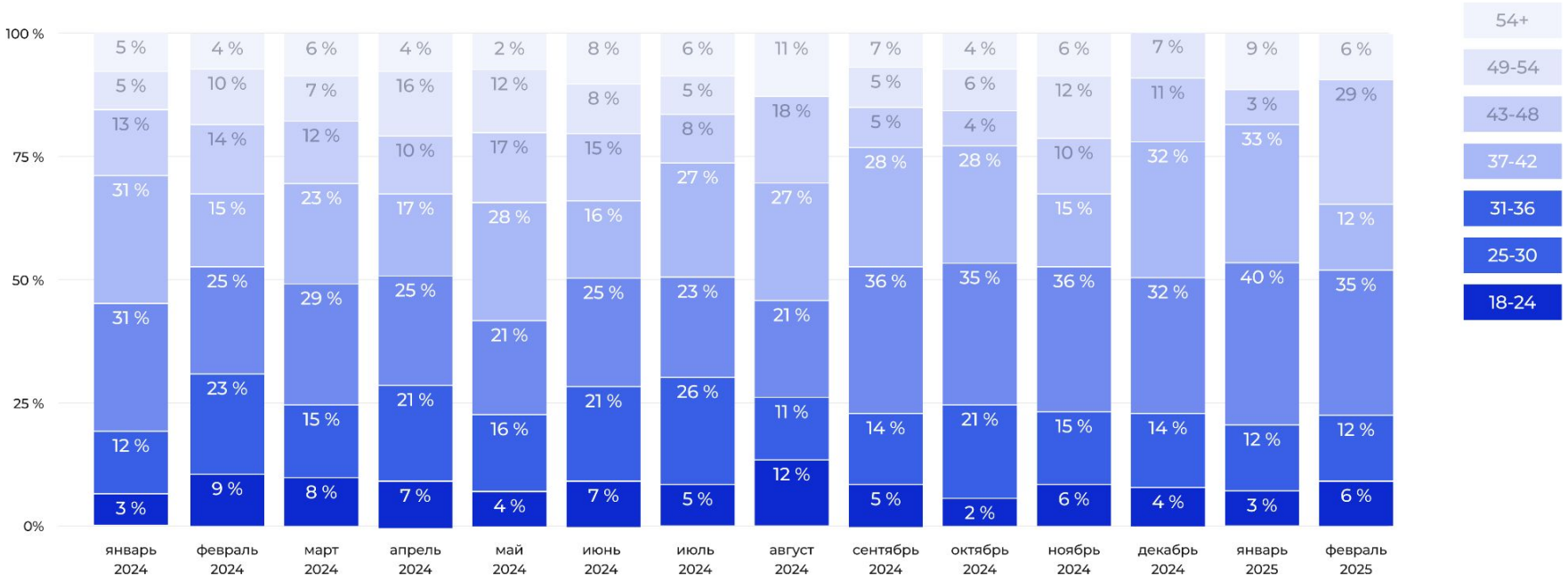
Процент одобряемости по программам в г. Екатеринбург



Структура заявок по параметру «пол клиента» в г. Екатеринбург

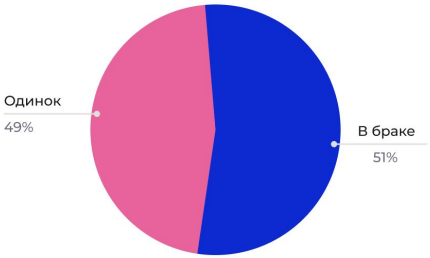


Заявки по признаку «возраст клиента» в г. Екатеринбург

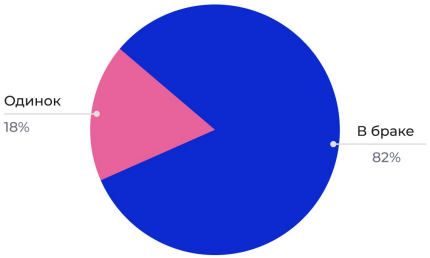


Количество заявок в разрезе параметров «семейное положение» в г. Екатеринбург

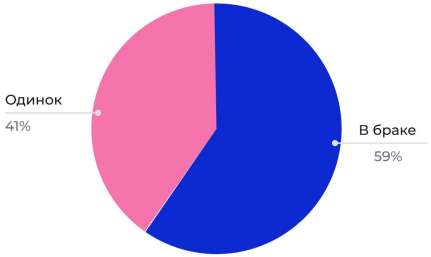
Февраль 2024



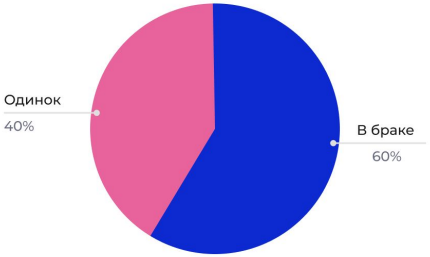
Февраль 2025



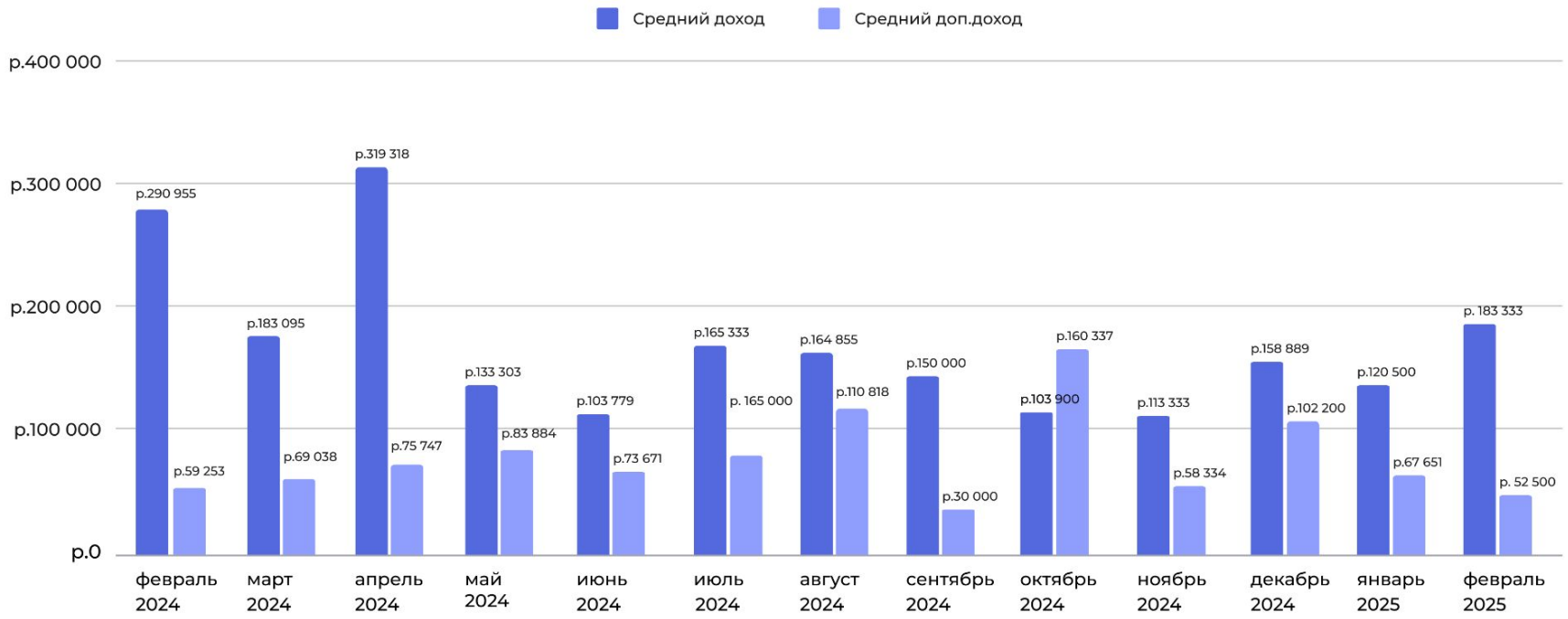
1 полугодие 2024



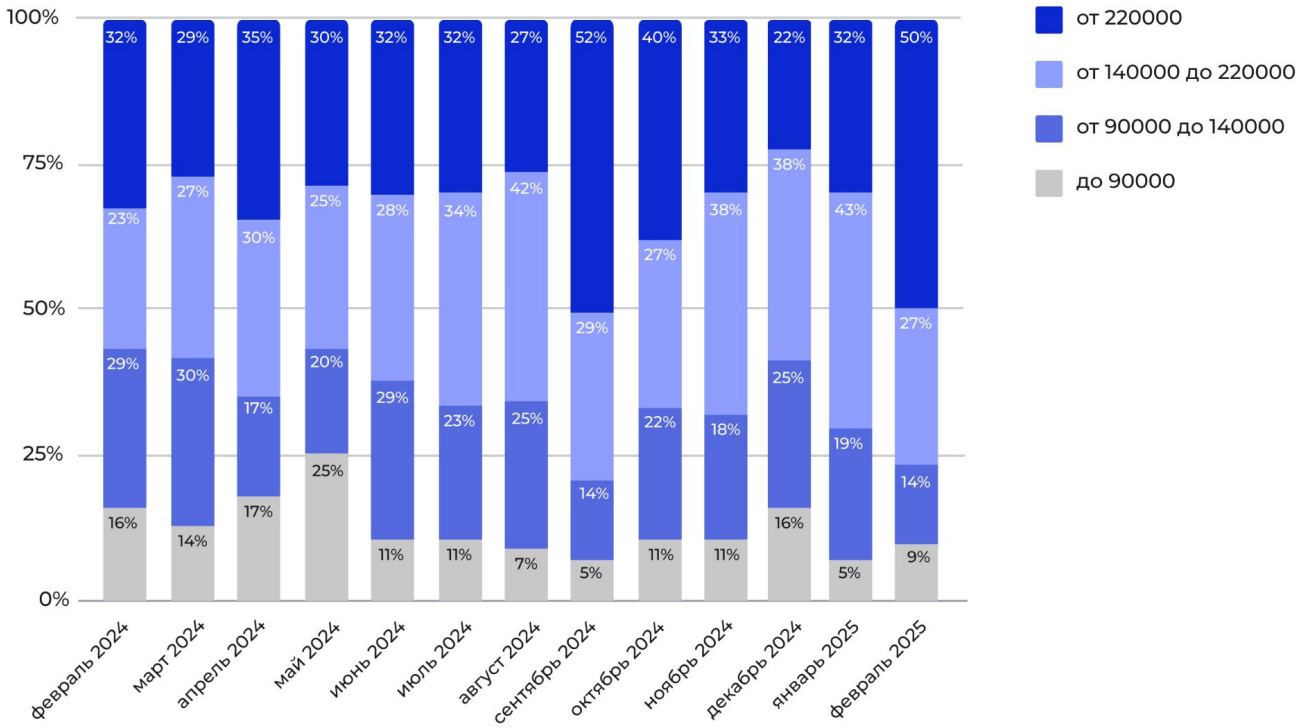
2 полугодие 2024



Доход клиента в ипотечной анкете, г. Екатеринбург



Доля заявок в разрезе группы дохода, г. Екатеринбург



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

сделка.рф

3. Какие инструменты покупки нужны будут на рынке 2025

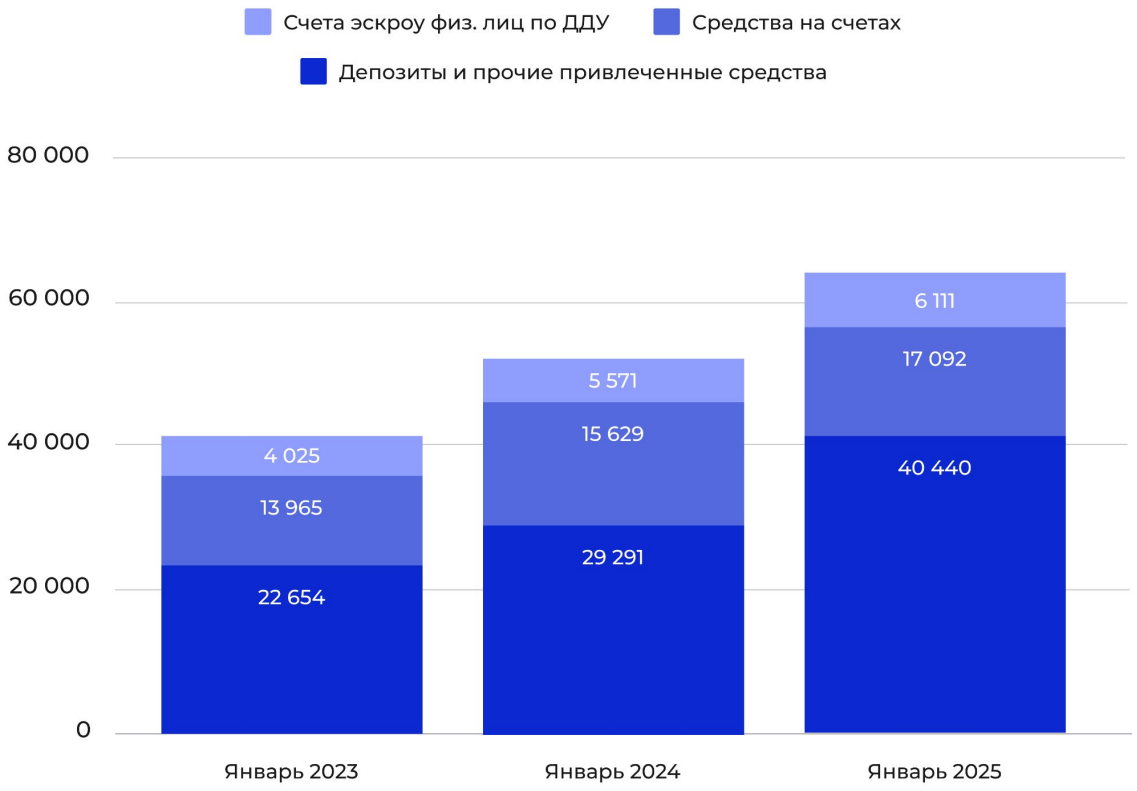
Что нас ожидает

- В ставке ЦБ существенных изменений не предвидится
- Время использовать инструменты на максимум
- Скорость получения информации растёт

Инструменты

- Депозиты физических лиц
- Аналитика
- Сложные формы оплаты
- Рассрочка – новая ипотека

Средства физических лиц (млрд.руб)



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

Опрос НАФИ

декабрь 2024

Вы согласны или, напротив, не согласны с тем, что покупка недвижимости является хорошим способом вложения денег?

Полностью согласны

Население РФ	52%
УРФО	78%

Скорее согласны

Население РФ	36%
УРФО	31%

Скорее НЕ согласны

Население РФ	6%
УРФО	9%

Абсолютно НЕ согласны

Население РФ	1%
УРФО	1%

Затрудняюсь ответить

Население РФ	4%
УРФО	2%

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

Уровень цифровизации строительной отрасли

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

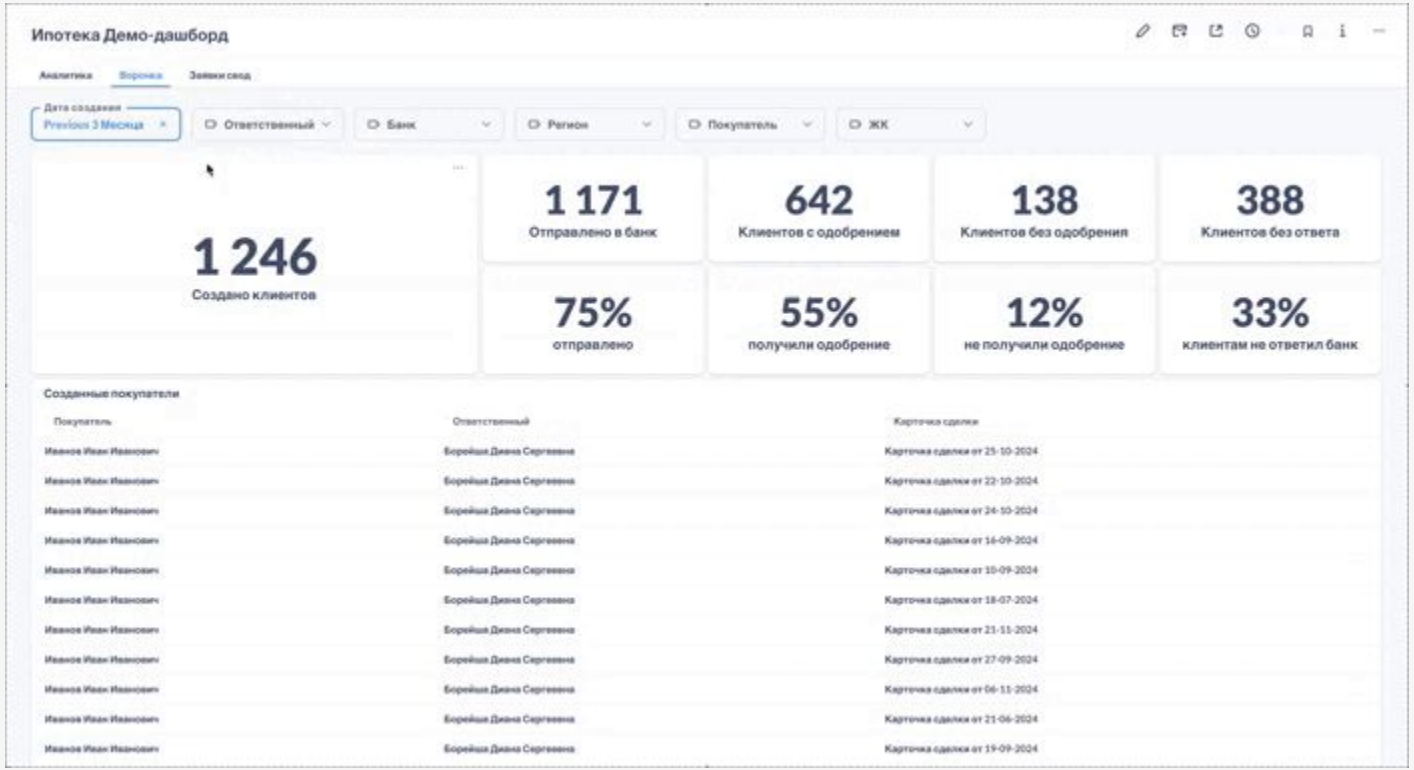
да нет

	1	2	3	4	5	6
Пик, Москва	да	да	да	да	да	да
Самолёт, Москва	да	да	да	да	да	да
ЛСР, Санкт-Петербург	да	да	да	нет	нет	нет
Dogma, Краснодарский край	да	да	да	нет	нет	нет
ФСК, Москва	да	да	да	да	да	да
Холдинг Setl Group, Санкт-Петербург	да	да	да	да	да	нет
ТОЧНО, Краснодарский край	да	да	да	да	да	нет
ДОНСТРОЙ, Москва	да	да	да	нет	нет	нет
ЮгСтройИнвест, Ставропольский край	нет	нет	нет	нет	нет	нет
ГК Гранель, Москва	да	нет	нет	нет	нет	нет
ССК, Краснодарский край	да	нет	нет	нет	нет	нет
Эталон, Санкт-Петербург	да	нет	да	да	нет	нет
Mr Group, Москва	да	да	да	да	да	да
A101, Москва	да	да	да	да	да	да
Брусника, Свердловская область	да	да	да	да	да	да

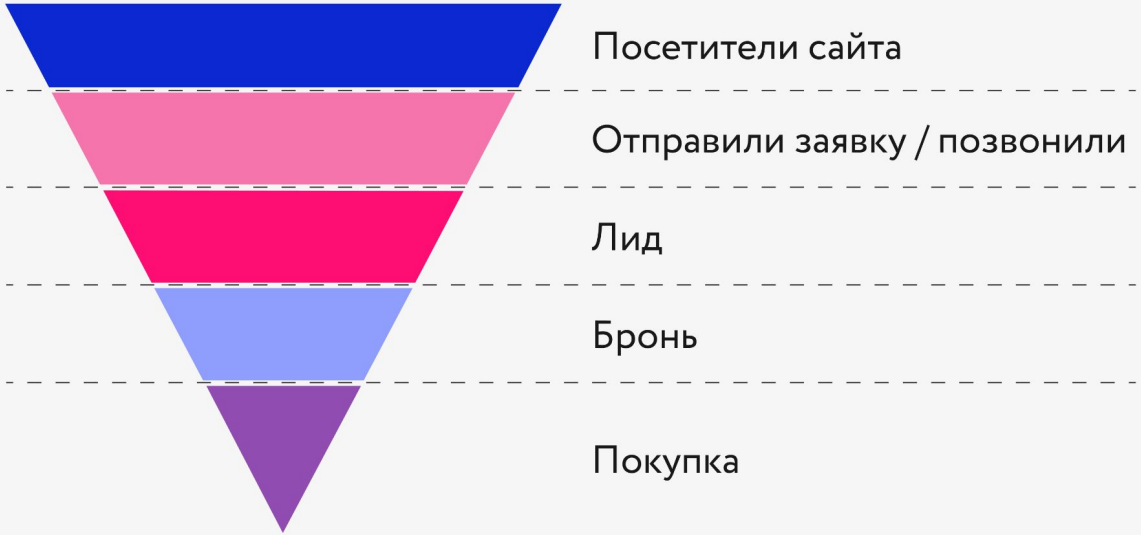
	1	2	3	4	5	6
Группа Аквилон, Санкт-Петербург	да	да	да	да	да	нет
Группа ЦДС, Санкт-Петербург	да	нет	нет	нет	нет	нет
Страна Девелопмент, Тюменская область	да	да	да	нет	да	нет
Главстрой, Москва	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Расцветай, Новосибирская область	да	нет	нет	нет	нет	нет
Талан, Удмуртская республика	да	нет	нет	нет	нет	нет
ЭНКО, Тюменская область	да	да	да	нет	нет	нет
AVA Group, Краснодарский край	да	нет	нет	нет	нет	нет
Sminex, Москва	да	нет	нет	нет	нет	нет
СИК Девелопмент-Юг, Краснодарский край	да	нет	нет	нет	нет	нет
Level Group, Москва	да	да	да	да	да	нет
ГК Развитие, Воронежская область	да	нет	нет	нет	нет	нет
TEN Девелопмент, Свердловская область	да	нет	нет	нет	нет	нет
ГК АльфаСтройИнвест, Краснодарский край	нет	нет	нет	нет	нет	нет
КОРТРОС, Москва	да	нет	да	да	нет	нет

сделка.рф

Дашборд по ипотеке

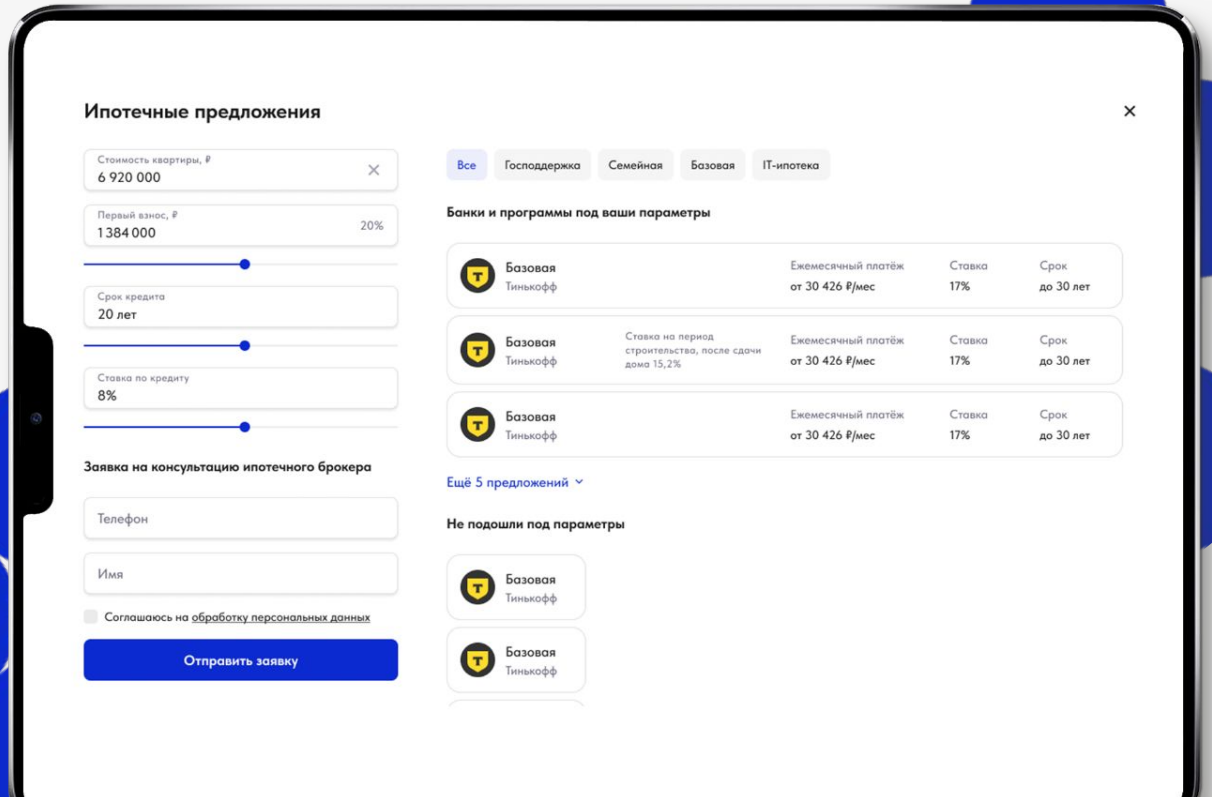


Время использовать инструменты на максимум



А можно ли сделать больше?

Сайт должен приносить больше лидов



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**

Показывать субсидированные ставки

Все | IT-ипотека | Семейная | Базовая

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

Не выбирать между стоимостью лида и качеством

38,24 м² / 1 комната

Узнать цену

Вы можете получать много дешевых звонков и мало целевых лидов

или

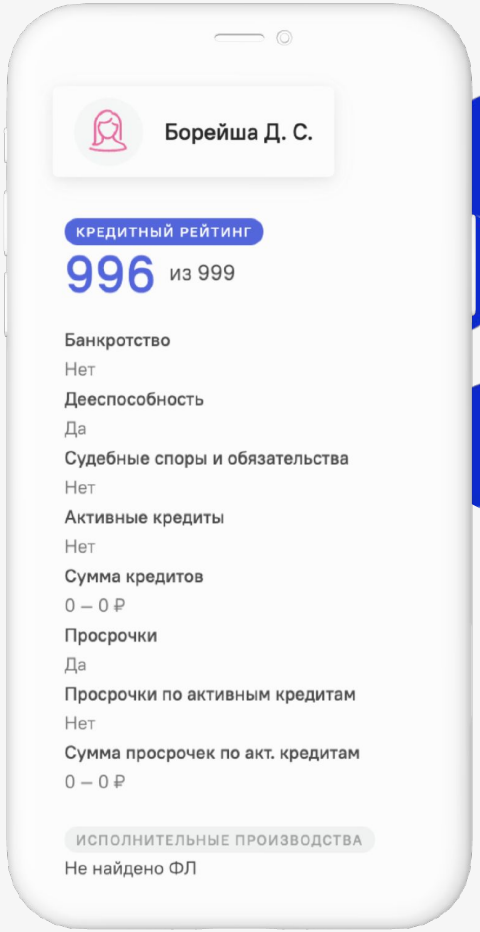
только целевые лиды

32 700 р./мес в ипотеку

Посчитать платеж

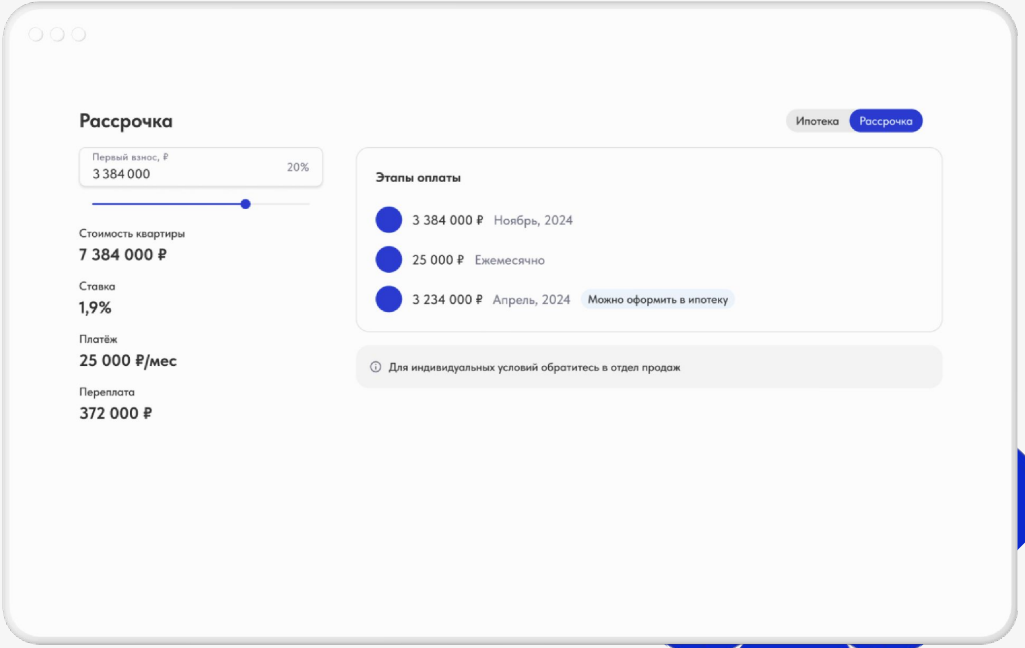
Смарт рассрочка — новая ипотека

1. Проверяем клиента



Смарт рассрочка — новая ипотека

2. Показываем выгоду



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

сделка.рф

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

сделка.рф

Спасибо за ваши вопросы!

Телеграм-канал

Турбоипотека

сделка.рф