



Тенденции в жилищной сфере





Значимые для рынка ипотеки макротренды в 2023-2025 гг. – высокие зарплаты и ставки, ужесточение регулирования, переход к адресным льготным программам

Макро-драйверы



Активный рост зарплат и доходов граждан



Новые точки роста в регионах



Продление адресных льготных программ

Макро-риски



Повышение ключевой ставки



Ужесточение регулирования Банка России



Сворачивание массовой льготной ипотеки



Основной среднесрочный риск для спроса на ипотеку и жилье – сохранение ключевой ставки на высоком уровне дольше, чем сейчас прогнозирует Банк России

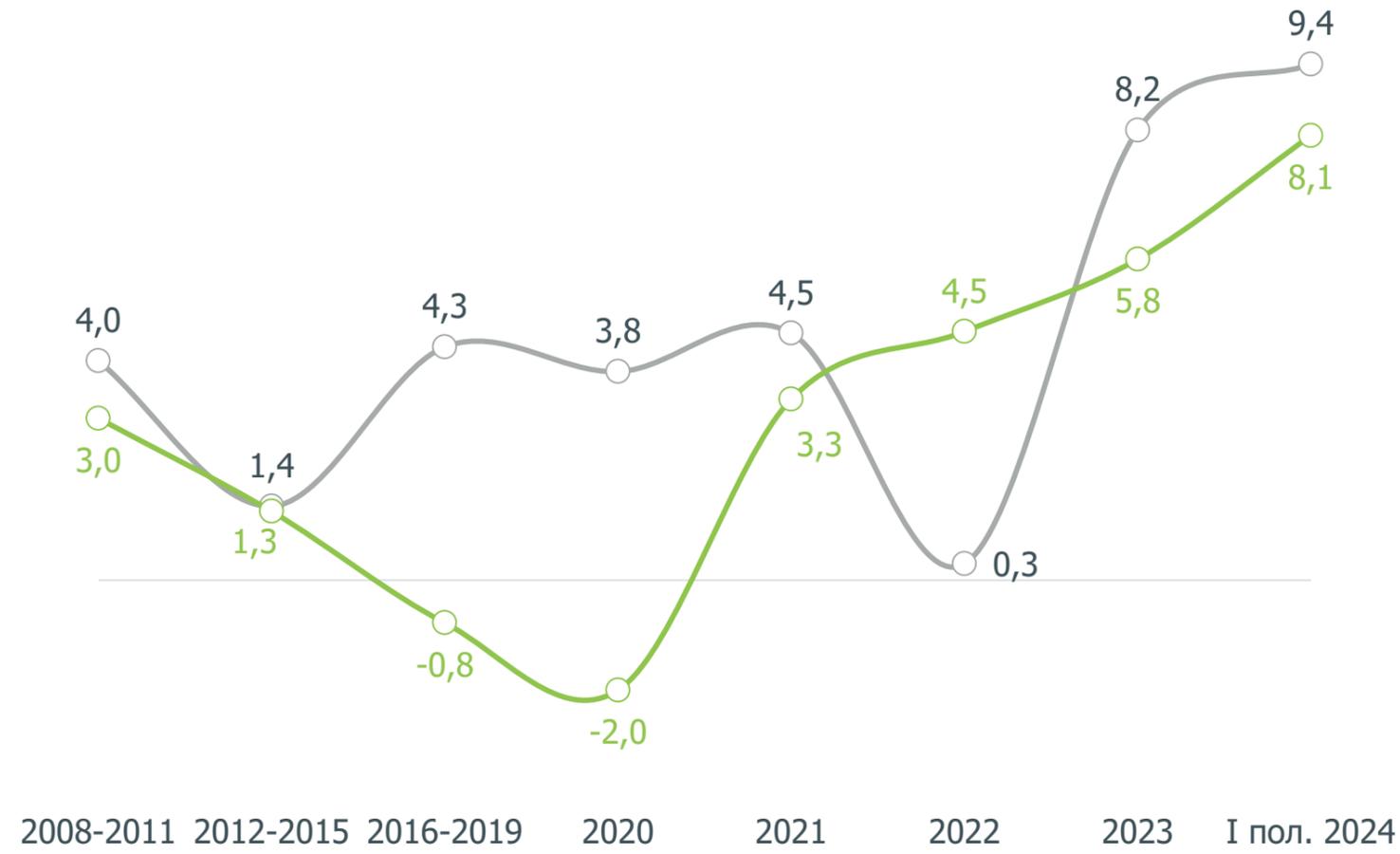


Максимальный за 15 лет рост доходов населения формирует новый класс ипотечных заемщиков, прежде всего – в регионах

В I полугодии реальные располагаемые доходы населения выросли на 8,1% г/г – максимум с 2008 г.

% г/г

○ Реальная заработная плата ○ Реальные располагаемые денежные доходы

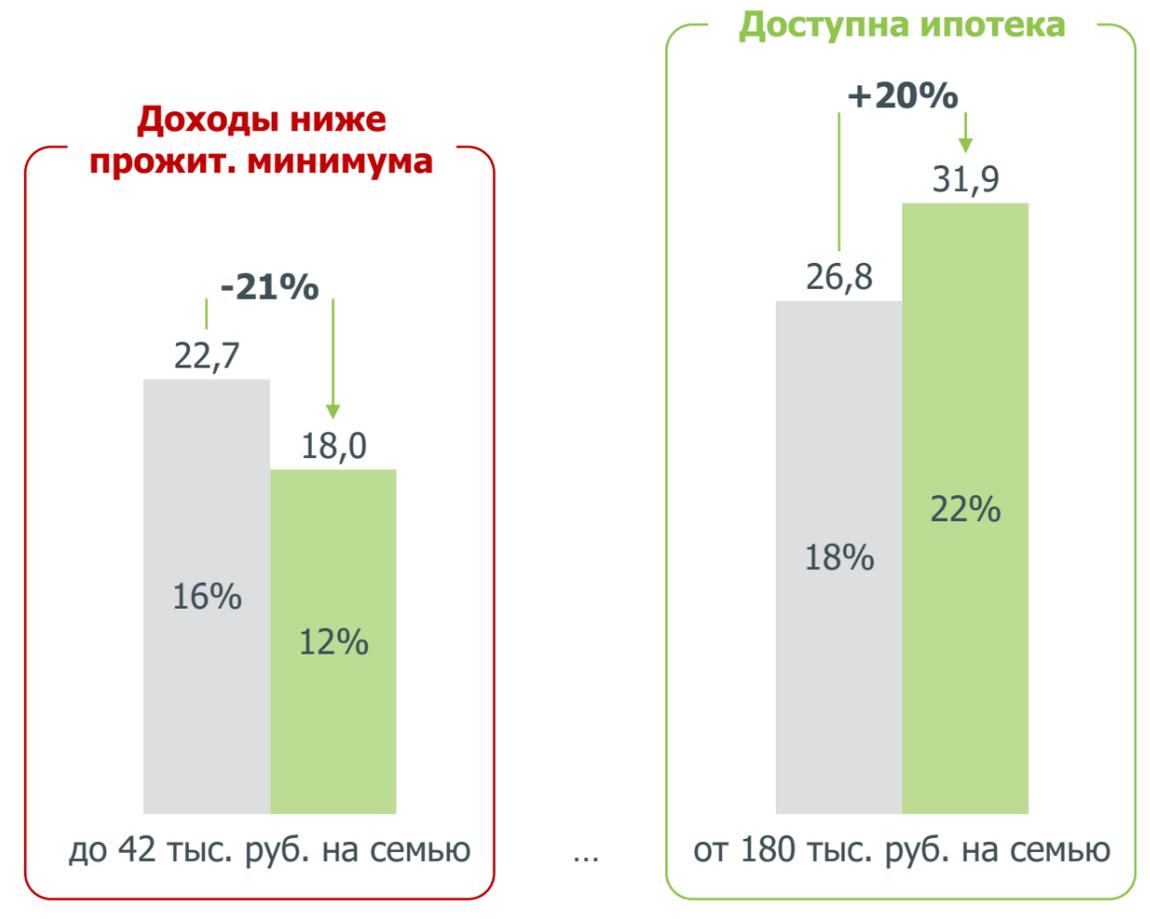


в среднем за период

Население с доходами от 180 тыс. руб. на семью (достаточно для ипотеки) выросло на 20% за счет снижения численности низкодоходных групп

численность (млн чел.) и доля (%) населения по уровню среднедушевого дохода

■ 2021 ■ 2023



тыс. руб. в мес. в ценах 2021 г.

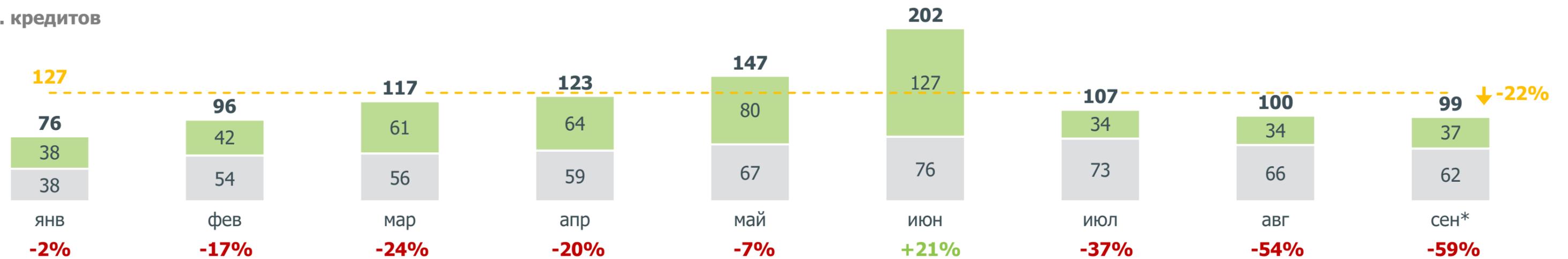


Из-за увеличения процентных ставок происходит снижение выдачи по рыночным программам

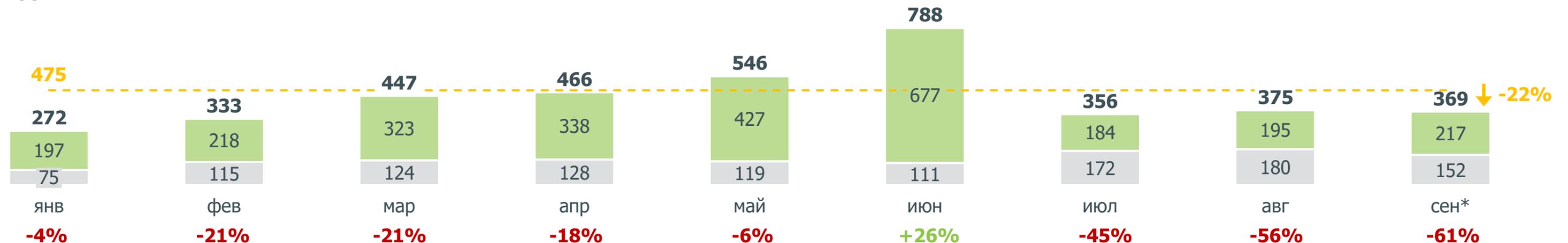
В августе-сентябре выдача ипотеки сократилась на 20% по количеству и объему к среднему уровню I полугодия 2024 г., но к прошлому году – снижение на 50-60%

■ Рыночная ипотека ■ Ипотека с господдержкой - - Среднемесячная выдача в I пол. 2024 г. **xx%** Прирост выдачи г/г

тыс. кредитов



млрд руб.



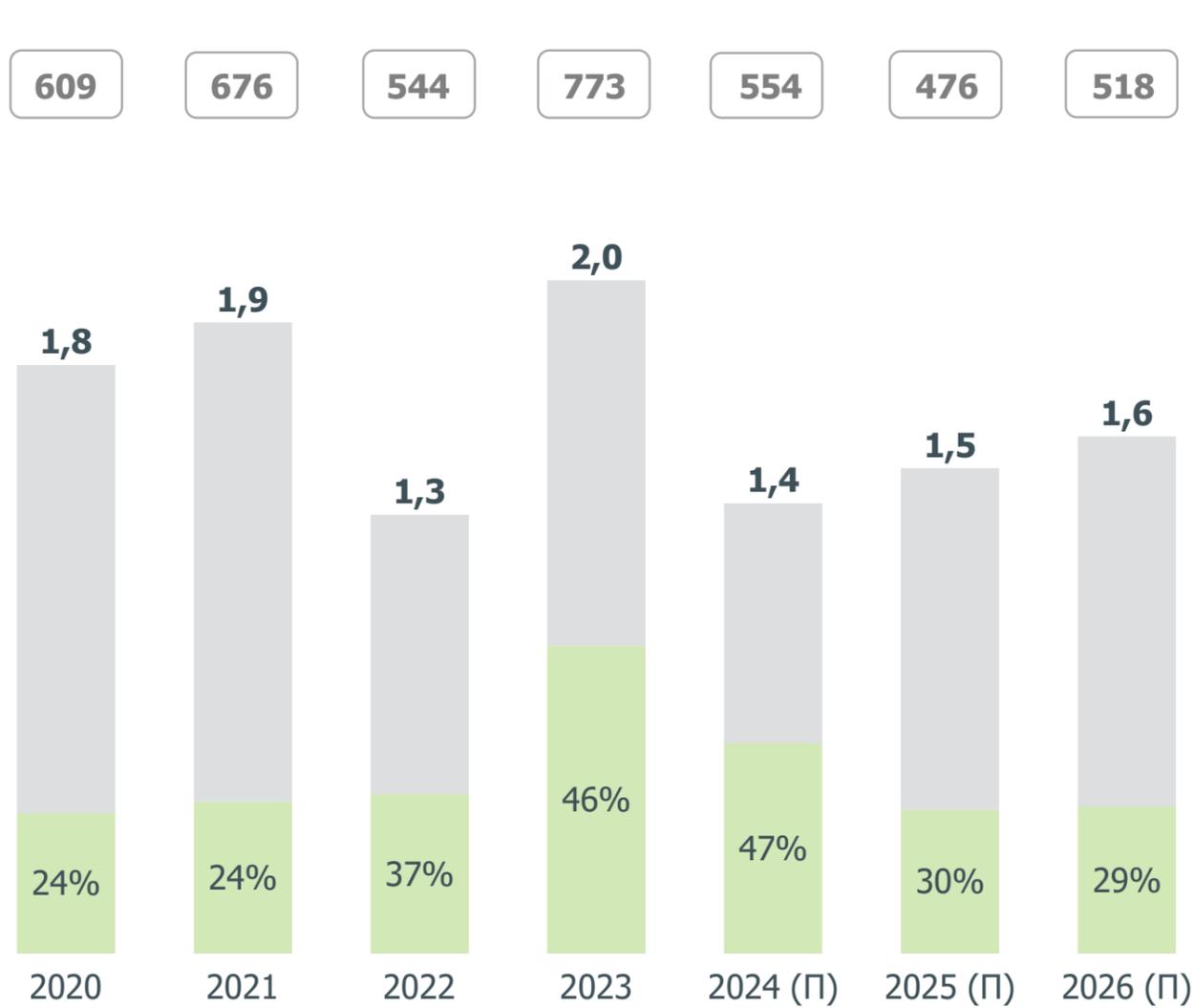
*Оценка ДОМ.РФ
Источники: Банк России, ДОМ.РФ.



В 2024-2025 гг. выдача ипотеки сократится на 30-35% до уровня 2022 г., с 2026 г. начнется восстановление при условии снижения ключевой ставки

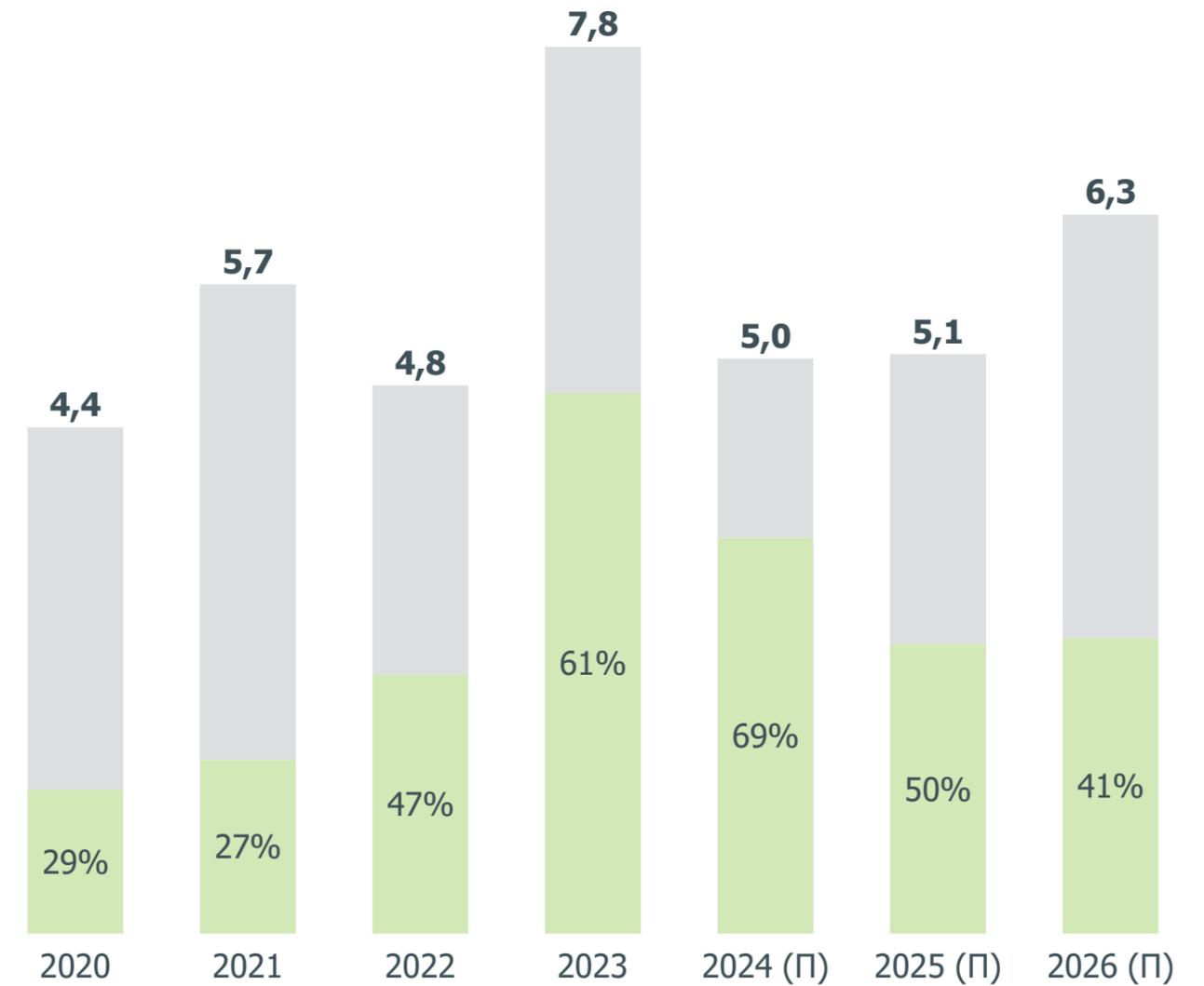
млн кредитов

■ Льготные программы*
 ■ Рыночные программы
 xx количество сделок ДДУ, тыс. шт.



трлн руб.

■ Льготные программы*
 ■ Рыночные программы



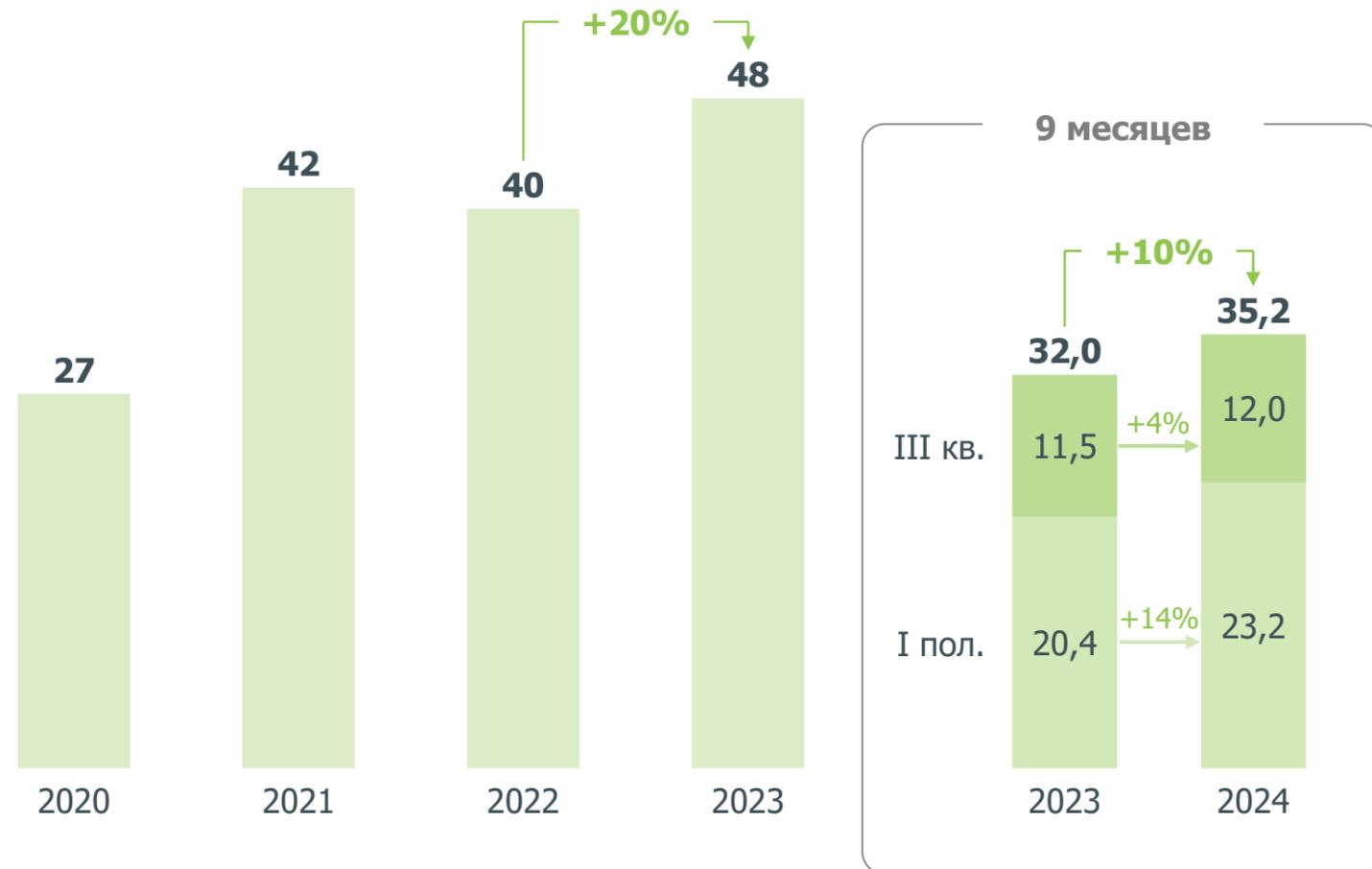
* Без учета «Сельской ипотеки» и заключенных дополнительных соглашений к действующим кредитам по «Семейной ипотеке». Источники: Банк России, оценки и расчеты ДОМ.РФ.



Показатели текущего строительства остаются высокими, несмотря на завершение массовой ипотеки с господдержкой

Застройщики продолжили наращивать запуски новых проектов даже после окончания «Льготной ипотеки»

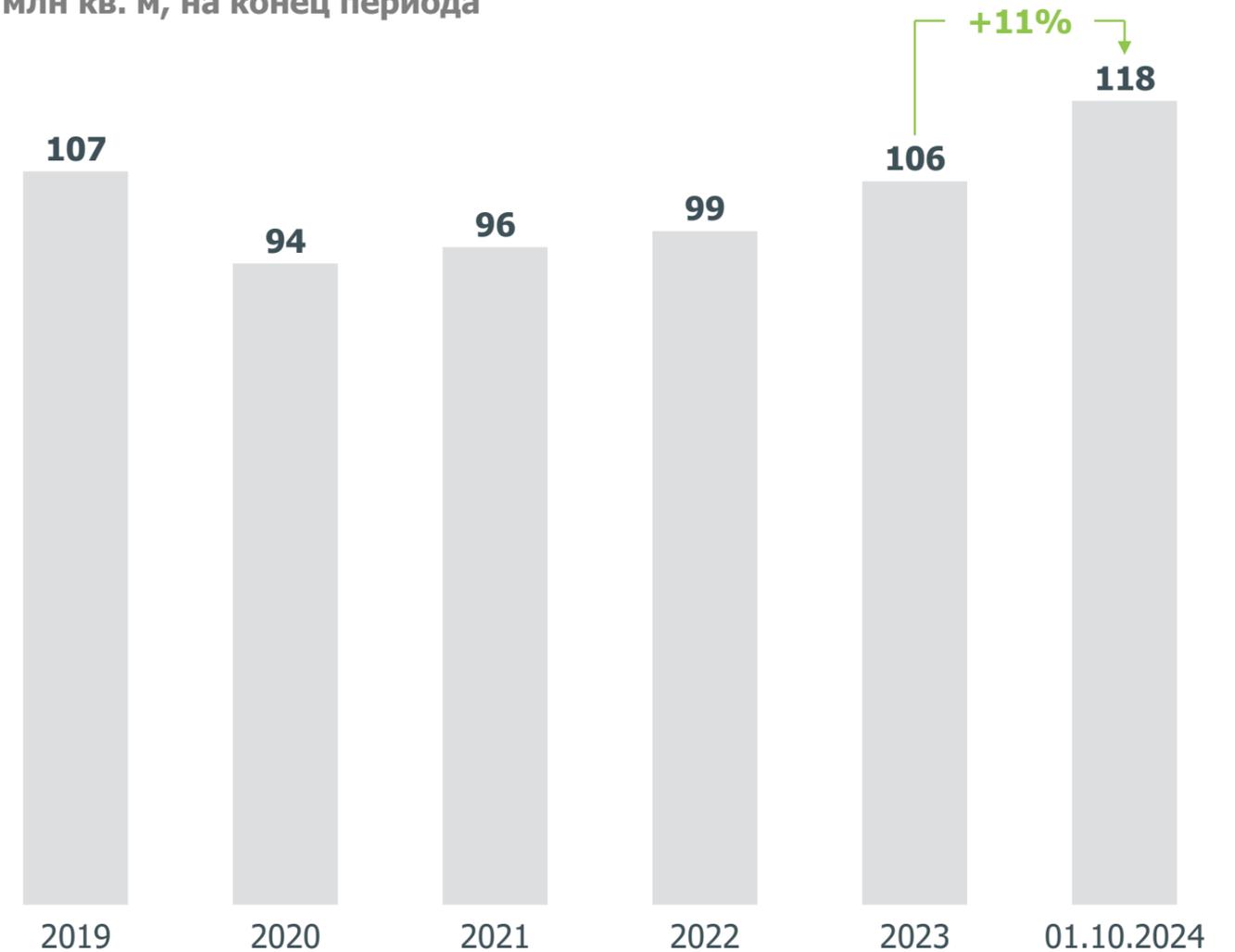
млн кв. м



Источник: ЕИСЖС.

Портфель многоквартирного жилья в стадии строительства достиг максимума с 2019 г. благодаря высоким запускам

млн кв. м, на конец периода



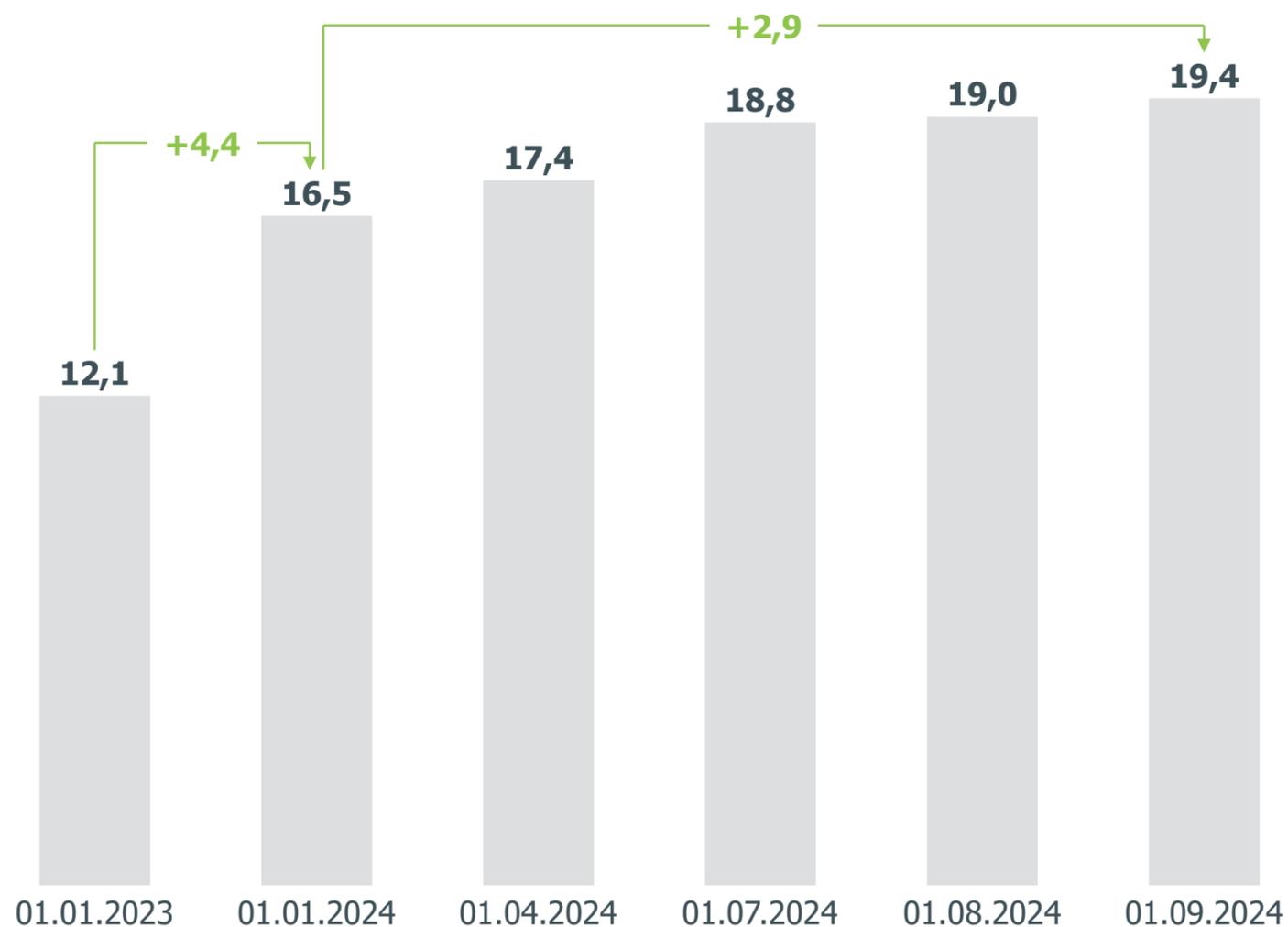
Источник: ЕИСЖС.



Кредитование застройщиков продолжает расти как по новым, так и по текущим проектам

Объем открытых застройщикам кредитных линий (новые лимиты) превысил 19 трлн руб. на фоне активных запусков

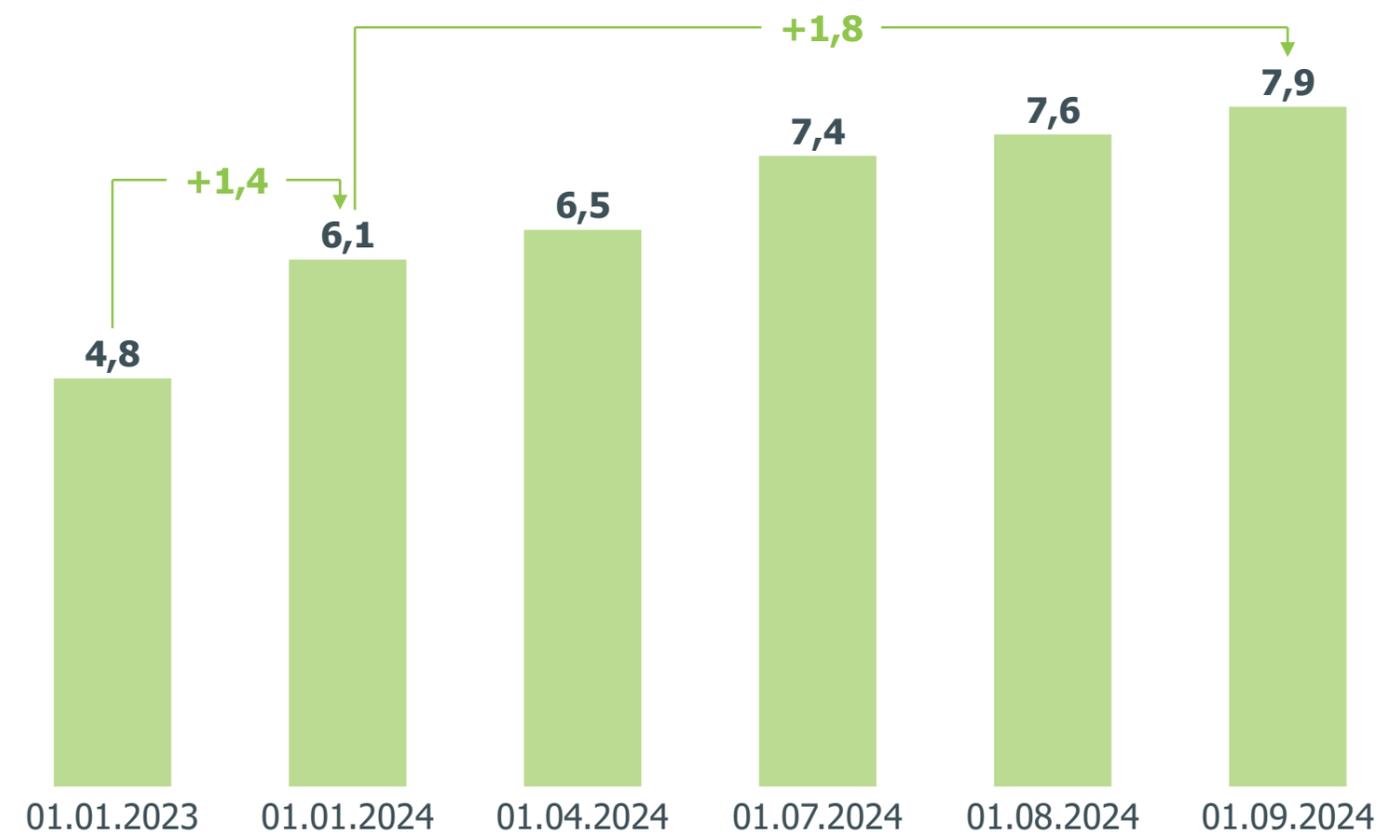
трлн руб.



Источник: Банк России.

Застройщики наращивали темпы строительных работ по текущим проектам: выборка лимитов по ПФ приблизилась к 8 трлн руб.

трлн руб.



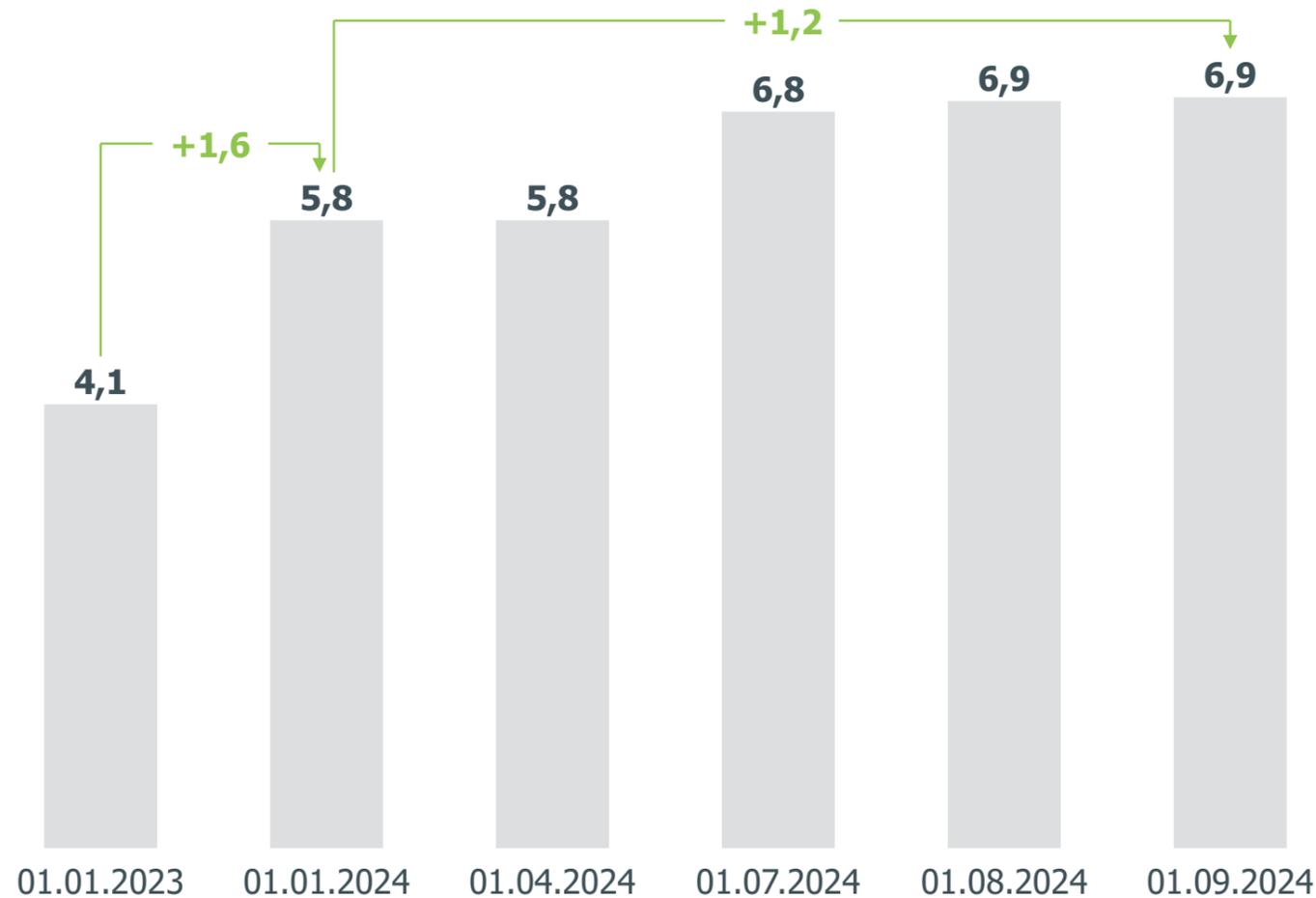
Источник: Банк России.



Высокие продажи жилья в 2023 г. и I пол. 2024 г. сформировали «подушку безопасности» для застройщиков

Активизация продаж жилья в новостройках в первой половине года привела к увеличению средств на счетах эскроу более чем на 1 трлн руб.

трлн руб.

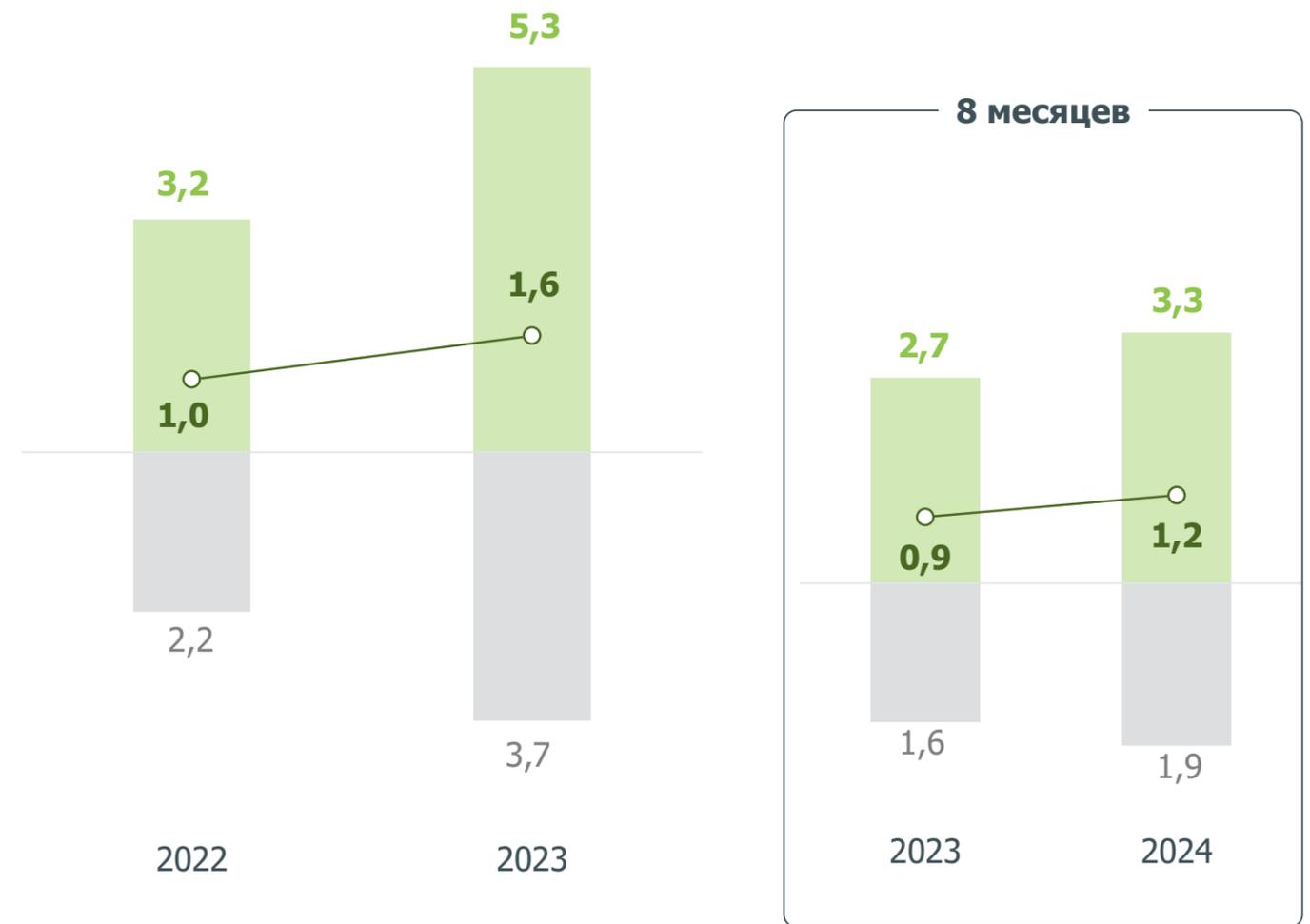


Источник: Банк России.

За 8 мес. 2024 г. застройщики получили почти 2 трлн руб. с раскрытых счетов эскроу, ставка по проектному финансированию ~7%

трлн руб.

■ Раскрытия ■ Поступления ○ Прирост средств на счетах эскроу



Источник: Банк России.



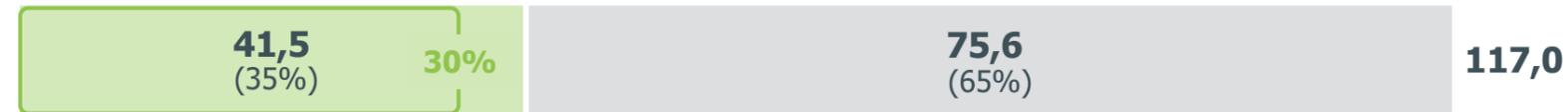
Сокращение ипотеки пока не сказывается на модели продаж застройщиков, но в условиях высоких ставок для проектов с более поздним вводом могут потребоваться меры поддержки ПФ

Проекты с близкими сроками ввода распроданы более чем наполовину

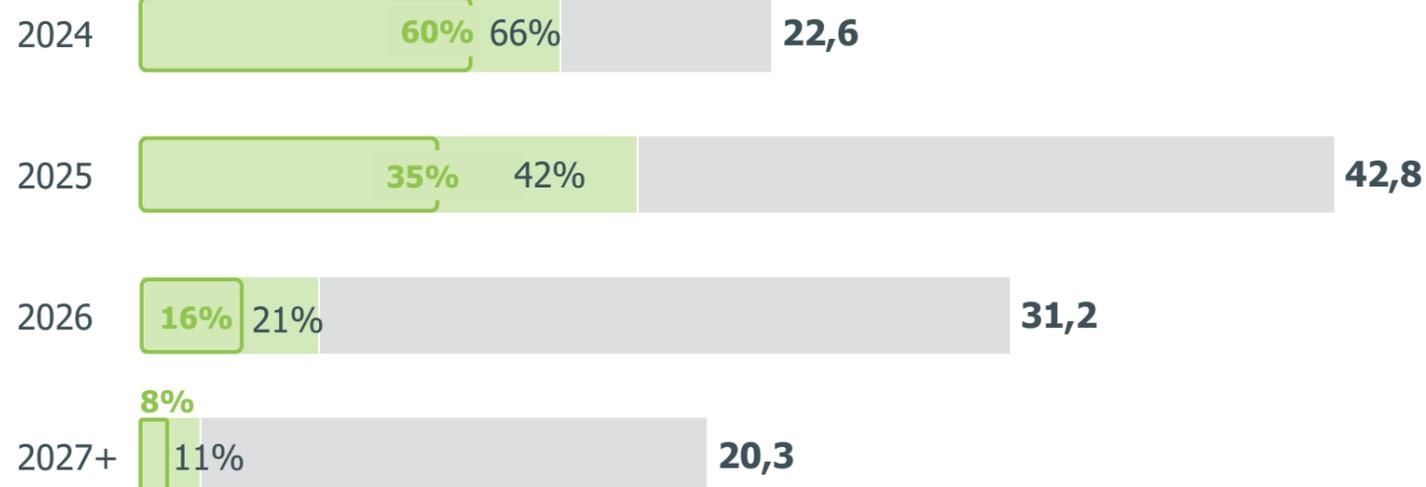
млн кв. м

■ Проданное ■ Непроданное □ «Нормальный» уровень распроданности при текущей стройготовности

Объем строящегося жилья на 01.09.2024



в т.ч. по планируемым годам ввода



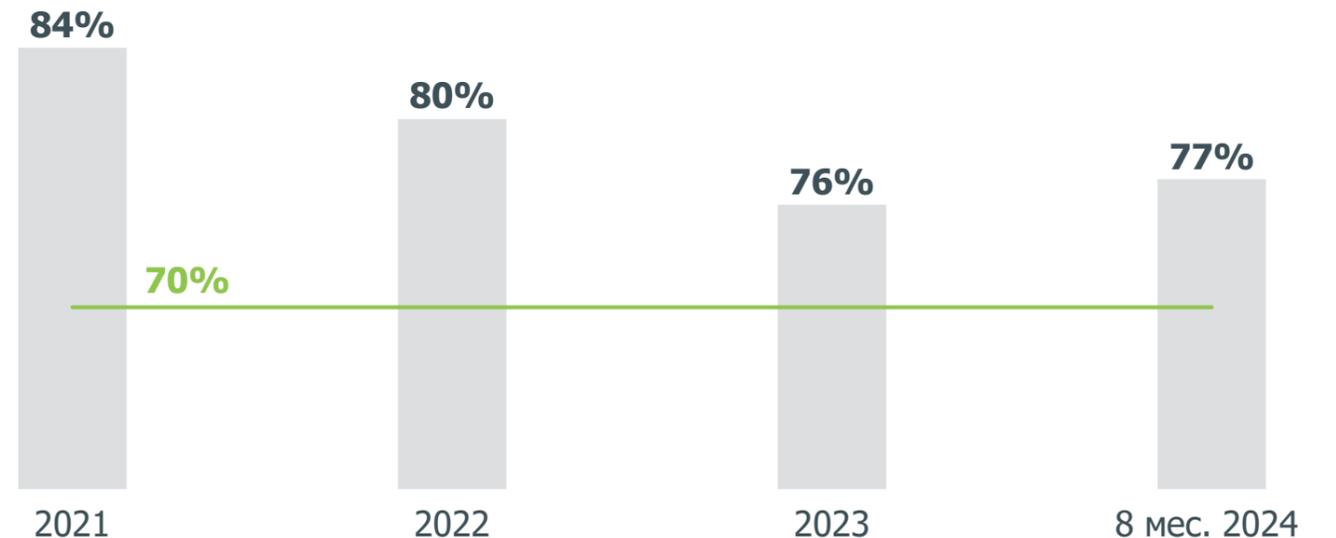
Уровень распроданности жилья на момент ввода превышает норму – 70%

Баланс

70% – нормальный **уровень распроданности** проекта на момент завершения строительства, позволяющий полностью погасить проектное финансирование за счет средств на счетах эскроу.

Еще 30% реализуется в уже готовом проекте.

■ Доля проданного жилья на момент ввода



Аналитический центр ДОМ.РФ

Москва

Email: research@domrf.ru

Новости и исследования о развитии жилищной сферы – в разделе «Аналитика» официального сайта ДОМ.РФ:

<https://дом.рф/media/analytics>



https://t.me/domrf_life