

Программа «Семейная ипотека» стала одной из главных мер поддержки семей с детьми в России, говорится в совместном исследовании аналитиков Домклик и ДОМ.РФ, приуроченного ко Дню семьи, любви и верности, который отмечался 8 июля. За всё время реализации программой воспользовалось около 624 тыс. семей с детьми, общая сумма кредитов превысила 2,4 трлн руб. Лидером по выдаче «Семейной ипотеки» является Сбербанк — на него пришлось более половины всех кредитов.

### Жилищный вопрос и господдержка семей с детьми

Поддержка семей с детьми — приоритет демографической политики государства. Большинство семей с детьми нуждается в улучшении жилищных условий. По данным опроса ДОМ.РФ и ВЦИОМ, такую потребность испытывают 10,5 из 19 млн семей с детьми (55%). Половина из них планирует сменить жилье, а треть не может себе этого позволить.

По данным соцопросов, для многих жилищный вопрос — принципиальный при принятии решения о рождении детей — 27,3 млн чел. репродуктивного возраста (46%) откладывают рождение детей на 5 и более лет. Ключевые причины — материальная необеспеченность и стесненные жилищные условия.

Для решения этих проблем в начале 2018 года Правительство Российской Федерации запустило программу «Семейная ипотека» по льготной ставке 6%.

В результате ипотека для семей, у которых рождаются дети, стала доступнее: ежемесячный платеж по ней на 20-30% ниже, чем в среднем по рынку. При этом «Семейную ипотеку» можно совмещать с другими мерами господдержки: материнским капиталом, налоговыми вычетами, выплатой многодетным семьям 450 тыс. руб. на погашение ипотеки и т.д.

За 5 лет «Семейная ипотека» стала значимым инструментом поддержки семей с детьми: она позволяет расширить жилплощадь, что, в свою очередь, создает предпосылки к улучшению демографической ситуации. Программа одновременно поддерживает спрос на новостройки, стимулируя рост строительной отрасли.

#### Трансформация «Семейной ипотеки»

/

С 2018 года программа гибко изменялась, что позволило большему числу семей улучшить жилищные условия. В течение пяти лет программа «Семейная ипотека» модифицировалась с учетом изменения экономических условий. Это позволило увеличить ее охват и повысить доступность жилья для российских семей.

После расширения программы на семьи с двумя несовершеннолетними детьми с 01.01.2023 выдача «Семейной ипотеки» кратно выросла и достигла максимума — 88,6 тыс. кредитов в II кв. 2023 г. В результате среднемесячная выдача «Семейной ипотеки» (25,1 тыс. кредитов за I полугодие 2023 года) впервые превысила выдачу «Льготной ипотеки» (23,1 тыс. кредитов).

За все время реализации «Семейной ипотекой» воспользовались около 624 тыс. семей с детьми, общая сумма кредитов превысила 2,4 трлн руб. При этом значимость «Семейной ипотеки» для рынка непрерывно росла: если в 2019 г. доля программы в общей выдаче ипотеки составляла 4%, то в I полугодии 2023 г. она достигла порядка 20%.

Лидером по выдаче «Семейной ипотеки» является Сбербанк. За весь период действия программы банк предоставил 323 тыс. кредитов на 1,2 трлн руб. — чуть более половины всех выдач.

/

/

Треть выдачи «Семейной ипотеки» пришлось на ЦФО, наибольшее распространение программы — в СЗФО

/

География выдачи «Семейной ипотеки» крайне широкая, при этом ее основная часть (76% от всех выдач за 2018 — I полугодие 2023 г.) сконцентрирована в европейской части России: в Центральном (31%), Приволжском (20%), Северо-Западном (14%) и Южном (11%) федеральных округах. Это во многом обусловлено региональной структурой многоквартирного строительства: на ЦФО, ПФО, СЗФО и ЮФО приходится около 80% строящегося жилья.

Наибольшей популярностью «Семейная ипотека» пользовалась в столичных регионах: на Москву и Московскую область пришлось по 11% всех выдач за 2018 г. — I полугодие 2023 г., на Санкт-Петербург — 8%.

По уровню проникновения «Семейной ипотеки» (отношения количества предоставленных кредитов по «Семейной ипотеке» к общему числу семей с детьми до 18 лет) лидируют следующие федеральные округа:

- Северо-Западный — 2,4%;
- Уральский — 2,1%;
- Центральный — 1,8%.

В целом по России уровень проникновения чуть ниже — 1,0%. Доля «Семейной ипотеки» в общем объеме ипотечного портфеля составляет около 16%.

Учитывая, что «Семейная ипотека» начала действовать с 2018 г., а на двух несовершеннолетних детей расширилась только с 2023 г., текущее проникновение программы является приемлемым и, в то же время, демонстрирует существенный потенциал для дальнейшего роста.

Большинство кредитов по «Семейной ипотеке» выдается на квартиры в новостройках, растет популярность ИЖС

/

Продуктовая структура выдачи «Семейной ипотеки» практически не менялась. Почти все кредиты выдавались на квартиры в новостройке: 79% из них приобретались на этапе строительства с 2018 по 2022 гг., еще 19% — после ввода в эксплуатацию.

Вместе с тем растет спрос семей на индивидуальные дома: за 4 мес. 2023 г. по «Семейной ипотеке» на ИЖС выдано 4,4 тыс. кредитов (x2 раза к 4 мес. 2022 г.), на готовые дома — 3,7 тыс. (x7 раз). Однако доля таких кредитов пока остается невысокой: на ИЖС пришлось 5% выдач за 4 мес. 2023 г., на готовые дома — 4%.

Как менялись площадь и комнатность квартир, приобретаемых по «Семейной ипотеке»

/

Динамика изменения распределения квартир, приобретенных в ипотеку, по комнатности (%) за период действия программы «Семейная ипотека». Цифрами в рамках обозначено медианное значение площади проданных квартир (кв. м).

За время действия программы «Семейная ипотека» параметры приобретаемых по программе квартир (площадь и количество комнат) претерпели ряд изменений.

1. Выросла доля однокомнатных квартир, а доля трехкомнатных, наоборот, снизилась.

В первый год после запуска программы доля однокомнатных квартир в общем количестве выданных составляла около 35%. Примерно столько же составляли двухкомнатные и трехкомнатные квартиры — 33% и 30% соответственно.

В 2023 году картина иная: процент однокомнатных квартир в общем количестве выданных превышает 40%. Прирост доли произошел в основном за счет снижения сегмента трехкомнатных квартир: за пять лет процент упал до 20% (за 5 лет — на 10%). В то же время медианная площадь покупаемых квартир поменялась незначительно — изменение не превышает 2 кв. м.

По данным за первый квартал 2023 года, параметры покупаемых квартир, следующие: однокомнатные — 36 кв. м, двухкомнатные — 57 кв. м, трехкомнатные — 78 кв. м.

2. Доля крупногабаритных квартир (4 и более комнат) в общем количестве выданных не снижается.

Несмотря на существенное снижение доли трехкомнатных квартир, процент квартир с большим количеством комнат остается достаточно стабильным: в 2018 году — около 2%, в 2023 году — около 4%. Что интересно, параметры покупаемых квартир также не снижаются, а в 2023 году и вовсе фиксируется максимальное значение — 109 кв. м (за 5 лет увеличение на 22%).

Портрет заемщика по «Семейной ипотеке» в 2023 году

Аналитики Домклик изучили ипотечные сделки Сбербанка, заключенные с начала 2023

года, и для каждого федерального округа РФ определили основные характеристики заемщиков.

/

По данным о заключенных ипотечных сделках Сбербанка, в 2023 году заемщик по программе «Семейная ипотека» обладает следующими характеристиками.

1. Возраст — 35 лет. Средний (медианный) возраст для различных округов примерно одинаков — 34-36 лет.

Исключение составляет ДФО, где возраст заемщика выше (37 лет). Отличие от показателей по другим округам обусловлено активной реализацией программы «Дальневосточная ипотека», которая позволяет получить жилье под 2%. Программа также нацелена на поддержку молодых семей, однако оба супруга должны находиться в возрасте до 35 лет.

2. Большинство (53%) воспитывает двоих детей.

Из них 29,5% составляет новая категория заемщиков — семьи, где оба ребенка в возрасте 5-18 лет (условия были расширены в начале 2023 года). На семьи с одним ребенком приходится 36%, с тремя детьми — 9,8%, с большим количеством детей — 1,2%. Стоит отметить, что в СКФО и ДФО отмечаются большим процентом многодетных семей: доля заемщиков с тремя и более детьми составляет 18,2% и 17,5%, соответственно.

3. Имеют относи

**Википедия страхования**