



РЫНОК ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ

Еженедельный дайджест

9 – 12 января 2024 г.

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ



Ипотека

Текущая ситуация

- В декабре выдача ипотеки превысила ноябрьский уровень: по оценке ДОМ.РФ, банки предоставили **196 тыс. кредитов** (+4% к ноябрю 2023 г.) на **779 млрд руб.** (+7%)
 - рост выдачи вызван как стремлением заемщиков взять ипотеку с господдержкой **по старым условиям**, так и с учетом **традиционной сезонности**
- При этом спрос продолжил перетекать в сегмент **льготных программ** (+20% к ноябрю), а выдача по **рыночным программам – замедляться** (-17%) из-за высоких ставок
 - в результате **доля ипотеки с господдержкой** в декабре достигла рекордных **64%** по количеству (+9 п.п. к ноябрю) и **87%** по объему (+12 п.п.)
- Всего **по итогам 2023 г.** выдано более **2 млн** ипотечных кредитов (+53% к 2022 г.) на **7,8 трлн руб.** (+61%) – это **исторический максимум**
- Значимую поддержку рынку оказали **льготные программы**: банки предоставили **0,9 млн** таких **кредитов** на **4,7 трлн руб** (x2 раза к 2022 г.)
 - **доля льготных программ** в общей выдаче выросла до **45%** по количеству (+9 п.п. к 2022 г.) и **61%** по объему (+13 п.п.)
- **Ипотечный портфель**, по оценке ДОМ.РФ, достиг **18 трлн руб.** на 01.01.2024, увеличившись почти на **4 трлн руб.** за год – в **2 раза** больше, чем за 2022 г. (2 трлн руб.)

Прогноз

- В **2024 г.** на рынке ипотеки **ожидается спад** (выдача снизится на **40-50%** к рекордному 2023 г.) в условиях высоких рыночных ставок и ожидаемого завершения «Льготной ипотеки»
- Вместе с тем в I пол. 2024 г. сдерживающее влияние на рынок будет оказывать **более жесткое регулирование** Банка России, введенное в 2023 – начале 2024 гг., и **модификация условий льготных программ** с 23 декабря:
 - **по всем программам** снижена на **0,5 п.п.** предельная величина субсидий для банков и запрещено получение второго льготного кредита для одного заемщика
 - **по «Льготной ипотеке»** повышен минимальный первоначальный взнос с 20 до 30%, снижена максимальная сумма кредита до 6 млн руб. в столичных регионах, введен запрет на комбинирование с рыночными программами
- Итоги второго полугодия и 2024 г. в целом во многом **будут определяться решениями по продлению «Семейной ипотеки»**, т.к. в условиях высоких рыночных ставок и ужесточения регулирования рыночные выдачи не смогут заместить льготные



Жилищное строительство

- **Ввод жилья** за январь – ноябрь 2023 г. (**93,2 млн кв. м**) остается на высоком уровне прошлого года за счет сегмента **МКД (+10% г/г)**. Ввод **ИЖС** за 11 мес. 2023 г., наоборот, сократился в годовом выражении (**-7% г/г**), но почти **вдвое** превысил средний уровень 11 мес. в 2015-2021 гг.
- В 2023 г. **запуски** новых проектов **стали рекордными – 49,4 млн кв. м** (+21% к 2022 г. и +17% к 2021 г.). В условиях высокого спроса застройщики активно выводили на рынок новые проекты, создавая **«задел» по продажам** в преддверии ожидаемого завершения «Льготной ипотеки» 01.07.2024
- **Объем строящегося жилья** увеличился до **106,0 млн кв. м** на 01.01.2024 (**+7%** с начала года) и **почти достиг доковидного уровня** (107,5 млн кв. м на 01.01.2020)

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ



Проектное финансирование

- **Остатки на счетах эскроу** в ноябре увеличились на **261 млрд руб.** (+202 млрд руб. в октябре) до **5,9 трлн руб.** на 01.12.2023
 - продажи жилья оставались высокими: **поступления на счета эскроу** в ноябре (**582 млрд руб.**) уступили только рекордному уровню предыдущих двух месяцев (~650 млрд руб.)
 - **объем раскрытий счетов эскроу** немного снизился (до **321 млрд руб.** после 435 млрд руб. в октябре). Всего с начала года застройщики получили **2,9 трлн руб.** с раскрытых эскроу счетов
- Темп кредитования проектов жилищного строительства к концу года замедлился: **задолженность по проектному финансированию** (выборка лимитов) выросла на **107 млрд руб.** за месяц (в 2 раза меньше прироста в августе-сентябре) до **6,2 трлн руб.** на 01.12.2023, а **объем открытых застройщикам кредитных линий** увеличился всего на **154 млрд руб.** (наименьший прирост с начала года) до **16 трлн руб.**
- **Средневзвешенная ставка по ПФ** увеличилась до **5,9%** на 01.12.2023 (+0,1 п.п. за месяц и +1,5 п.п. с начала года). Это обусловлено ростом доли новых проектов с низкой степенью распроданности. Снижения покрытия выборки счетами эскроу не наблюдается (с начала года покрытие выросло с 84 до 91%)



Деловая активность застройщиков

- По данным опроса ДОМ.РФ, ИРСО и ВЦИОМ, **почти 80%** застройщиков **реализовали** ноябрьские **планы** по строительству, продажам и запускам новых проектов
- **Доступность проектного финансирования** по текущим и новым проектам **остается высокой**
- **Продолжает нормализовываться ситуация с ценами на стройматериалы:** доля застройщиков, отмечающих рост цен, снижается второй месяц подряд (с 56% в ноябре до **46%** в декабре)
- Несмотря на **сложную ситуацию со строительными кадрами** (доля застройщиков, отметивших проблемы, выросла до максимума в **38%**, +9 п.п. за месяц), **сохраняется оптимизм** в оценках перспектив на 2024 г.
 - **63%** застройщиков не ожидают ухудшения ситуации в жилищном строительстве в I кв. 2024 г.
 - однако в январе оценки могут ухудшиться, т.к. опрос был проведен до ужесточения условий ипотеки с господдержкой в конце декабря 2023 г. и введения комиссий крупными банками



Цены на новостройки

- По данным Росстата, в **III кв. 2023 г.** рост цен на новостройки **ускорился (+4,1%** за квартал после +1,3% в II кв. и -0,6% в I кв.) из-за **аномально высокого спроса**
- В результате **за 9 мес. 2023 г.** цены на строящееся жилье выросли на **4,8%**
 - **среди топ-20 регионов** по объему строящегося жилья (на них приходится 75% всего объема строительства) цены на новостройки за 9 мес. **сильнее всего выросли** в Новосибирской области (**+14,1%**), Тюменской области (**+10,3%**), Красноярском крае (**+9,8%**), Пермском крае (**+8,6%**) и в Москве (**+8,5%**)
- В целом **за 2023 г.**, по нашим оценкам, цены на новостройки выросли в пределах **10%**, при этом в регионах с высоким спросом на жилье рост цен составил до **15%**

МАКРОЭКОНОМИКА

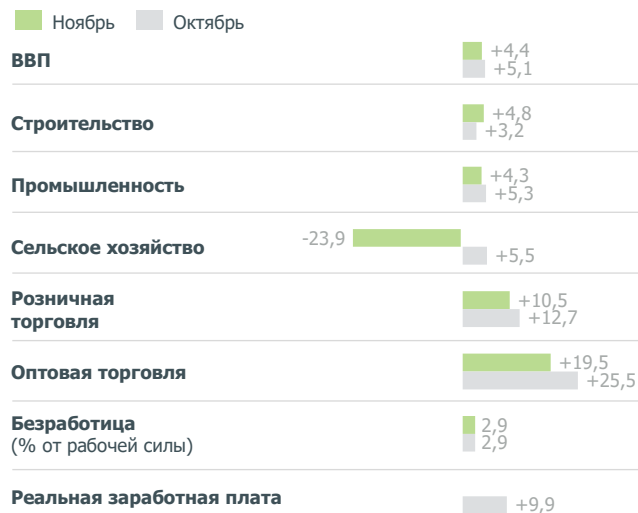
Замедление роста экономики пока остается недостаточным для заметного снижения инфляции, что может продлить период высоких процентных ставок

- В ноябре **темпы роста экономики оставались высокими**, несмотря на небольшое замедление
 - ВВП** вырос на **4,4%** г/г в ноябре после 5,1% г/г в октябре. За 11 мес. 2023 г. ВВП увеличился на **3,3%** г/г
 - существенный вклад в рост экономики по-прежнему вносят **машиностроение, химический комплекс, металлургия**, обеспечивающие в т.ч. ОПК
 - строительство** (как жилищное, так и инфраструктурное) также способствует увеличению экономической активности (**+7,8%** г/г за 11 мес.)
- В условиях сохранения **дефицита кадров** (безработица на историческом минимуме **2,9%** второй месяц подряд) **номинальные зарплаты росли ускоренными темпами** (**+17,2%** г/г в октябре после +14-15% г/г в сентябре – августе)
 - сильнее всего зарплаты увеличились в добывающем секторе, секторе информации и связи, **строительстве**
 - ускорение роста зарплат в октябре могло быть разовым, но если тенденция сохранится, то это может стать дополнительным аргументом для повышения ключевой ставки
- Перегретый рынок труда оказывал **поддержку потребительскому спросу**: суммарный оборот розничной торговли, услуг населению и общественного питания по-прежнему рос значительными темпами (**+8,9%** г/г в ноябре после +10,8% г/г в октябре)
- В этих условиях **инфляция оставалась повышенной**: за декабрь 2023 г. потребительские цены выросли на **0,7%**, а годовая инфляция составила **7,4%** г/г. С 1 по 9 января 2024 г. цены выросли на **0,26%**, годовая инфляция стабилизировалась около **7,4%** г/г



Росстат **улучшил оценки динамики ВВП в 2021-2022 г.** По уточненным данным, в 2021 г. ВВП вырос на 5,9% (вместо 5,6%), в 2022 г. – снизился на 1,2% (вместо -2,1%). Таким образом, Банк России может увеличить оценки перегрева экономики и дольше удерживать ключевую ставку на высоком уровне

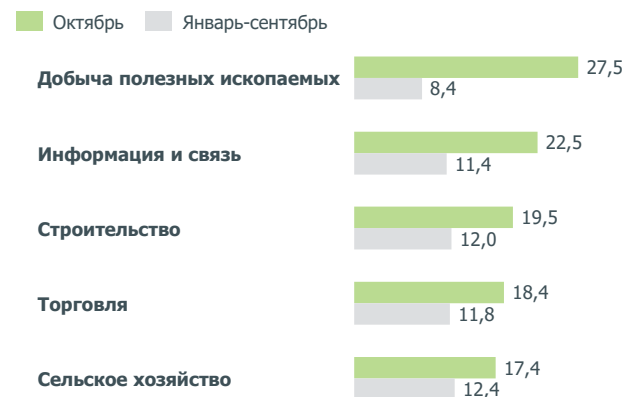
Динамика основных макроэкономических показателей в 2023 г., % г/г



Источники: Росстат, Минэкономразвития России.

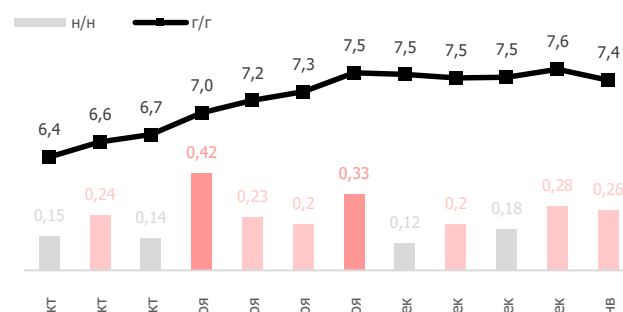
Секторы с наибольшим ускорением роста зарплат в октябре 2023 г.

прирост средней зарплаты в 2023 г., % г/г



Источники: Росстат

Инфляция, %



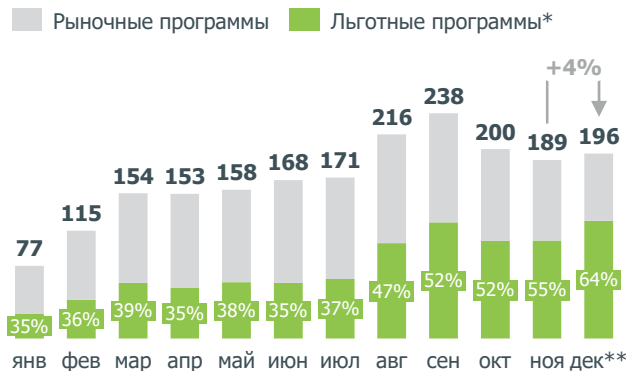
Источники: Росстат, Минэкономразвития России.

ИПОТЕКА (1/2)

В 2023 году выдача ипотеки достигла исторического максимума во многом благодаря льготным программам

- В декабре** выдача ипотеки превысила ноябрьский уровень: по оценке ДОМ.РФ, банки предоставили **196 тыс. кредитов (+4% к ноябрю 2023 г.) на 779 млрд руб. (+7%)**
 - рост выдачи вызван как стремлением заемщиков взять ипотеку с господдержкой **по старым условиям**, так и с учетом **традиционной сезонности**
- При этом в декабре **спрос продолжил перетекать** в сегмент **льготных программ (+20% к ноябрю)**, а выдача по **рыночным программам – замедляться (-17%)** из-за высоких ставок
 - в конце месяца **выдача по льготным программам ускорилась** на фоне изменения их условий с 23 декабря: с 22 по 27 декабря выдано **33 тыс. кредитов на 184 млрд руб.** – на уровне ажиотажных августа-сентября
 - в результате **доля ипотеки с господдержкой** в декабре достигла рекордных **64%** по количеству (+9 п.п. к ноябрю) и **87%** по объему (+12 п.п.)
- Всего **по итогам 2023 г.** выдано более **2 млн** ипотечных кредитов **(+53% к 2022 г.) на 7,8 трлн руб. (+61%)** – это **исторический максимум**
- Значимую поддержку рынку оказывали **льготные программы**: банки предоставили **0,9 млн** таких кредитов на **4,7 трлн руб** - это в **~2 раза** больше, чем в 2022 г.
 - доля льготных программ** в общей выдаче выросла до **45%** по количеству (+9 п.п. к 2022 г.) и **61%** по объему (+13 п.п.)
 - наиболее активно росла выдача адресных программ – **«Семейной ипотеки» (x2,4 раза по количеству к 2022 г.)** и **«IT-ипотеки» (x7,4 раза)** благодаря расширению их параметров в 2023 г.
- Ипотечный портфель**, по оценке ДОМ.РФ, достиг **18 трлн руб.** на 01.01.2024, увеличившись почти на **4 трлн руб.** за год – в **2 раза** больше, чем за 2022 г. (2 трлн руб.)

Выдача ипотеки в 2023 г., тыс. шт.

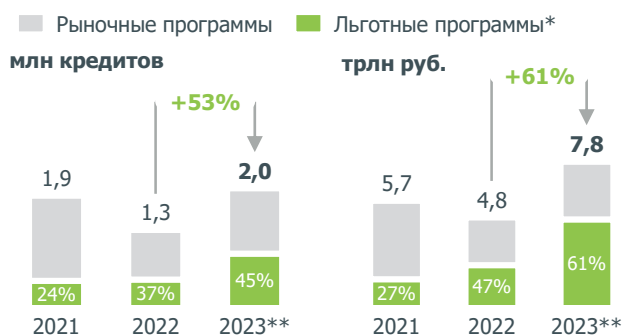


* Без учета Сельской ипотеки и доп. соглашений, заключенных в рамках «Семейной ипотеки».

** Оценка ДОМ.РФ.

Источники: Банк России, ДОМ.РФ, опросы банков.

Выдача ипотеки в 2021-2023 гг.

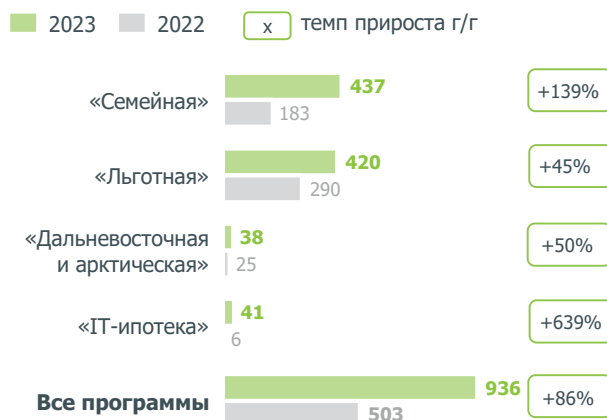


* Без учета «Сельской ипотеки» и доп. соглашений, заключенных в рамках «Семейной ипотеки».

** Оценка ДОМ.РФ.

Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Выдача ипотеки по льготным программам, тыс. кредитов



Источник: ДОМ.РФ.

ИПОТЕКА (2/2)

Банки вводят комиссии по льготным программам или ограничивают выдачу таких кредитов из-за снижения субсидии и ужесточения регулирования Банка России

- Ряд крупных банков (в т.ч. Сбер, ВТБ, Альфа-банк, Росбанк) с 11-15 января **будут выдавать ипотеку с господдержкой** исключительно при условии **дополнительного субсидирования застройщиками** таких кредитов
 - механизм напоминает программы **«льготной ипотеки от застройщика»**, которые были распространены в 2022 г. Отличие заключается в том, что **застройщик платит комиссию** не только при снижении ставки по льготной программе, но и **при выдаче ипотеки с господдержкой** по базовой ставке
 - размер комиссии** по кредитам с **базовой ставкой** составит **7,5-11,5%** от стоимости квартиры (в зависимости от льготной программы), при **дополнительном снижении ставки** комиссия может достигать **20-25%**
- Вместе с тем другие банки (ГПБ, Совкомбанк) объявили об **ужесточении условий** по ипотеке с господдержкой: повышение **первоначального взноса до 50%**, кредитование только **зарплатных клиентов**
 - Банк ДОМ.РФ не вводил комиссии** и подобные ограничения по льготным программам
- Введение данных мер обусловлено **двумя основными факторами**:
 - снижением размера субсидии** банков по льготным кредитам в общей сложности на **1 п.п.** (-0,5 п.п. с 20 сентября и еще -0,5 п.п. с 23 декабря)
 - повышением макронадбавок** Банком России по ипотечным кредитам, которое ограничивает риски на рынке ипотеки и **увеличивает нагрузку на капитал** банков
- Введение комиссий** для застройщиков и ужесточение условий по льготным программам со стороны банков **приведет к**:
 - переносу комиссий** застройщиков в **цены новостроек**
 - замедлению выдачи** ипотеки с господдержкой
 - снижению конкуренции**, фрагментации рынка ипотеки, разрушению прозрачной и понятной модели выдачи ипотеки

Ужесточение регулирования Банка России

с 1 мая 2023 г.	Повышены макронадбавки по кредитам на строящееся жилье с первоначальным взносом (ПВ)<30% и на готовое жилье с ПВ<15% . При этом по льготным кредитам макронадбавки применяются только при ПДН>60%
с 1 июня 2023 г.	Макронадбавки распространены на ипотеку с господдержкой с ПВ<20%
	Повышены резервы по «льготной ипотеке от застройщика» по околонулевым ставкам
с 1 октября 2023 г.	Установлены запретительные макронадбавки для кредитов на новостройки с ПВ<20% и ПДН>80%
с 1 января 2024 г.	Макронадбавки распространены на ипотеку с господдержкой с ПВ<30%
с 1 марта 2024 г.	Повышены макронадбавки по ипотеке на новостройки и готовое жилье с ПДН>80% (ПДН отсутствует/не рассчитан)

Матрица макронадбавок по ипотечным кредитам на первичном рынке

Было на 1 января 2023 г.

Надбавка	Интервал ПДН, %							
	Нет ПДН	0–30	30–40	40–50	50–60	60–70	70–80	Свыше 80, ПДН не рассчитан
ПВ, % [0;10]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
(10;15]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п
(15;20]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п
(20;30]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п
(30;50]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п
(50;100]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п

Станет с 1 марта 2024 г.

Надбавка	Интервал ПДН, %							
	Нет ПДН	0–30	30–40	40–50	50–60	60–70	70–80	Свыше 80, ПДН не рассчитан
ПВ, % [0;10]	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
(10;15]	3,0	2,5	2,5	2,5	3,0	4,0	5,0	9,0
(15;20]	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5	2,0	3,0	8,0
(20;30]	1,0	0,5	0,5	0,5	1,0	1,5	2,0	7,0
(30;50]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	1,0	6,0
(50;100]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	0,5	5,0

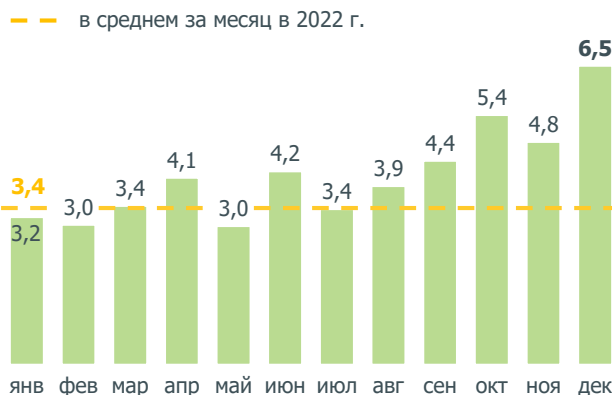
Источник: Банк России.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

В 2023 году запущен рекордный объем новых проектов жилищного строительства

- Застройщики в 2023 г. вывели на рынок **самый большой за историю наблюдений объем новых проектов – 49,4 млн кв. м (+21% к 2022 г. и +17% к предыдущему рекорду 2021 г.)**
 - в **январе-июле** запуски составляли ~**3,5 млн кв. м** в месяц, что сопоставимо со среднемесячным значением за 2022 г. (3,4 млн кв. м)
 - начиная с **августа** темп выхода новых проектов ускорялся в условиях роста спроса, а в **декабре** запуски достигли рекордных **6,5 млн кв. м (+32% г/г)**
- В результате **портфель строящегося жилья в России** увеличился до **106 млн кв. м** на 01.01.2024 (+7% с начала года) и почти достиг доковидного уровня (107,5 млн кв. м)
- В 2023 г. запуски росли в основном **за счет регионов за пределами ТОП-10** (+38% г/г). В ТОП-10 регионах объем новых проектов увеличился в годовом выражении всего на **9%**
 - в результате **концентрация запусков на ТОП-10 регионах** за год сократилась с 57% до **51%**, что говорит о более сбалансированном развитии жилищного строительства в России
- Впервые за последние 5 лет в России **сменился лидер по размеру портфеля строящегося жилья**. По итогам 2023 г. им стала группа компаний **Самолет**, нарастившая портфель до **4,9 млн кв. м (+73% за год)**
 - в 2023 г. компания запустила **самый большой объем новых проектов** среди всех застройщиков (**3 млн кв. м, +84% г/г**) и приобрела **ГК МИЦ** (+0,6 млн кв. м к портфелю строящегося жилья)

Запуски новых проектов в России в 2023 г., млн кв. м



Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

Динамика запусков новых проектов и объема строительства в России, млн кв. м



Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

Запуски новых проектов по ТОП-10 регионам и ТОП-10 застройщикам (по объему запусков), млн кв. м

Регион	за 2023 г.	Δ к 2022 г., %	Доля в общем объеме запусков, %
1 г. Москва	5,8	+1	11,8
2 Московская обл.	4,1	+32	8,4
3 г. Санкт-Петербург	2,3	+47	4,6
4 Краснодарский кр.	2,2	-48	4,4
5 Свердловская обл.	2,0	+19	4,1
6 Тюменская обл.	1,9	+51	3,9
7 Ростовская обл.	1,9	+70	3,8
8 Ленинградская обл.	1,8	+30	3,6
9 Новосибирская обл.	1,7	-3	3,4
10 Татарстан	1,4	+9	2,9
ТОП-10, всего	25,1	+9	50,9
Прочие	24,3	+38	49,1

Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

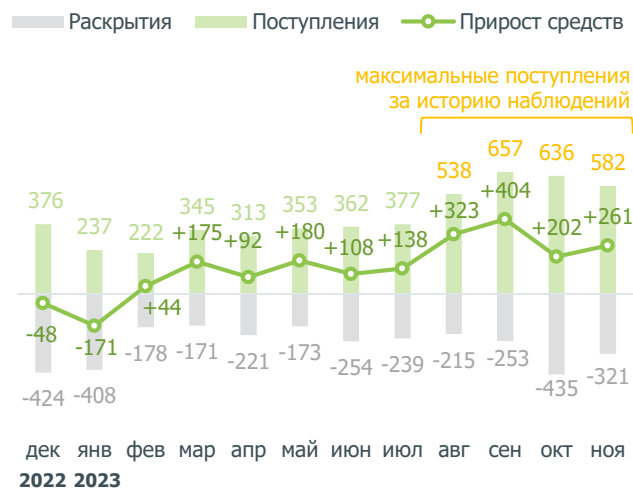
Группа компаний	за 2023 г.	Δ к 2022 г., %	Доля в общем объеме запусков, %
1 Самолет	3,0	+84	6,1
2 ПИК	1,4	-39	2,8
3 ФСК	0,9	+216	1,8
4 ЮгСтройИнвест	0,9	+123	1,8
5 А101	0,9	+99	1,7
6 ЛСР	0,5	+9	1,1
7 Гранель	0,4	+59	0,8
8 Группа ЦДС	0,4	+100	0,8
9 ИНГРАД	0,4	+115	0,8
10 ДОГМА	0,4	-74	0,7
ТОП-10, всего	9,2	+24	18,5
Прочие	40,2	+21	81,5

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

Накопленные на счетах эскроу ~6 трлн руб. на конец 2023 г. обеспечат финансовую устойчивость застройщиков в 2024 г.

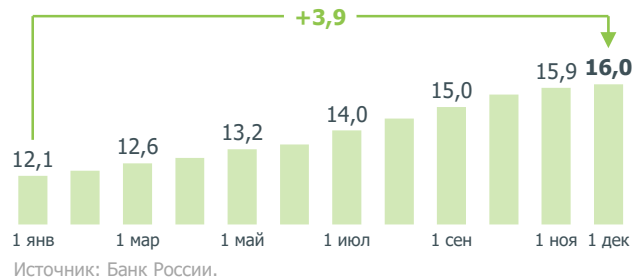
- В ноябре **остатки на счетах эскроу** выросли на **261 млрд руб.** до **5,9 трлн руб.** на 01.12.2023 (+1,8 трлн руб. за 11 мес. 2023 г.)
 - продажи жилья** в ноябре оставались высокими: размер поступлений на счета эскроу (**582 млрд руб.**) уступил только рекордному уровню предыдущих двух месяцев (**657 млрд руб.** в сентябре и **636 млрд руб.** в октябре)
 - объем **раскрытий счетов эскроу** (**321 млрд руб.** за ноябрь) стал четвертым по величине за всю историю наблюдений из-за увеличения ввода домов в конце года
 - за 11 мес. 2023 г.** с раскрытых счетов эскроу застройщики получили **2,9 трлн руб.** (+65% г/г), а **объем поступлений** на счета эскроу достиг **4,6 трлн руб.** (+64% г/г)
- Темп кредитования** текущих и новых проектов жилищного строительства **к концу года замедлился**
 - выборка лимитов по ПФ** выросла в ноябре на **107 млрд руб.** (в 2 раза меньше прироста в августе-сентябре, но больше, чем в октябре – 89 млрд руб.) до **6,2 трлн руб.** на 01.12.2023
 - объем открытых застройщикам кредитных линий** увеличился всего на **154 млрд руб.** (наименьший прирост с начала года) до **16 трлн руб.**
- Средневзвешенная ставка по ПФ** выросла до **5,9%** на 01.12.2023 (+0,1 п.п. за ноябрь и +1,5 п.п. с начала года) вследствие больших запусков, увеличивающих долю новых проектов с низкой степенью распроданности
 - при этом **покрытие выборки счетами эскроу** выросло до **91%** на 01.12.2023 (+2 п.п. за месяц и +7 п.п. с начала года)

Движение средств на счетах эскроу, млрд руб.



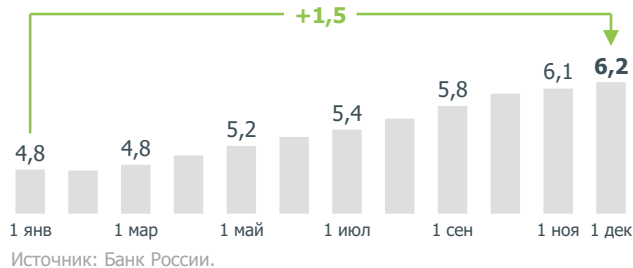
Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Открытые застройщикам кредитные линии (объем лимитов) в 2023 г., трлн руб.



Источник: Банк России.

Текущая задолженность застройщиков по ПФ (выбранный объем лимитов) в 2023 г., трлн руб.



Источник: Банк России.

Распределение задолженности по ПФ по ставке

	Ставка по ПФ						
	≤1%	1-4%	4-8%	8-12%	12-16%	16-20%	>20%
Задолженность на 01.12.2023, млрд руб.	1 201	1 474	1 837	974	379	321	57
в % от общей задолженности	19	24	29	16	6	5	1
Задолженность на 01.01.2023, млрд руб.	861	1 720	1 479	585	104	14	1
в % от общей задолженности	18	36	31	12	2	0	0

Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

ДЕЛОВАЯ АКТИВНОСТЬ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Почти 80% застройщиков реализовали ноябрьские планы по строительству, продажам и запуску новых проектов

- ДОМ.РФ совместно с ИРСО и ВЦИОМ провели очередной замер оценки деловой активности застройщиков (декабрь 2023 г.)
- Большинство застройщиков **реализовали ноябрьские планы по запуску** (отмечают **77%** застройщиков), **продажам (76%)** и **строительным работам (78%)**
- Доступность проектного финансирования** по текущим и новым проектам **остается высокой**
 - доля застройщиков, отметивших снижение доступности ПФ по текущим проектам – **9%** (**+2 п.п.** за месяц), по новым проектам – **18%** (**+1 п.п.** за месяц)
- Продолжает нормализовываться ситуация с ценами на стройматериалы:** второй месяц подряд снижается доля застройщиков, отмечающих рост цен (с 56% в ноябре до **46%** в декабре)
- Несмотря на **сложную ситуацию со строительными кадрами** (доля застройщиков, отметивших проблемы, выросла до максимума в **38%**, **+9 п.п.** за месяц), **сохраняется оптимизм** в оценках перспектив на 2024 г.
 - 63%** застройщиков не ожидают ухудшения ситуации в жилищном строительстве в I кв. 2024 г.
 - 76%** застройщиков считает, что через год их портфель строительства вырастет или останется таким же
 - однако в январе оценки могут ухудшиться, т.к. опрос был проведен до ужесточения условий ипотеки с господдержкой в конце декабря 2023 г. и введения комиссий крупными банками

Динамика ключевых показателей деловой активности застройщиков (ежемесячные)

	Июль 2023	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Δ за месяц, п.п.	Δ за 6 месяцев п.п.
Исполнение планов в прошлом месяце (доля респондентов, отметивших выполнение или перевыполнение)								
– По выводу на рынок новых проектов	77	86	76	77	67	77	+10	0
– По продажам новостроек	66	87	85	94	85	76	-9	+10
– Производство строительных работ	84	92	88	86	83	78	-5	-6
Доступность проектного финансирования (доля респондентов, отметивших рост или сохранение на том же уровне)								
– По проектам в стадии строительства	95	91	90	93	93	91	-2	-3
– По новым проектам	84	81	78	76	83	82	-1	-2
Рост цен (доля респондентов, отметивших рост)								
– На стройматериалы и оборудование	59	58	65	72	56	46	-10	-13
– На строительные работы	49	47	55	55	50	48	-2	-1
Ухудшение кадровой обеспеченности (доля респондентов, отметивших снижение)								
– Обеспеченность трудовыми ресурсами	20	21	27	32	29	38	+9	+18
– Наличие подрядчиков	16	14	18	20	17	16	-1	0

Динамика ключевых показателей деловой активности застройщиков (ежеквартальные)

	III квартал 2022	IV квартал 2022	I квартал 2023	II квартал 2023	III квартал 2023	IV квартал 2023	Δ к III кв., п.п.	Δ за 6 месяцев, п.п.
Ухудшение ожиданий застройщиков (доля респондентов, ожидающих снижения)								
– Ситуация в жилищном строительстве в следующем квартале ухудшится	48	47	35	30	40	37	-3	-7
– Рентабельность через 12 месяцев снизится	67	69	54	51	51	46	-5	-5
– Общая площадь строящегося жилья (м ²) через 12 месяцев уменьшится	46	44	35	23	19	24	+5	+1

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ

в скобках – прирост к аналогичному периоду прошлого года

	2022	2023						С начала года
		I кв.	II кв.	III кв.	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	
Запуск новых проектов , млн кв. м	41,0 (-3%)	9,7 (+18%)	11,3 (+24%)	11,7 (+2%)	5,4 (+70%)	4,9 (+26%)	6,5 (+32%)	49,4 (+21%)
Объем жилья в стадии строительства (на конец периода) , млн кв. м	98,7 (+2%)	98,5 (+1%)	101,1 (+4%)	104,6 (+4%)	105,8 (+5%)	107,3 (+7%)	106,0 (+7%)	
Ввод жилья , млн кв. м в т. ч.	102,7 (+11%)	28,9 (-1%)	23,2 (-1%)	27,6 (+4%)	6,5 (-25%)	7,0 (+29%)		93,2 (0%)
МКД, млн кв. м	45,5 (+5%)	12,1 (+10%)	9,6 (+10%)	10,0 (-3%)	4,4 (+23%)	4,9 (+33%)		41,0 (+10%)
ИЖС, млн кв. м	57,2 (+16%)	16,8 (-8%)	13,6 (-7%)	17,6 (+9%)	2,1 (-59%)	2,1 (+21%)		52,3 (-7%)
Объем кредитных линий застройщикам , млрд руб.	12 106 (+84%)	12 862 (+62%)	14 035 (+58%)	15 567 (+40%)	15 851 (+38%)	16 004 (+34%)		
Задолженность (выбранный объем лимитов) застройщиков перед банками , млрд руб.	4 764 (+85%)	5 001 (+64%)	5 438 (+52%)	6 048 (+40%)	6 137 (+36%)	6 243 (+33%)		
Средства на счетах эскроу , млрд руб.	4 131 (+33%)	4 178 (+13%)	4 558 (+17%)	5 422 (+31%)	5 624 (+34%)	5 885 (+41%)		
Ипотечный портфель банков (без учета секьюритизации, на конец периода)* , млрд руб.	14 067 (+17%)	14 655 (+15%)	15 654 (+23%)	17 103 (+28%)	17 592 (+30%)	18 048 (+31%)	18 013 (+28%)	
Выдача ипотечных кредитов* , в т. ч.	тыс. шт. 4 813,2 (-30%)	345,9 1 273,5 (-12%)	479,0 1 773,2 (+216%)	624,8 2 450,8 (+78%)	200,4 769,6 (+57%)	189,1 726,1 (+47%)	195,9 778,6 (+11%)	2 035,0 7 772,0 (+53%)
на первичном рынке (ДДУ)	тыс. шт. 409,9 (-14%)	97,7 2 063,3 (-29%)	130,2 632,2 (+126%)	220,0 1 082,5 (+130%)	72,9 360,5 (+165%)	76,8 374,4 (+121%)	91,3 467,8 (+59%)	688,9 3 407,4 (+68%)
млрд руб.	2 063,3 (+10%)	489,4 (-11%)	632,2 (+104%)	1 082,5 (+92%)	360,5 (+150%)	374,4 (+106%)	467,8 (+50%)	3 407,4 (+65%)
Выдача ипотеки по льготным программам , в т. ч.	тыс. шт. 503,2 (+1%)	131,9 643,0 (-9%)	177,2 862,6 (+129%)	291,3 1 482,1 (+138%)	104,7 538,9 (+170%)	104,8 542,9 (+134%)	125,8 676,7 (+68%)	935,7 4 746,2 (+86%)
млрд руб.	2 317,6 (+44%)	643,0 (+32%)	862,6 (+129%)	1 482,1 (+128%)	538,9 (+180%)	542,9 (+139%)	676,7 (+75%)	4 746,2 (+105%)
«Льготная ипотека»	тыс. шт. 290,0 (-15%)	57,5 272,0 (-26%)	76,5 347,9 (+126%)	135,3 644,1 (+81%)	48,3 234,0 (+100%)	47,4 233,0 (+65%)	54,9 279,6 (+7%)	419,9 2 010,6 (+45%)
млрд руб.	1 297,1 (+23%)	272,0 (+44%)	347,9 (+109%)	644,1 (+60%)	234,0 (+91%)	233,0 (+56%)	279,6 (+5%)	2 010,6 (+55%)
«Семейная ипотека»	тыс. шт. 182,8 (+31%)	64,1 307,6 (+5%)	85,8 416,1 (+128%)	133,9 680,9 (+248%)	47,2 240,6 (+295%)	47,7 243,6 (+252%)	58,1 305,8 (+187%)	436,8 2 194,6 (+139%)
млрд руб.	857,0 (+79%)	307,6 (+16%)	416,1 (+135%)	680,9 (+252%)	240,6 (+327%)	243,6 (+278%)	305,8 (+204%)	2 194,6 (+156%)
Количество зарегистрированных ДДУ , тыс. шт.	703,4 (-22%)	163,1 (-34%)	209,5 (+54%)	302,7 (+101%)				675,4 (+27%)
в т. ч. физлиц на жилые помещения, тыс. шт.	543,9 (-20%)	121,5 (-40%)	160,8 (+65%)	241,8 (+107%)				524,1 (+26%)
Номинальный рост цен на новостройки (по данным Росстата), % за период	+21,0	-0,6	+1,3	+4,1				+4,8

*Декабрь и 2023 г. в целом – оценка ДОМ.РФ.

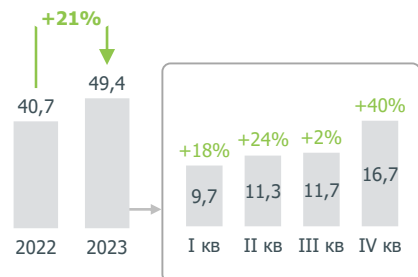
Возможное расхождение суммы слагаемых объясняется округлением данных.

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ

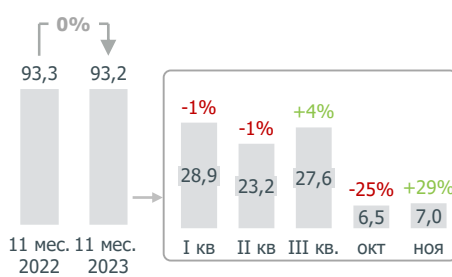
% – прирост к аналогичному периоду прошлого года

Жилищное строительство

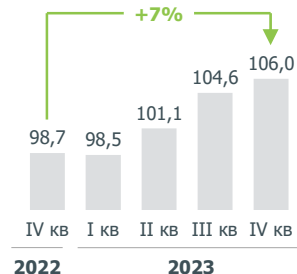
Запуск новых проектов,
млн кв. м



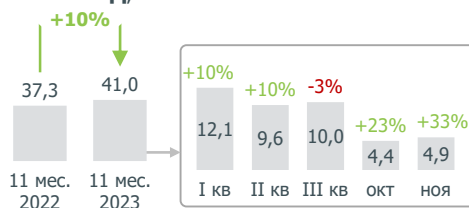
Ввод жилья,
млн кв. м



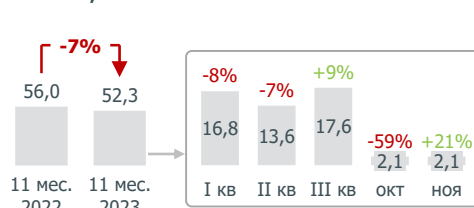
Объем жилья в стадии строительства
(на конец периода), млн кв. м



МКД, млн кв. м

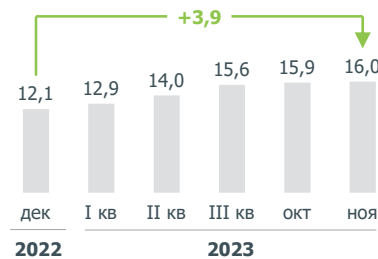


ИЖС, млн кв. м

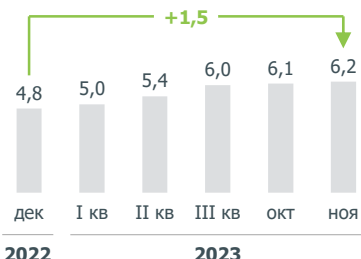


Проектное финансирование

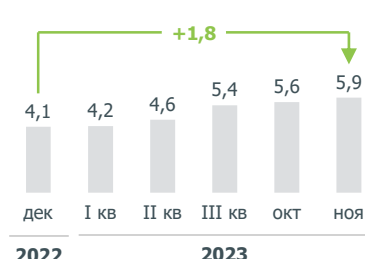
Объем кредитных линий застройщикам,
трлн руб. на конец периода



Задолженность (выбранный объем лимитов) застройщиков перед банками,
трлн руб. на конец периода



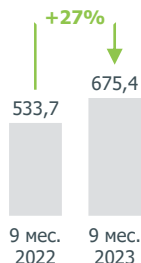
Средства на счетах эскроу,
трлн руб. на конец периода



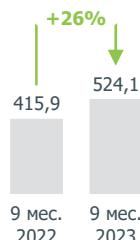
Продажи и цены на первичном рынке

Количество зарегистрированных ДДУ

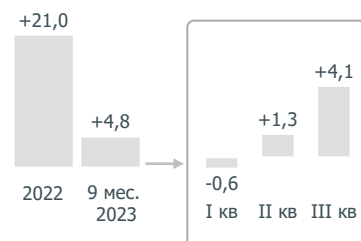
Всего, тыс. шт.



Физлиц на жилые помещения,
тыс. шт.



Номинальный рост цен на новостройки
(по данным Росстата), % за период



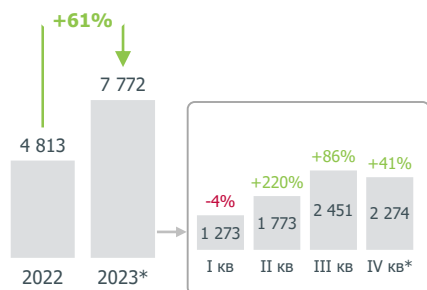
КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ

% – прирост к аналогичному периоду прошлого года

Ипотека

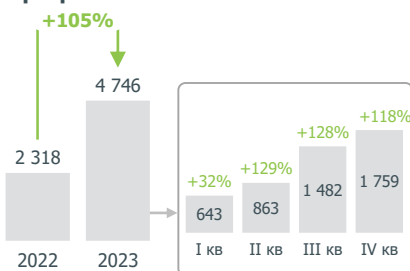
млрд руб.

Выдача ипотечных кредитов



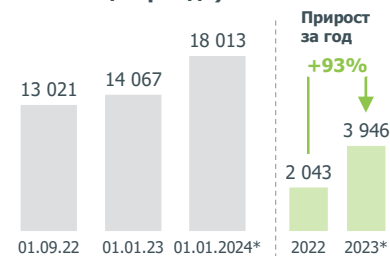
В т.ч.

Выдача ипотеки по льготным программам

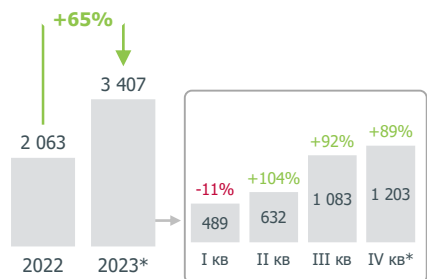


В т.ч.

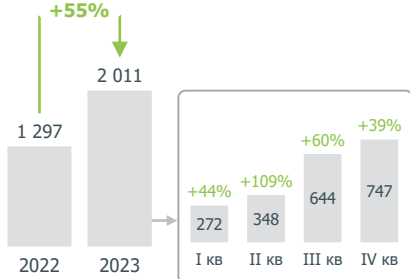
Ипотечный портфель банков (без учета секьюритизации, на конец периода)



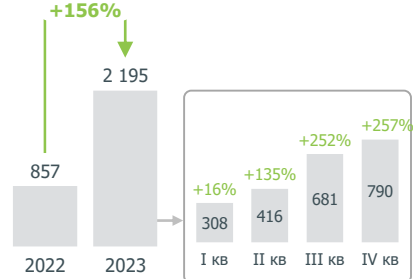
На первичном рынке (ДДУ)



«Льготная ипотека»

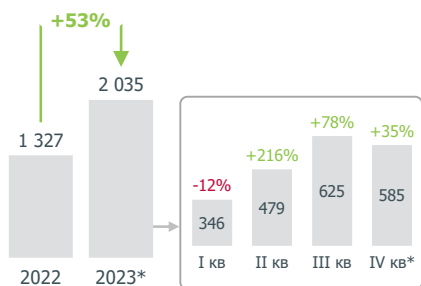


«Семейная ипотека»



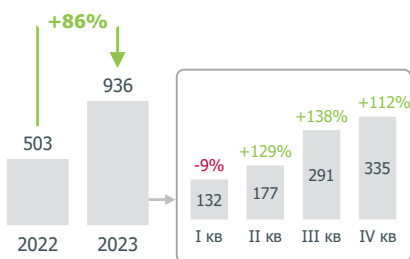
тыс. шт.

Выдача ипотечных кредитов



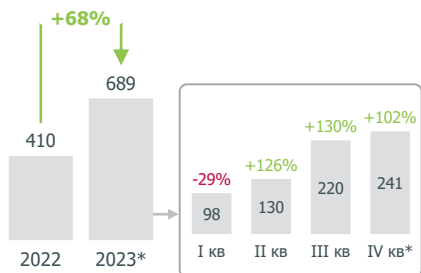
В т.ч.

Выдача ипотеки по льготным программам

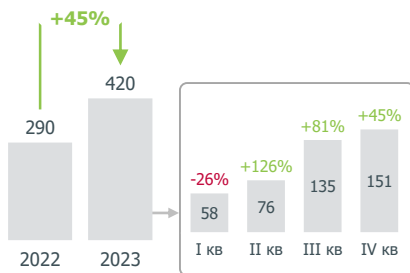


В т.ч.

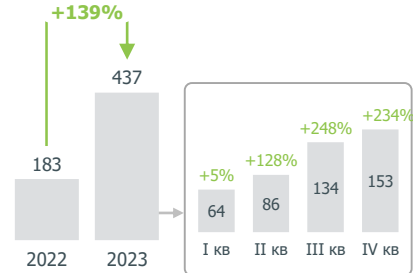
На первичном рынке (ДДУ)



«Льготная ипотека»



«Семейная ипотека»



* IV кв. и 2023 г. в целом – оценка ДОМ.РФ.

1 Запасы строящегося жилья достаточны для поддержания текущих вводов в ближайшие 1-3 года

		2020	2021	2022	2023						
Опережающие показатели		Формула расчета			I кв.	II кв.	III кв.	окт	ноя		
1.1	Отношение запусков и вводов, % Для роста объемов строительства запуски должны превышать объемы вводов жилья. Если показатель меньше 100% – запуски не восполняют вводы, портфель строящегося жилья сокращается	Запуски за последние 12 мес. / Ввод жилья (по 214-ФЗ) за последние 12 мес.	% на конец периода*	79	114	110	113	116	118	122	127
			Δ с начала года, п.п.	-	+35	-4	+3	+6	+8	+12	+17
1.2	Запасы строящегося жилья, лет Запасов строящегося жилья должно хватать на 2-3 года. Если показатель меньше 2 лет, то существуют риски снижения объемов ввода жилья через 1-3 года	Объем жилья в стадии строительства на конец периода / Ввод жилья (по 214-ФЗ) за последние 12 мес.	лет, на конец периода	2,7	2,6	2,7	2,6	2,6	2,8	2,8	2,8
			Δ с начала года, лет	-	-0,1	0,1	0	0	+0,1	+0,1	+0,2

2 Продажи жилья обеспечены новыми запусками, риски затоваренности отсутствуют

		2020	2021	2022	2023						
Опережающие показатели		Формула расчета			I кв.	II кв.	III кв.	окт	ноя		
2.1	Обеспеченность продаж новыми запусками, % Для сохранения текущего объема предложения новостроек на каждую проданную квартиру должно приходиться не менее 1,4 новых запусков (30% из них продаются после). Если показатель ниже 140%, растут риски возникновения дефицита предложения	Запуски за последние 12 мес. / Объем продаж по ДДУ за последние 12 мес.	% на конец периода*	-	139	177	206	188	152	150	144
			Δ с начала года, п.п.	-	-	+38	+29	+10	-25	-28	-33
2.2	Срок продажи строящегося непроданного жилья, лет Объемов непроданного строящегося жилья должно хватать на 2-3 года текущих продаж. Если показатель меньше 2 лет, то возникают риски дефицита предложения (◀), а если больше 3 лет – затоваренности (▶)	Запасы непроданного жилья на конец периода / Объем продаж по ДДУ за последние 12 мес.	лет, на конец периода	-	◀1,9	▶3	▶3,4	▶3	2,4	2,3	2,2
			Δ с начала года, лет	-	-	+1,0	+0,4	0,0	-0,5	-0,7	-0,8
2.3	Отношение распроданности и стройготовности, % На момент ввода (100% готовность) распроданность должна составлять около 70%. Если показатель ниже 60% – растут риски затоваренности (▶), а если выше 80% - риски дефицита предложения (◀)	Уровень распроданности строящегося жилья на конец периода / Уровень строительной готовности на конец периода	% на конец периода	◀99	◀95	74	70	70	73	77	78
			Δ с начала года, п.п.	-	-3	-21	-4	-4	-1	+2	+4

*Для расчета квартальных/месячных значений используется скользящее показателем за последние 12 месяцев

3 Данные для расчетов

		2020	2021	2022	2023					
ед. измерения					I кв.	II кв.	III кв.	окт	ноя	
3.1	Запуски новых проектов (публикация ПД) жилая площадь	за период, млн кв. м	-	-	-	9,7	11,3	11,6	5,5	5,0
		% г/г	-	-	-	+18	+23	+2	+70	+29
		с начала года, млн кв. м	27,2	42,2	40,8	9,7	21,0	32,6	38,1	43,1
		% г/г	-	+55	-3	+18	+21	+13	+19	+20
3.2	Объем жилья в стадии строительства жилая площадь	на конец периода, млн кв. м	94,0	96,4	98,7	98,5	101,1	104,6	105,8	107,3
		% за квартал	-	-	-	-0	+3	+3	+1	+1
		% с начала года	-13	+3	+2	-0	+2	+6	+7	+9
		% за 12 мес.	-13	+3	+2	+3	+4	+4	+5	+7
3.3	Уровень строительной готовности	% на конец периода	44	41	42	42	42	43	43	43
		п.п. за квартал	-	-	-	+0	+0	+1	-1	-0
		п.п. с начала года	+3	-3	+1	+0	+0	+1	+1	+0
		п.п. за 12 мес.	+3	-3	+1	+1	-1	-0	-2	-2
3.4	Объем продаж по ДДУ	за период, млн кв. м	-	-	-	5,6	6,9	10,9	3,7	3,6
		% г/г	-	-	-	-31	+83	+108	+116	+112
		с начала года, млн кв. м	-	30,3	23,0	5,6	12,5	23,4	27,1	30,7
		% г/г	-	-	-24	-31	+5	+37	+44	+50
3.5	Уровень распроданности строящегося жилья	% на конец периода	44	39	31	29	30	32	33	33
		п.п. за квартал	-	-	-	-2	+0	+2	+1	+0
		п.п. с начала года	-	-5	-8	-2	-1	+1	+2	+2
		п.п. за 12 мес.	-	-5	-8	-10	-9	-3	-2	-0
3.6	Запасы непроданного жилья	на конец периода, млн кв. м	52,9	58,7	67,9	69,6	70,9	71,3	71,1	71,6
		% за квартал	-	-	-	+2	+2	+1	-0	+1
		% с начала года	-	+11	+16	+2	+4	+5	+5	+5
		% за 12 мес.	-	+11	+16	+20	+19	+9	+8	+7
3.7	Ввод жилья (по 214-ФЗ)	за период, млн кв. м	-	-	-	8,0	7,6	7,8	3,5	2,7
		% г/г	-	-	-	+6	+10	-6	+27	-22
		с начала года, млн кв. м	34,6	37,1	37,1	8,0	15,6	23,4	26,9	29,6
		% г/г	-	+7	-0	+6	+8	+3	+5	+2