

Тенденции в жилищной сфере

Аналитический центр ДОМ.РФ, февраль 2025





В январе 2025 г. выдача ипотеки снизилась более чем в 2 раза в годовом выражении как по льготным, так и по рыночным программам

В январе выдача ипотеки сократилась из-за остановки одобрений в декабре

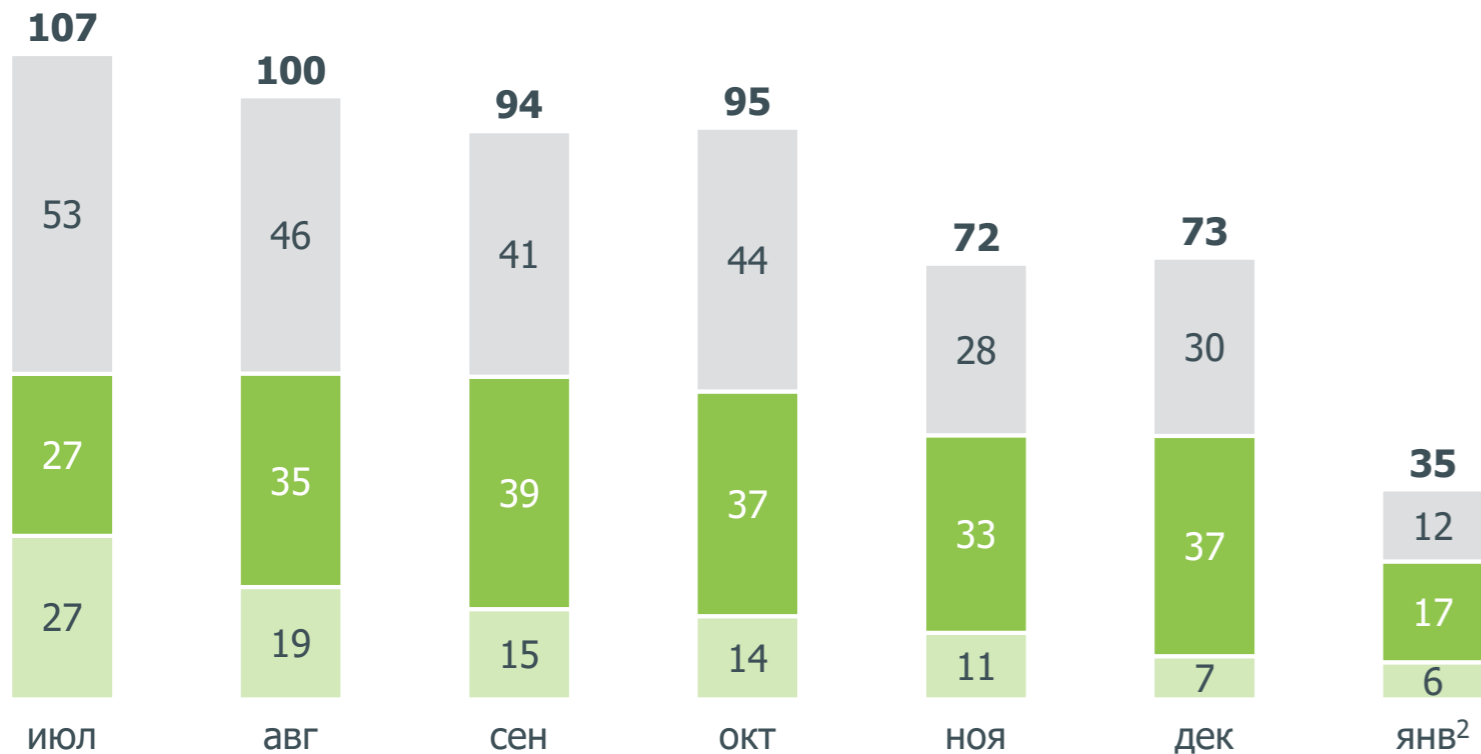
тыс. кредитов

■ Рыночная ипотека
 ■ Ипотека с господдержкой (транши на ИЖС¹)
 ■ Ипотека с господдержкой (новые кредиты)
 - - - Среднемесячная выдача в I пол. 2024 г.

прирост выдачи г/г

-37% **-54%** **-60%** **-53%** **-62%** **-63%** **-54%**

127



¹ Транши на ИЖС – выдача ипотеки частями на строительство индивидуальных домов по ранее заключенным договорам (не включая первый транш по кредитам, выданным в отчетном периоде).

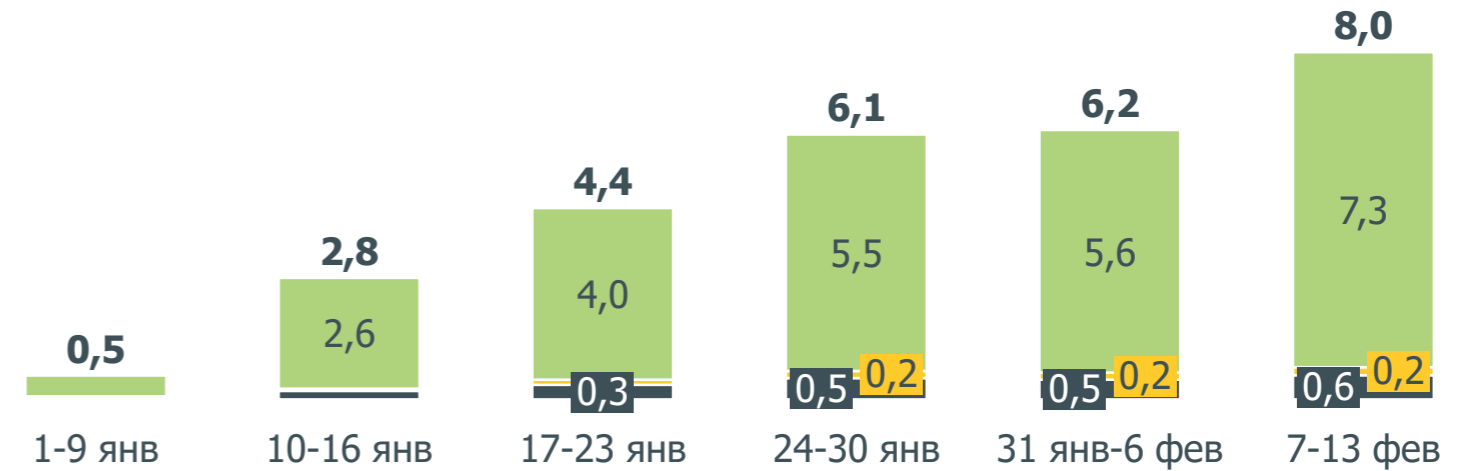
² Оценка ДОМ.РФ

Источники: Банк России, ДОМ.РФ.

После решения проблем с лимитами и маржой заявки и выдача по льготным программам начали расти

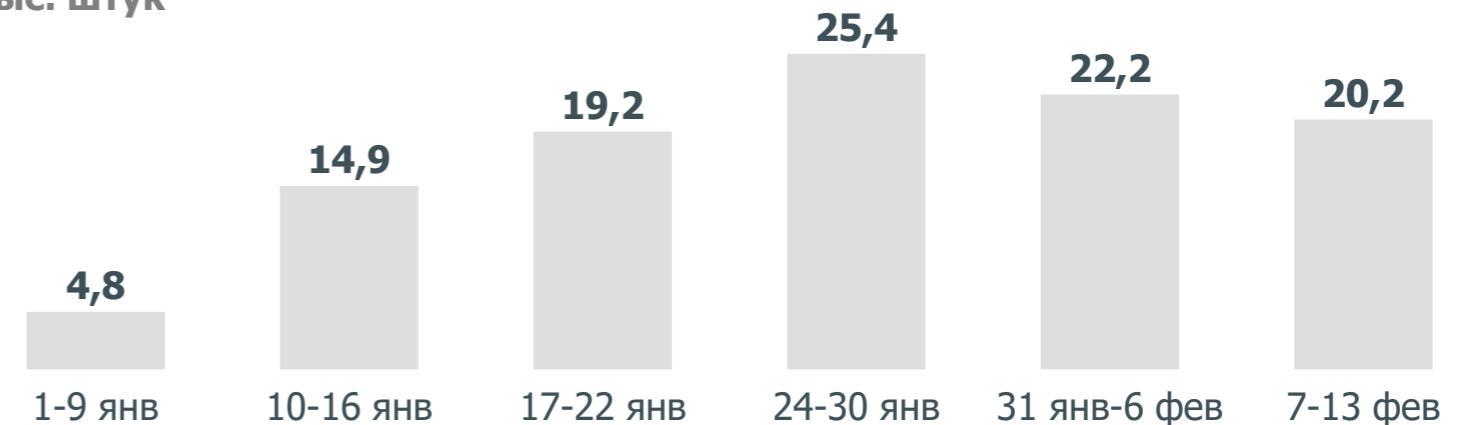
■ Семейная ипотека
 ■ Дальневосточная и акртическая ипотека
 ■ IT-ипотека

тыс. кредитов



■ Одобренные заявки по льготным программам

тыс. штук



Источники: ДОМ.РФ.



Доля ипотечных кредитов с просроченной задолженностью свыше 90 дней сохранялась на низком уровне

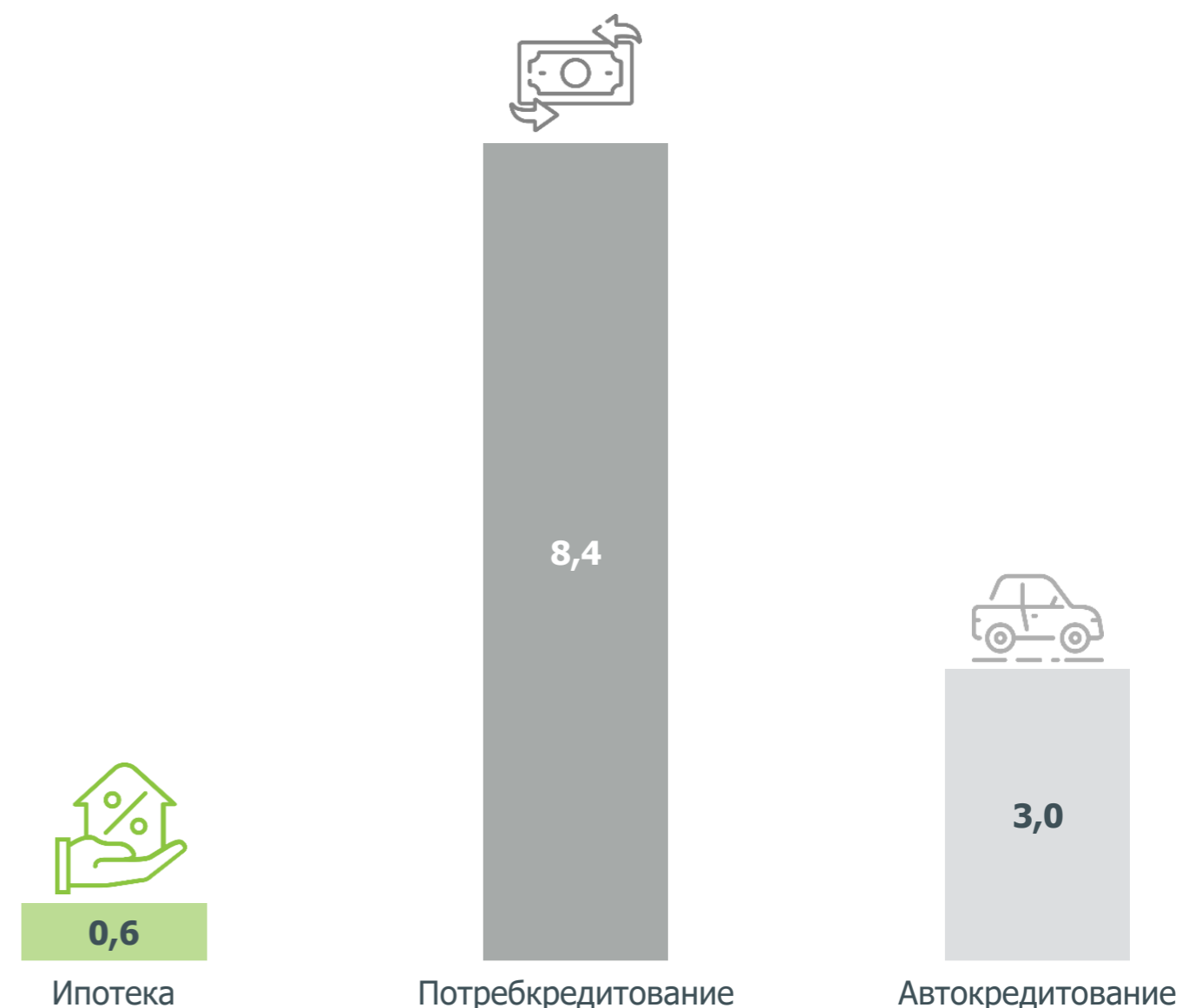
Объем просроченной задолженности по ипотеке растет из-за увеличения портфеля, но в процентном соотношении – сохраняется на низком уровне



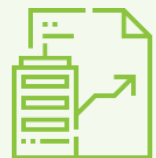
¹На 01.11.2024
Источник: Банк России.

Ипотека остается наиболее качественным сегментом розницы

Доля просроченной задолженности свыше 90 дней на 01.11.2024, %



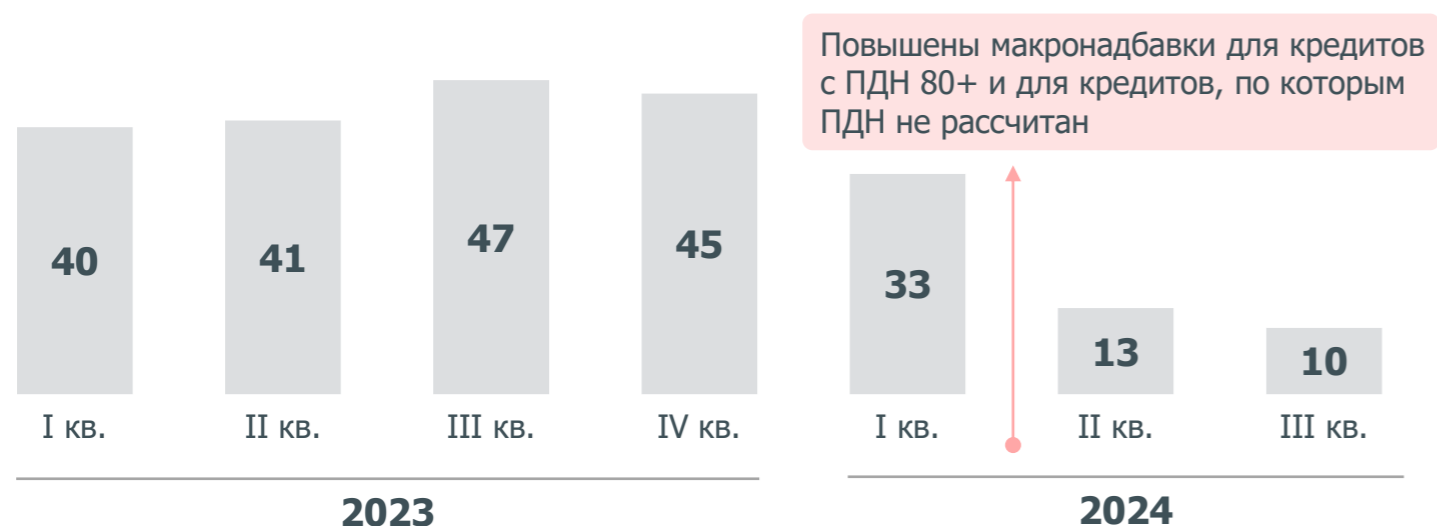
Источник: Банк России.



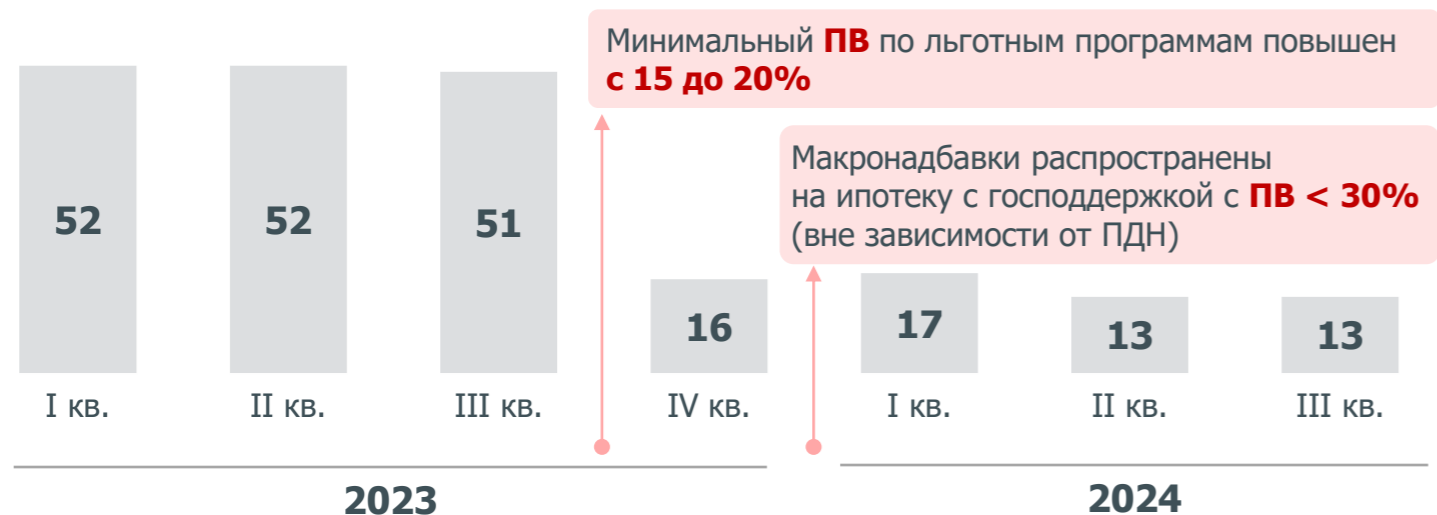
В 2024 году доля высокорискованной ипотеки в выдаче снизилась после повышения макронадбавок и требований к первому взносу по льготным программам

Ужесточение макропруденциального регулирования привело к улучшению стандартов выдачи ипотеки

Доля ипотеки с высокой долговой нагрузкой заемщиков (ПДН 80+), %



Доля ипотеки с первоначальным взносом менее 20% (LTV 80+), %



Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Банк России продолжит ограничивать риски в ипотеке за счет расширения инструментов регулирования



Макропруденциальные лимиты (МПЛ)

Прямые количественные ограничения на выдачу высокорискованных кредитов:

- с высокой долговой нагрузкой (ПДН > 50%) и одновременно низким ПВ (LTV > 80%)
- сроком свыше 30 лет

01.07.2025



Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков

Ограничение применения рискованных схем:

- субсидируемая ипотека от застройщика
- снижение ставки по ипотеке за комиссию
- кэшбэк от застройщика и др.

01.01.2025



Повышение резервов по ипотеке

Увеличение резерва на 50 п.п. (но не более 100%) по ипотеке, предусматривающей рост ежемесячного платежа более чем на 20% в год.

Если через 3 месяца после увеличения платежа заемщик не ушел в просрочку, то требование по повышенному резерву отменяется.

01.05.2025



После завершения «Льготной ипотеки» продажи новостроек сократились на ~20% к среднему уровню за I полугодие 2024 г.

В июле-декабре 2024 г. продажи строящегося жилья стабилизировались на уровне ~2 млн кв. м, а в январе 2025 г. замедлились до 1,5 млн кв. м

■ Продажи жилья в новостройках — Среднемесячный уровень продаж за I пол. 2024 г.

млн кв. м

прирост г/г

+21% +5% -10% +13% +23% +63% -26% -53% -52% -45% -44% -40% -19%



Источник: ЕИСЖС.



Высокий уровень стимулирования спроса в 2020-2024 гг. сформировал высокий уровень распроданности текущего портфеля строительства

Распроданность строящегося жилья с вводом в 2025 г. (51%) выше равновесного уровня (49%)

млн кв. м

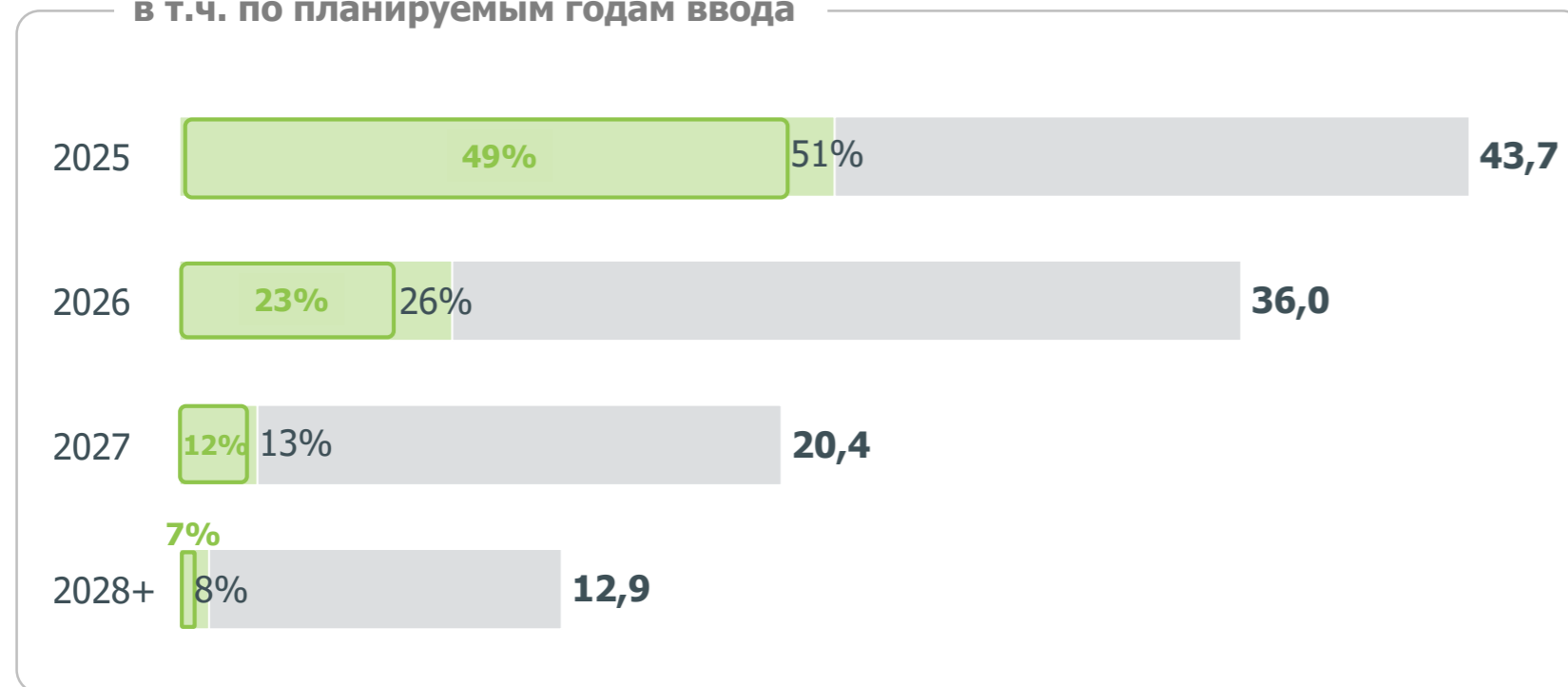
■ Проданное ■ Непроданное

□ «Нормальный» уровень распроданности при текущей стройготовности

Объем строящегося жилья на 01.02.2025



в т.ч. по планируемым годам ввода



Источник: ЕИСЖС.

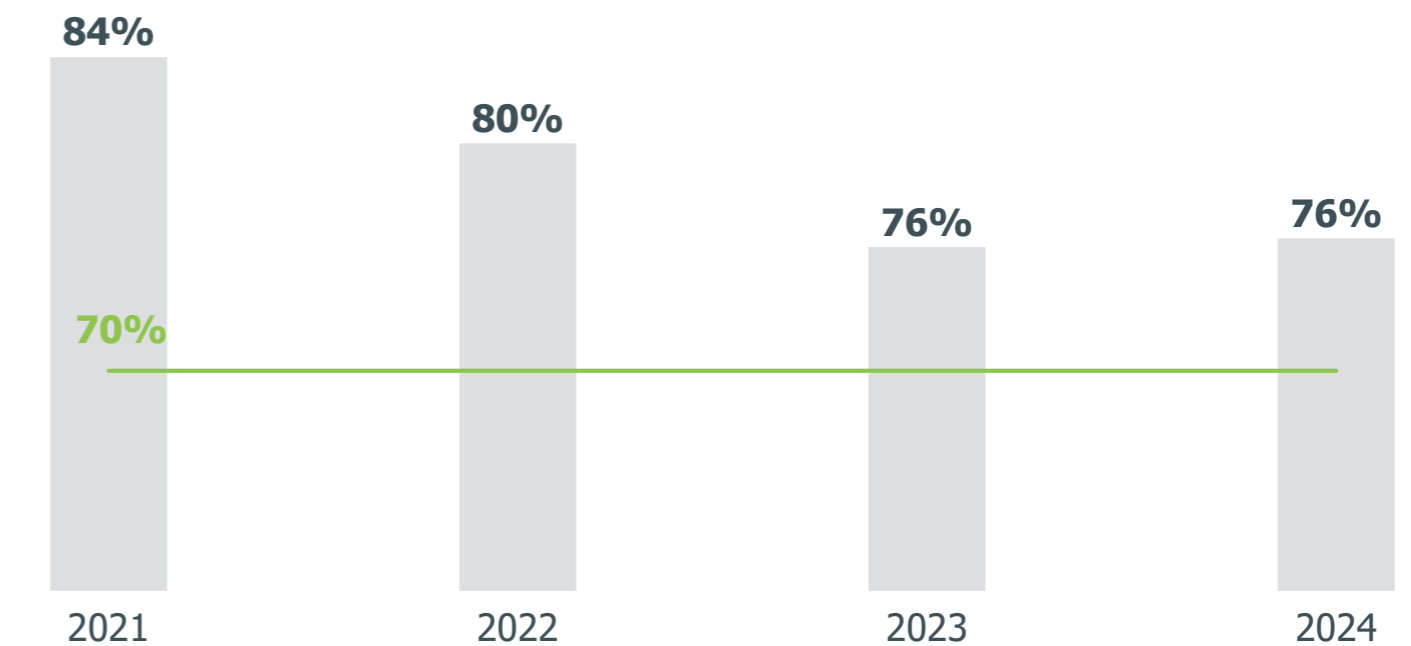
Уровень распроданности жилья на момент ввода превышает норму – 70%

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



Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ.



В 11 из 16 городов-миллионников строящееся жилье с вводом в 2025 г. распродано на половину или больше

Распроданность строящегося жилья с вводом в 2025 г. в большинстве городов-миллионников выше нормы, в городах с низкой распроданностью в зоне риска, прежде всего, проекты небольших застройщиков

Распроданность строящегося жилья в городах-миллионниках по годам планового ввода на 01.02.2025

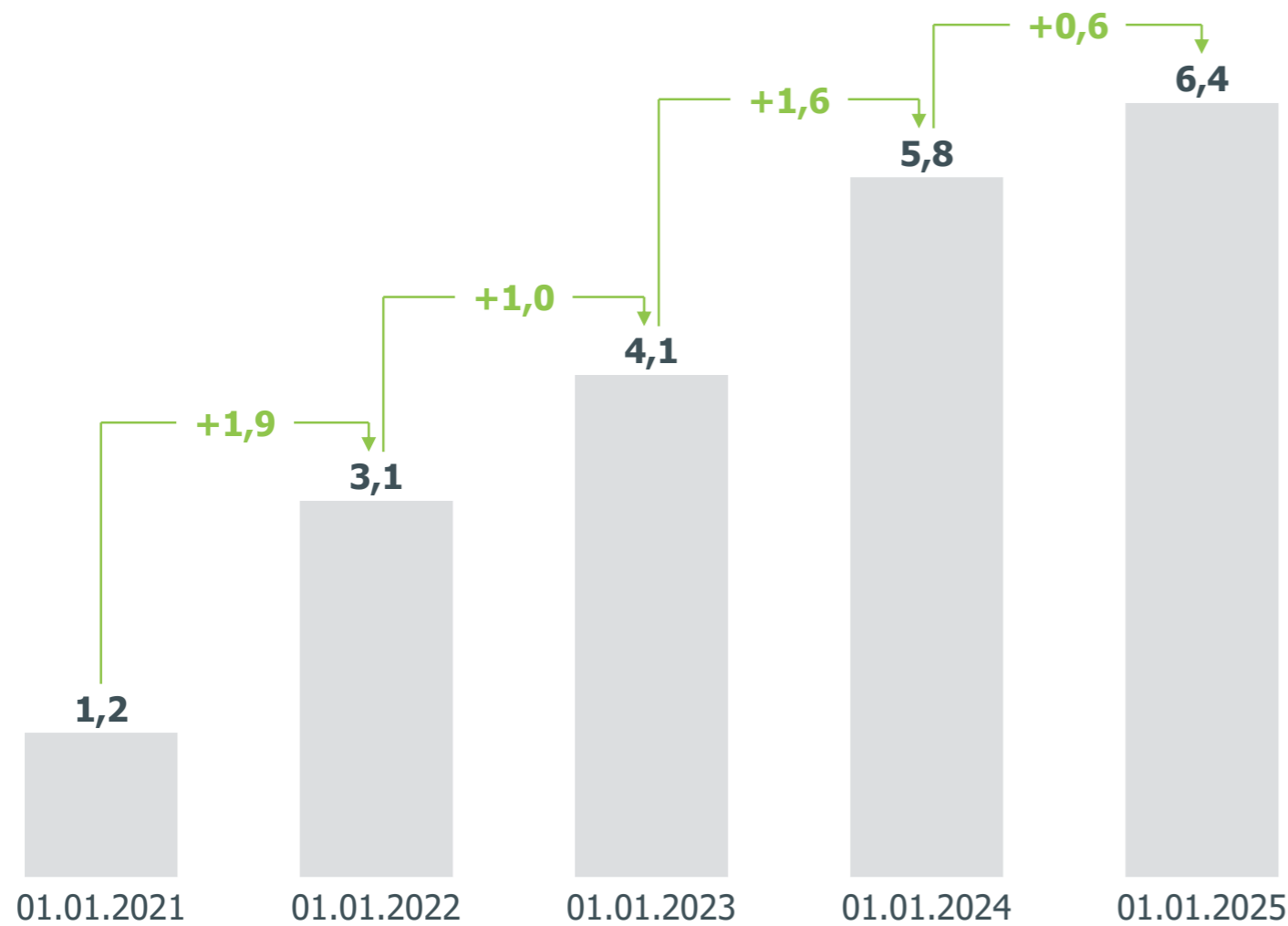
	2025	2026
Высокий уровень распроданности жилья с вводом в 2025 г. (60% и выше)		
Нижний Новгород	75%	33%
Москва	70%	39%
Омск	66%	21%
Казань	65%	30%
Санкт-Петербург	61%	35%
Екатеринбург	60%	30%
Нормальный уровень распроданности жилья с вводом в 2025 г. (~50%)		
Пермь	55%	20%
Новосибирск	51%	23%
Самара	50%	38%
Красноярск	47%	20%
Волгоград	47%	21%
Низкий уровень распроданности жилья с вводом в 2025 г. (~40%)		
Ростов-на-Дону	41%	20%
Уфа	41%	24%
Челябинск	40%	16%
Воронеж	40%	17%
Краснодар	38%	19%



Остатки средств на счетах эскроу выросли благодаря ажиотажному спросу в первой половине года и менее сильному, чем ожидалось, снижению продаж в II полугодии

Остатки на счетах эскроу выросли на 0,6 трлн руб. во многом вследствие высоких продаж в I пол. 2024 г.

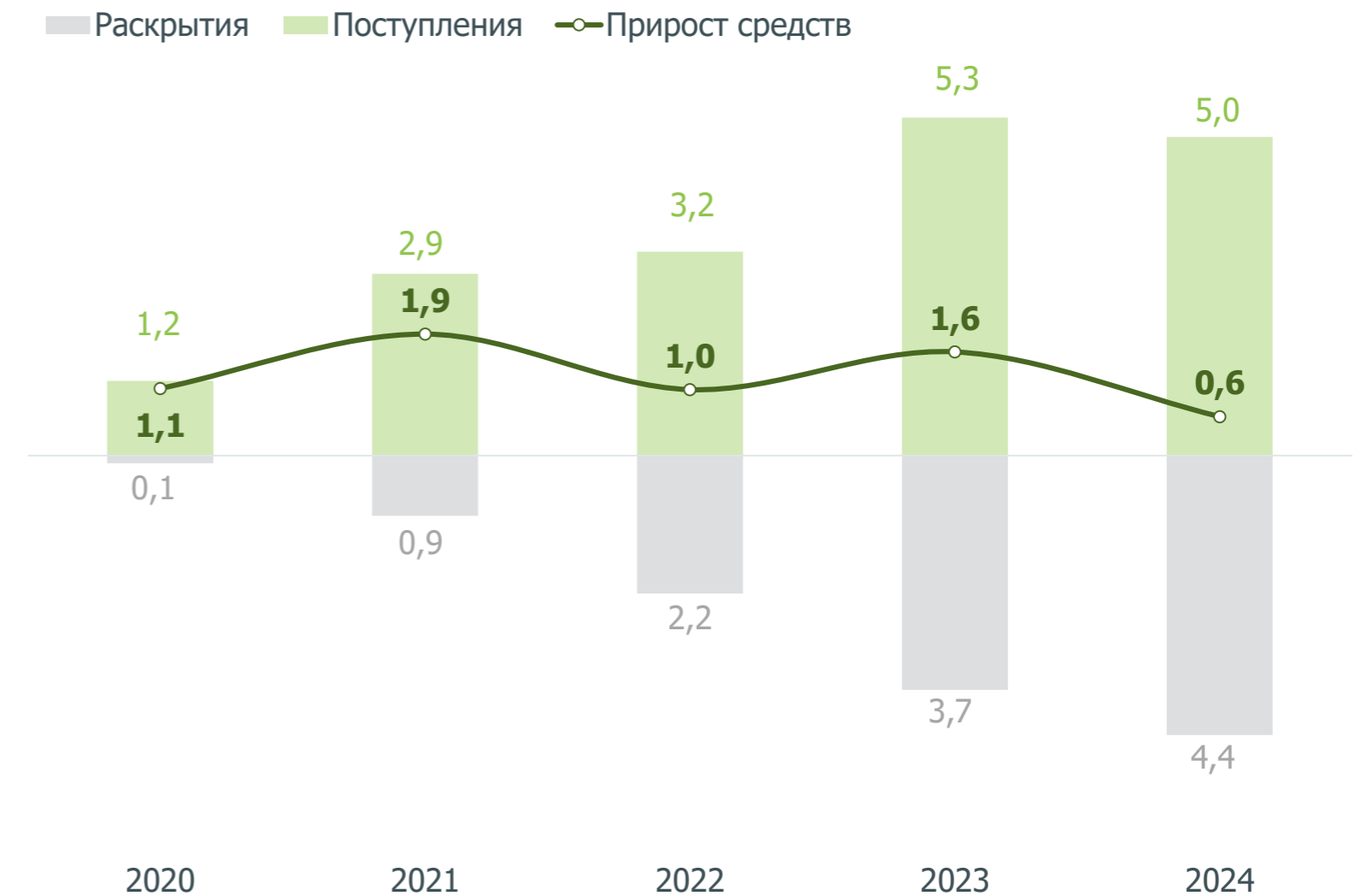
трлн руб.



Источник: Банк России.

В 2024 г. застройщики получили 4,4 трлн руб. с раскрытых счетов эскроу

трлн руб.



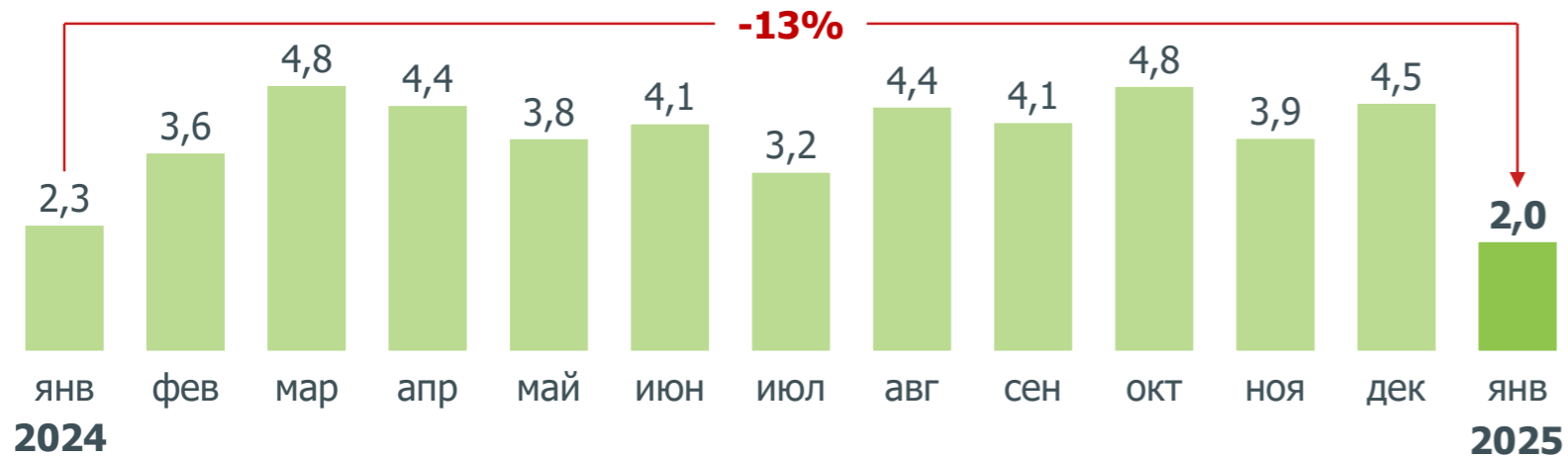
Источник: Банк России.



В январе застройщики начали уменьшать объемы запусков новых проектов, но портфель жилья в стадии строительства сохраняется на высоком уровне

В январе 2025 г. запуски новых проектов сократились только в двух из восьми федеральных округов

МЛН КВ. М

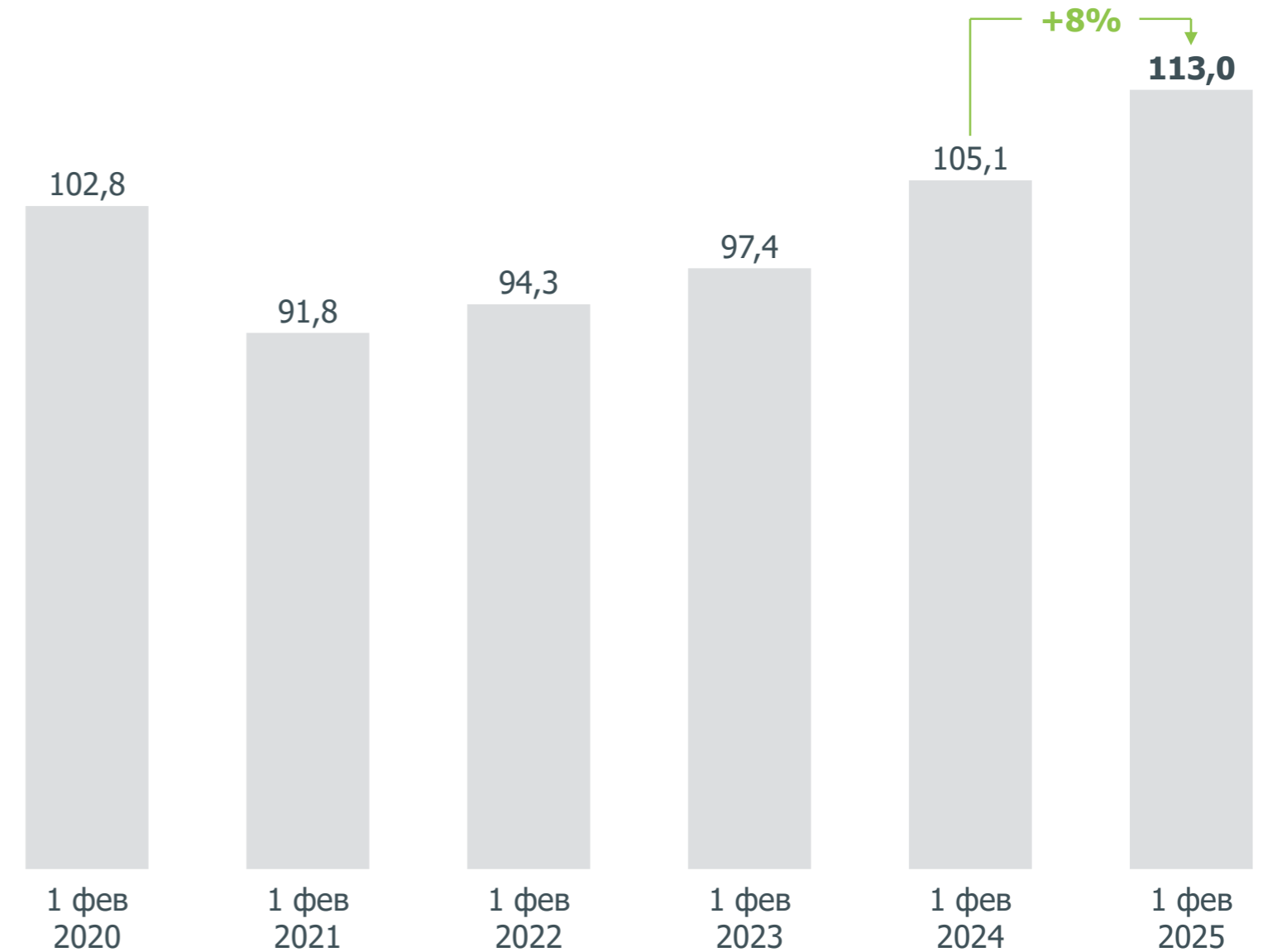


	ТЫС. КВ. М	Δ г/г, %	Доля в общем объеме запусков, %
Россия, всего	1 996	-13	
1 Приволжский ФО	378	+23	19
2 Северо-Западный ФО	331	+26	17
в т.ч. Санкт-Петербург	152	+73	8
3 Центральный ФО	298	-67	15
в т.ч. Москва	138	-65	7
4 Уральский ФО	292	+16	15
5 Южный ФО	267	+33	13
6 Сибирский ФО	210	+42	11
7 Дальневосточный ФО	165	+26	8
8 Северо-Кавказский ФО	48	-51	2

Источник: ЕИСЖС.

Портфель строящегося жилья в январе 2025 г. немного снизился (-1,3% к 01.01.2025), но оставался высоким

МЛН КВ. М



Источник: ЕИСЖС.

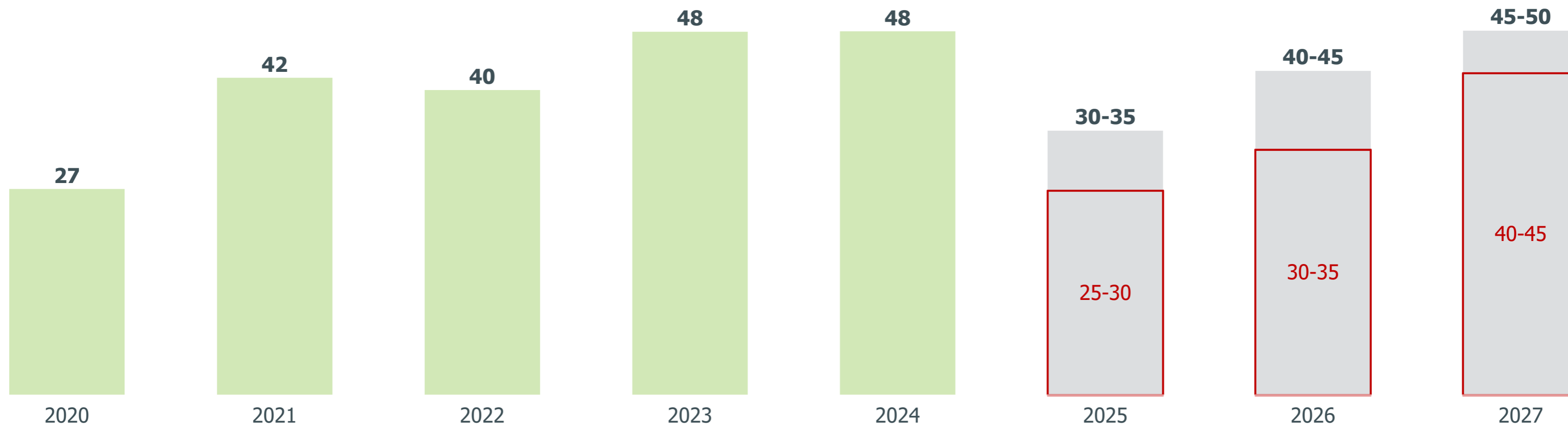


Застройщики будут сокращать запуски новых проектов в 2025 году из-за слабого спроса и высоких ставок

При сохранении высокой ключевой ставки до конца 2025 г. и слабого спроса запуски новых проектов могут сократиться, что, в свою очередь, приведет к снижению вводов, начиная с 2027 г.

Запуски новых проектов, млн кв. м

 Пессимистичный сценарий



В пессимистичном сценарии, где ключевая ставка остается высокой еще дольше, запуски могут упасть сильнее

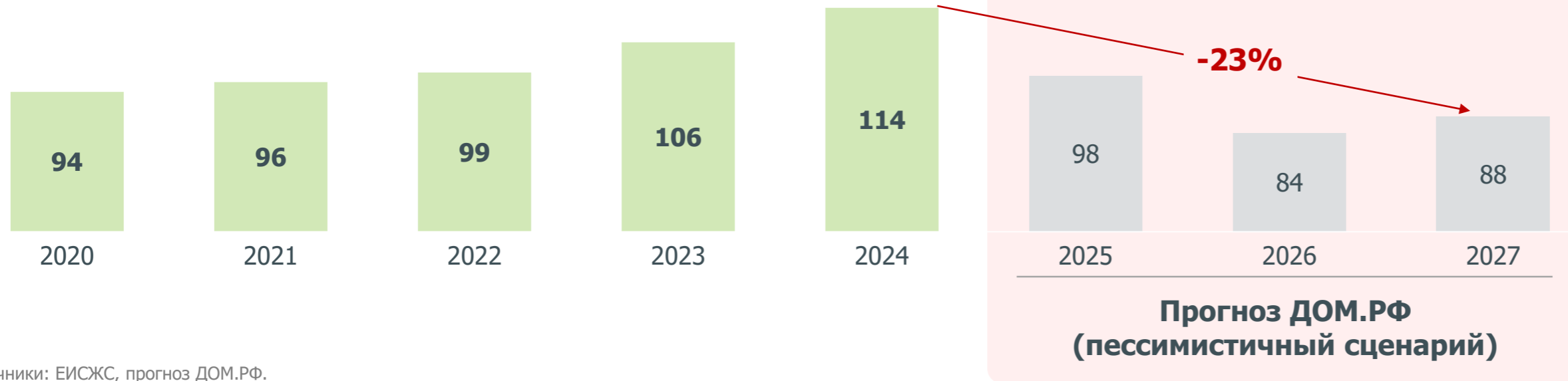
Прогноз ДОМ.РФ



Снижение запусков сейчас приведет к дисбалансу спроса и предложения на среднесрочном горизонте

Портфель жилья в стадии строительства

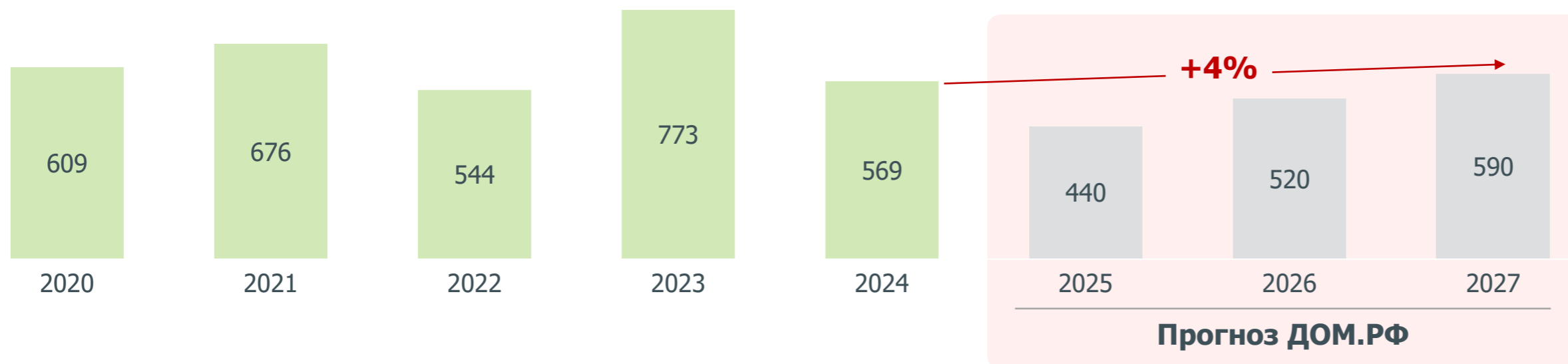
млн кв. м



Источники: ЕИСЖС, прогноз ДОМ.РФ.

Продажи жилья в новостройках

тыс. ДДУ



Источники: Росреестр, прогноз ДОМ.РФ.

- **Предложение** жилья в пессимистичном сценарии снижается на четверть к 2027 г.
- **Спрос** полностью восстановится в 2027 г. при снижении рыночных ставок



Риск **дефицита новостроек**, что может привести к **росту цен** и **снижению доступности** жилья

Для проектов с плановым **вводом в 2026 г. и позже** может потребоваться **субсидирование ПФ**

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/analytics/>



Подпишитесь на наш Telegram канал

Самая свежая аналитика по рынку жилья и ипотеки

