РЫНОК ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ

Еженедельный дайджест

16 – 22 февраля 2024 г.

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

Ипотека

Январь 2024 года

- **В январе**, по предварительным данным Банка России, выдача ипотеки **замедлилась до 275 млрд руб.** (**-2%** к январю 2023 г.)
  - основное сокращение выдачи – **по рыночным программам** (**-42%** по объему к январю 2023 г.) из-за высоких ставок (~17%), а также по **«Льготной ипотеке»** (**-17%**) после ужесточения ее условий с 23 декабря
- При этом совокупная выдача **ипотеки с господдержкой** в январе выросла благодаря высокому спросу на другие госпрограммы: выдано **37 тыс. кредитов** (+32% к январю 2023 г.) на **192 млрд руб.** (+38%)
  - **доля ипотеки с господдержкой** в общей выдаче составила **52%** по количеству (+16 п.п. к январю 2023 г.) и **69%** по объему (+21 п.п.)
- Выдача ипотеки на **строительство частных домов (ИЖС)** составила **8 тыс. кредитов** (х2,1 раза к январю 2023 г.) на **40 млрд руб.** (х2,5 раза). **Доля** ипотеки на ИЖС **в сегменте строящегося жилья** выросла до рекордных **21%** (+5 п.п. за год)
- **Ипотечный портфель** увеличился на **109 млрд руб.** (+**0,6%**) за январь до **18,3 трлн руб.**
  - **портфель** ипотеки на **ИЖС** составил **691 млрд руб.** или **3,8%** всего ипотечного портфеля

Текущая ситуация

- За первые **две недели февраля**, по оценкам ДОМ.РФ, выдано **38 тыс. кредитов** (**-34%** г/г) на **145 млрд руб.** (**-30%**)
  - выдача ипотеки **с господдержкой снизилась на 9%** по количеству и на **2%** по объему к первым двум неделям февраля 2023 г. Выдача **рыночной ипотеки** сократилась почти **в 2 раза** (-46% г/г и -53% г/г соответственно). **Доля льготных программ** в общей выдаче ипотеки: **49%** по количеству и **67%** по объему
  - **Банк ДОМ.РФ** занимает **3-е место** по общей выдаче ипотеки и **2-е место** по выдаче ипотеки с господдержкой

Жилищное строительство

- В январе 2024 г. **ввод** жилья в России составил **12,1 млн кв. м**, что соответствует уровню прошлого года (12,0 млн кв. м)
  - ввод **МКД** в январе в годовом выражении **сократился** почти **в 2 раза**, до **3,0 млн кв. м**. Снижение отмечено в **большинстве** регионов из топ-10, сильнее всего в **Москве** (-87% г/г)
  - ввод **ИЖС**, напротив, значительно **ускорился** и достиг **9,1 млн кв. м** (**+45%** к январю 2023 г.). Ввод жилья населением вырос во всех топ-10 регионах, кроме Краснодарского края
- **Запуски** в январе **сократились до 2,3 млн кв. м** (**-27%** г/г). Застройщики ожидаемо уменьшили выход новых проектов после рекордного за историю наблюдений объема запусков в конце прошлого года (6,5 млн кв. м в декабре 2023 г.)
- **Портфель строящегося жилья** сохраняется на высоком уровне, несмотря на снижение до **105,1 млн кв. м** на 01.02.2024 (**-0,9%** с начала года)
- На рынке наблюдается **дефицит квартир в высокой степени готовности**: из 36,5 млн кв. м, запланированных к вводу в 2024 г., уже продано **56%**, что существенно выше нормальных значений на начало года

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

Проектное финансирование

- По предварительным данным Банка России, **в январе 2024 г.**, как и годом ранее, **остатки средств на счетах эскроу** сократились на **62 млрд руб.** (-171 млрд руб. в январе 2023 г.) до **5,7 трлн руб.** на 01.02.2024 на фоне замедления выдачи ипотеки и высокого раскрытия счетов эскроу из-за ввода жилья в эксплуатацию
  - **поступления** на счета эскроу в январе составили **351 млрд руб.** (+48% г/г)
  - **застройщики получили с раскрытых** счетов эскроу **413 млрд руб.** – на уровне января 2023 г. (408 млрд руб.)
- Вследствие больших запусков и завершения многих проектов объем открытых застройщикам кредитных линий (**новые лимиты**) за декабрь увеличился на 539 млрд руб**.** до **16,5 трлн руб.** на 01.01.2024 (**+4,4 трлн руб.** за 2023 г.), а **задолженность застройщиков по ПФ** (выборка лимитов) снизилась на 95 млрд руб. до **6,1 трлн руб.** (**+1,4 трлн руб.** за 2023 г.)
- **Средневзвешенная ставка по ПФ** увеличилась до **6,4%** на 01.01.2024 (+2,1 п.п. за 2023 г.), что обусловлено ростом доли новых проектов с низкой степенью распроданности. При этом **покрытие** задолженности застройщиков счетами эскроу выросло с 87 до **94%** за год

Вложения граждан в недвижимость

- В 2023 г. население приобрело **3,8 млн жилых единиц** на **18 трлн руб.** (11% ВВП)
  - почти **половину средств (8,1 трлн руб.)** население направило **на приобретение нового жилья**, из них **6,4 трлн руб.** получили застройщики, продавшие 57 млн кв. м жилья в МКД, **1,7 трлн руб.** россияне потратили на строительство индивидуальных домов (47 млн кв. м)
- При этом в **2022 г.** недвижимость приобретали реже: **2,9 млн семей** потратили на покупку жилья **12,2 трлн руб.**, из них **5,5 трлн руб.** – на покупку **нового жилья**
- В сравнении **с 2021 г.** объем средств, направленных населением на **покупку жилья**, вырос на **35%** (с 13,4 до 18 трлн руб.) во многом за счет **роста цен** (+27% в среднем на первичном и вторичном рынке)
- Граждане **все чаще пользуются ипотекой** для приобретения или строительства жилья: доля сделок с ипотекой **на первичном** рынке выросла с 70% в 2021 г. до **87%** в 2023 г., **на вторичном** рынке – с 42 до **48%**

Цены на новостройки

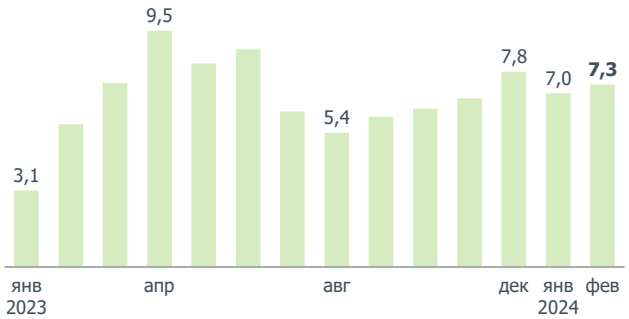
- По данным Росстата, **в 2023 г.** цены на строящееся жилье выросли на **9,7%** (совпало с прогнозом ДОМ.РФ)
  - почти весь прирост пришелся на **вторую половину года**: из-за ажиотажного спроса в июле – декабре цены увеличились на **9%** после стабилизации в I пол. 2023 г. (+0,7%)
  - **среди топ-20 регионов** по объему строящегося жилья (на них приходится 75% всего объема строительства) цены на новостройки в 2023 г. **сильнее всего выросли** в Новосибирской области (**+19,4%**), Свердловской области (**+16,5%**), Московской области (**+16,0%**), Тюменской области (**+14,0%**), Красноярском крае (**+16,7%**) и в Москве (**+13,8%**)

МАКРОЭКОНОМИКА

Экономическая активность бизнеса и потребительские настроения населения остаются высокими даже в условиях жесткой денежно-кредитной политики

- **Уровень экономической активности предприятий** в феврале **увеличился**, вопреки высокому уровню процентных ставок
  - **индикатор бизнес-климата** Банка России достиг **7,3** (+0,3 п.п. за месяц), что превышает среднее значение за IV кв. 2023 г. (7,0 п.п.) и I кв. 2023 г. (5,4 п.п.)
  - улучшились оценки объема производства, а также **прогнозы спроса**, которые находятся вблизи 10-летнего максимума
  - спрос дополнительно поддерживают **высокие потребительские настроения** населения, которые второй месяц подряд обновляют рекорды
- **Инфляционные ожидания** в феврале также **оставались высокими**, несмотря на снижение
  - **инфляция, ожидаемая населением** в ближайшие 12 месяцев, сократилась, но близка к повышенному уровню апреля 2022 г. (**11,9%**, -0,8 п.п. за месяц)
  - **инфляционные ожидания предприятий** уменьшились на 2,3 п.п. до **5,3%** (как и в среднем за 2023 г.), в т.ч. в **розничной торговле** до 9,4% (-0,8 п.п.)
  - индикаторы ценовых ожиданий предприятий, несмотря на снижение, существенно превышают значения 2017-2019 гг., когда инфляция была вблизи таргета (4%)
- **Уменьшение недельной инфляции** (**0,11%** на 19 февраля, -0,1 п.п. за неделю), **не является устойчивым**, а годовой показатель (**7,6%**) почти **в 2 раза** превышает целевой уровень Банка России
- Пока высокие процентные ставки наиболее заметно влияют на **банковский сектор**, но этого **недостаточно для уменьшения ключевой ставки**
  - в январе портфель **потребительских кредитов** вырос на умеренные **0,8%** (средний темп прироста в мае-сентябре 2023 г. составлял 1,8% в месяц)
  - **средства населения** на счетах в банках в январе снизились менее значительно (**-0,7%** за месяц), чем предполагала сезонность (в предыдущие три года в диапазоне 2,3–2,7%)

Индикатор бизнес-климата Банка России*, пп.



* Индикатор бизнес-климата может принимать значения от -100 до 100: -100 означает, что все предприятия сообщают о фактическом и ожидаемом снижении спроса и предложения, 100 – противоположной ситуации (все предприятия фиксируют рост всех показателей)

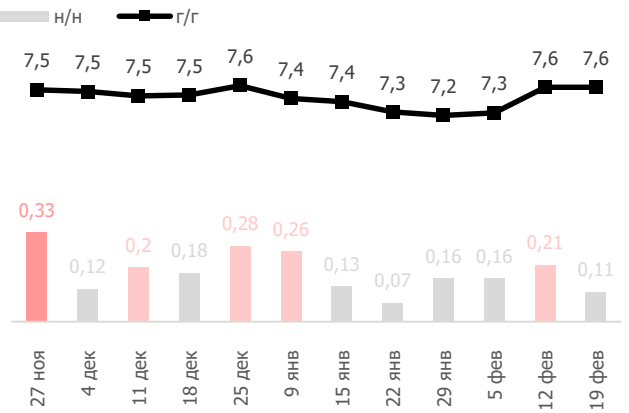
Источник: Банк России.

Инфляционные ожидания населения и бизнеса, % г/г

* В ближайшие 3 месяца.

Источники: Банк России, данные опроса ООО «инФОМ».

Инфляция, %



Источники: Росстат, Минэкономразвития России.

ВЛОЖЕНИЯ ГРАЖДАН В НЕДВИЖИМОСТЬ (1/2)

В 2023 году население приобрело 3,8 млн жилых единиц на 18 трлн руб., половина средств вложено в новое жилье

- Общая сумма покупок жилья населением в 2023 г. составила **18 трлн руб.** – **11% ВВП** (171 млрд руб.) или **7% от кадастровой стоимости жилищного фонда** в 4,1 млрд кв. м (261 трлн руб.)
- Приобретение недвижимости в 2023 г. оставалось **предпочтительным способом вложения средств граждан**
  - для сравнения, **средства физлиц** (счета и депозиты) **в банках** выросли всего на **7,4 трлн руб.** за 2023 г. до 45 трлн руб.
- **73%** всех приобретенных жилых единиц **– квартиры в МКД** (2,78 млн из 3,8 млн ед.), в т.ч. на этапе строительства – 1,36 млн ед.
  - **индивидуальный дом** купили или построили **1,0 млн семей** (**27%**)
- **Половину** всех средств (**8,1** из 18 трлн руб.) население направило **на приобретение нового жилья**
  - **застройщики привлекли 6,4 трлн руб. –** продано 57 млн кв. м жилья (в т.ч. 14 млн кв. м на 1,4 трлн руб. реализовано после ввода дома в эксплуатацию)[1]
  - еще **1,7 трлн руб**. россияне потратили на **строительство индивидуальных домов** (47 млн кв. м)
- **По сравнению с 2022 г.:**
  - **на 0,9 млн выросло число семей,** купивших жилье (с 2,9 до 3,8 млн семей)
  - **объем средств**, направленных на покупку жилья, вырос **на 5,8 трлн руб.** (с 12,2 до 18,0 трлн руб.)
  - такой рост – результат достаточно низкой базы 2022 года
- **На 2,5 трлн руб.** (с 5,5 до 8,1 трлн руб.) вырос объем средств на **покупку нового жилья**, в т.ч.:

  +3,2 трлн руб. – покупки **по ипотеке с господдержкой** (рост с 3,2 до 6,4 трлн руб.)

  -0,7 трлн руб. – покупки **за счет собственных средств и ипотеки на рыночных** условиях (снижение с 2,3 до 1,7 трлн руб.)
- При этом, если сравнить **с 2021 г.** объем привлеченных средств вырос на **35%** (с 13,4 до 18 трлн руб.) за счет **роста цен** (+27% в среднем на первичном и вторичном рынке)

[1] Без учета продаж нежилых помещений (~ 1 трлн руб.)

Количество приобретенных жилых единиц

млн	2022	2023	Δ
Строительство	**0,99**	**1,36**	**+0,37**
Квартиры	0,71	1,02	+0,31
в т.ч. по ДКП от застройщика	0,17	0,24	+0,08
Инд. дома	0,28	0,34	+0,06
Вторичный рынок	**1,93**	**2,44**	**+0,51**
Квартиры	1,33	1,76	+0,43
Инд. дома	0,60	0,68	+0,08
Всего жилых единиц	**2,92**	**3,80**	**+0,88**

Источники: Росреестр, Росстат, Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Объем вложений населения в жилье

трлн руб.	2022	2023	Δ
Строительство	**5,5**	**8,1**	**+2,5**
Квартиры	4,3	6,4	+2,1
в т.ч. по ДКП от застройщика	0,9	1,4	+0,5
Инд. дома	1,2	1,7	+0,5
Вторичный рынок	**6,7**	**9,9**	**+3,2**
Квартиры	5,0	7,6	+2,6
Инд. дома	1,7	2,3	+0,6
Всего средств в приобретение жилья	**12,2**	**18,0**	**+5,8**

Источники: Росреестр, Росстат, Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

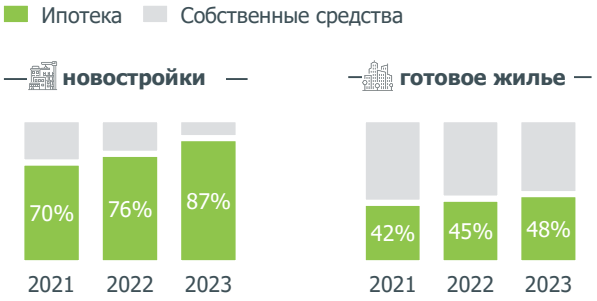
Динамика спроса на жилье

Источники: Росреестр, Росстат, Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

ВЛОЖЕНИЯ ГРАЖДАН В НЕДВИЖИМОСТЬ (2/2)

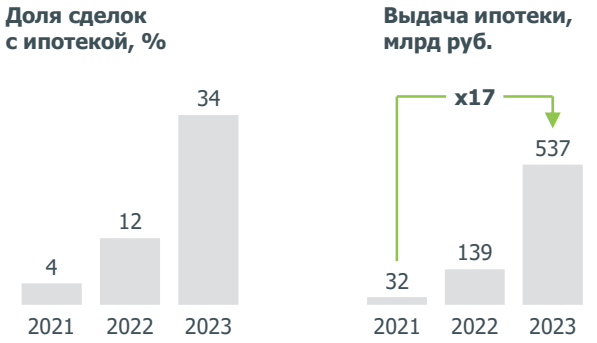
- Граждане **все чаще пользуются ипотекой** для приобретения или строительства жилья
  - **доля сделок с ипотекой** на первичном рынке **выросла** с **70%** в 2021 г. до **87%** в 2023 г., на вторичном рынке – с **42** до **48%**
- **Ипотека на ИЖС** является самым быстрорастущим сегментом
  - за 2 года объем финансирования за счет кредитных средств вырос в **17 раз** (с 32 до 537 млрд руб.)
  - уровень проникновения ипотеки увеличился более чем **в 5 раз** – с 4 до 34%
- **Потенциал роста рынка ипотеки на ИЖС – в 2 раза** до ~200 тыс. кредитов ежегодно
  - в перспективе в с ипотекой может строиться **каждый второй** индивидуальный дом

Структура сделок по приобретению квартир в ипотеку и за собственные средства



Источники: Росстат, Росреестр, расчеты ДОМ.РФ.

Проникновение ипотеки в ИЖС



Источники: Росстат, Росреестр, расчеты ДОМ.РФ.

Вложения граждан в недвижимость

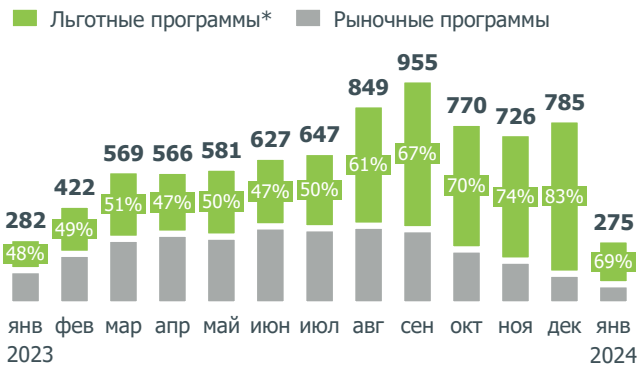
	Количество семей			Площадь жилья,	Сумма вложений			Изменение к 2022		
	млн	в т.ч. с ипотекой	доля ипотеки	млн кв. м	трлн руб.	в т.ч. ипотека	доля ипотеки	семьи, млн	площадь, млн	сумма, трлн
Строительство жилья	**1,36**	**1,01**	**74%**	**104,2**	**8,1**	**4,9**	**60%**	**+0,37**	**+27,8**	**+2,5**
Квартиры	1,02	0,89	87%	57,2	6,4	4,3	68%	+0,31	+20,8	+2,1
по ДДУ	0,77	0,68	89%	43,5	5,0	3,4	69%	+0,23	+15,7	+1,6
по ДКП от застройщика	0,24	0,20	84%	13,7	1,4	0,9	65%	+0,08	+5,2	+0,5
ИЖС	0,34	0,12	34%	47,0	1,7	0,5	32%	+0,06	+6,9	+0,5
Вторичный рынок	**2,44**	**1,03**	**42%**	**145,9**	**9,9**	**2,9**	**29%**	**+0,51**	**+26,4**	**+3,2**
Квартиры	1,76	0,84	48%	82,3	7,6	2,2	28%	+0,43	+19,0	+2,6
Индивидуальные дома	0,68	0,19	28%	63,6	2,3	0,7	31%	+0,08	+7,4	+0,6
Всего	**3,80**	**2,04**	**54%**	**250,0**	**18,0**	**7,7**	**43%**	**+0,88**	**+54,2**	**+5,8**

ИПОТЕКА И ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

В январе средства на счетах эскроу сократились из-за высокого объема раскрытий и замедления выдачи ипотеки

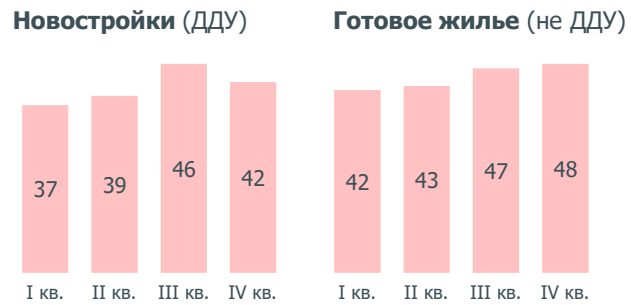
- По предварительным данным Банка России (близки к оценкам ДОМ.РФ), **в январе выдача** ипотеки замедлилась до **275 млрд руб**. (**-2%** к январю 2023 г.)
  - основное снижение выдачи – **по рыночным программам** (**-42%** по объему к январю 2023 г.) из-за высоких ставок (~17%), а также по **«Льготной ипотеке»** (**-17%**) после ужесточения ее условий с 23 декабря
- При этом совокупная выдача **ипотеки с господдержкой** в январе **выросла** благодаря высокому спросу на другие госпрограммы: выдано **37 тыс. кредитов** (**+32%** к январю 2023 г.) на **192 млрд руб.** (**+38%**)
  - **доля льготных программ** составила **52%** по количеству (+16 п.п. к январю 2023 г.) и **69%** по объему (+21 п.п.)
- **Ипотечный портфель** увеличился на **109 млрд руб.** (+**0,6%**) за январь до **18,3 трлн руб. –** прирост замедлился до умеренного темпа января 2023 г. (+0,6%)
  - доля **проблемных** кредитов (с просроченной задолженностью свыше 90 дней) сохранялась на минимуме (**0,6%** на 01.01.2024)
  - однако качество новых выдач оставалось низким: доля кредитов на **новостройки с высокой долговой нагрузкой** (ПДН 80+) в общем объеме выдач составила **42%** в IV кв., в сегменте **готового жилья** – **48%**
  - для снижения рисков закредитованности граждан Банк России **с 1 марта повышает макронадбавки по ипотеке с ПДН 80+** до запретительных уровней
- В январе, как и годом ранее**, остатки** средств на счетах **эскроу сократились на 62 млрд руб.** (-171 млрд руб. в январе 2023 г.) до **5,7 трлн руб.** на 01.02.2024 на фоне замедления выдачи ипотеки и высокого раскрытия счетов эскроу из-за ввода жилья в эксплуатацию
  - **поступления на счета эскроу** в январе 2024 г. составили **351 млрд руб.** (+48% г/г)
  - застройщики получили **с раскрытых счетов** эскроу **413 млрд руб.** – на уровне января 2023 г. (408 млрд руб.)

Выдача ипотеки, млрд руб.



* Без учета доп. соглашений.
Источники: Банк России, ДОМ.РФ.

Доля ипотеки с высокой долговой нагрузкой заемщиков (ПДН 80+) в 2023 г., %



Источник: Банк России.

- По оперативным данным, **в феврале** спрос на ипотеку **продолжает снижаться**
  - по оценкам ДОМ.РФ, за **2 недели** февраля выдано **38 тыс. кредитов** (-34% г/г) на **145 млрд руб.** (-30%)
- При этом выдача сокращается в основном **у крупных банков, которые раннее ввели комиссии** для застройщиков по госпрограммам
  - в феврале доля Сбербанка, ВТБ и Альфа-Банка снизилась до **66%** по сумме (-1 п.п. к январю 2024 г. и -17 п.п. к декабрю 2023 г.)
- На этом фоне **Сбербанк снизил комиссии** по льготным кредитам для застройщиков, а также **запретил включать комиссию в стоимость недвижимости**. С 19 февраля комиссии составят:
  - **от 3,9% –** для застройщиков, работающих на ПФ банка
  - **0% –** для тех, кто пользуется комплексным продуктом банка (доходы от остатков на эскроу-счетах направляются на компенсацию процентов по ипотеке)

МОНИТОРИНГ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ В ФЕВРАЛЕ 2024 ГОДА

Рынок ипотеки в целом. Банк ДОМ.РФ догнал ВТБ по выдачам

- **С начала года** выдано **109 тыс.** кредитов **(-19% г/г)** на **407 млрд** руб. **(-17%)**
  - динамика соответствует нашим прогнозам снижения выдач в результате изменений условий льготной ипотеки, ужесточения регулирования и роста рыночных ставок
- **За первые две недели февраля**, по предварительным оценкам, выдано **38 тыс.** кредитов (**-34%** к февралю 2023 г.) на **145 млрд руб.** (**-30%**)
- **На неделе с 8 по 14 февраля** выдано **22 тыс.** кредитов (**-34%** г/г) на **84 млрд руб.** (**-27%**)
- **Выдачи крупных банков,** которые ранее **ввели комиссии** по льготной ипотеке, **снижаются**
  - в феврале доля Сбербанка, ВТБ и Альфа-Банка снизилась до 66% по сумме (-1 п.п. к январю 2024 г. и -17 п.п. к декабрю 2023 г.)
- **Банки, которые не вводили комиссию, увеличивают долю рынка**
  - **доля Банка ДОМ.РФ** в феврале достигла 13% (+2 п.п. к январю 2024 г. и +9 к декабрю 2023 г.) - **3-е место** по выдаче, практически вровень с ВТБ

Весь рынок

		неделя 08.02-14.02 (н/н)	неделя 08.02-14.02 (г/г)	февраль 01-14 (г/г)	с начала года на 14.02 (г/г)
Выдача ипотеки всего	тыс. шт.	22,1		37,6	108,6
		(+42%)	(-34%)	(-34%)	(-19%)
	млрд руб.	83,8		144,7	407,0
		(+38%)	(-27%)	(-30%)	(-17%)
Доля рынка Сбербанк, ВТБ, Альфа-Банк	по кол-ву,%	78		76	77
	по сумме,%	68		66	76
Динамика рыночных выдач	кол-во, % г/г	-43%		-46%	-38%
	сумма, % г/г	-40%		-53%	-52%

Ипотека с господдержкой: -15% по количеству и -10% по сумме к февралю 2023 года. Рыночная ипотека сократилась почти в 2 раза (-46% и -53%)

- **С начала года** по льготным программам выдано **68 тыс. кредитов** (**+6%** г/г) на **352 млрд руб.** (**+11%** г/г)
  - наиболее востребованная программа – **«Семейная ипотека»** (51% по количеству от всех льготных программ)
- **По оперативным данным**, за 1-22 февраля по льготным программам выдано около **31 тыс. кредитов** (-15% г/г) на **160 млрд руб.** (-10% г/г)
  - **Доля льготных программ в общей выдачи*: 49%** по количеству и **67%** по объему
  - **Банк ДОМ.РФ** сохраняет **2-е место** по выдаче
- **За неделю** 16.02 – 22.02 по льготным программам выдано около **11 тыс. кредитов** (-24% г/г и +13% н/н) на **54 млрд руб.** (-23% г/г и +11% н/н)
- **Одобрение заявок** на льготные кредиты **за неделю** (опережающий индикатор выдач) стабилизировалось: +2% к прошлой неделе
  - «Льготная ипотека»: **+1%** н/н, «Семейная ипотека»: **+3%** н/н
  - Банк ДОМ.РФ – рост одобренных заявок за неделю +15%, Сбербанк +13%, ВТБ +3%

Ипотека с господдержкой

		неделя 16.02-22.02 (н/н)	неделя 16.02-22.02 (г/г)	февраль 01-22 (г/г)	с начала года на 22.02 (г/г)
Выдача ипотеки	тыс. шт.	10,7		31,0	68,3
		(+13%)	(-24%)	(-15%)	(+6%)
	млрд руб.	53,9		160,2	351,9
		(+11%)	(-23%)	(-10%)	(+11%)
Семейная	тыс. шт.	5,2		14,9	34,6
		(+13%)	(-26%)	(-18%)	(+14%)
	млрд руб.	27,2		79,8	184,6
		(+10%)	(-21%)	(-9%)	(+27%)
Льготная	тыс. шт.	4,2		12,3	25,6
		(+14%)	(-28%)	(-20%)	(-14%)
	млрд руб.	17,7		52,8	110,2
		(+13%)	(-38%)	(-29%)	(-23%)
Доля в общих выдачах ипотеки	по кол-ву	42*		49*	51*
	по сумме	58*		67*	71*
Одобренные заявки	тыс. шт.	39,0		122,0	233,4
		(+2%)	(+34%)	(+26%)	(+28%)
Семейная	тыс. шт.	19,2		60,6	113,4
		(+3%)	(+33%)	(+38%)	(+39%)
Льготная	тыс. шт.	16,5		51,0	98,9
		(+1%)	(+33%)	(+11%)	(+12%)

Приросты н/н рассчитаны с поправкой на количество рабочих дней

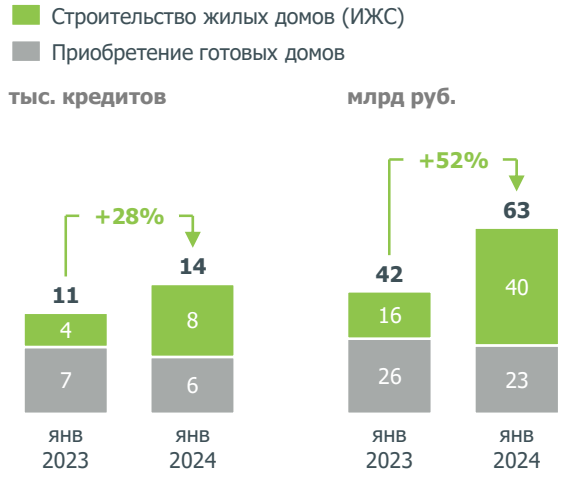
* По данным на 14.02

ИПОТЕКА НА ИЖС И ГОТОВЫЕ ДОМА

В январе доля ипотеки на ИЖС в сегменте строящегося жилья достигла 21%

- В январе 2024 г. выдача ипотеки на **строительство (ИЖС) и приобретение частных домов** значительно превысила уровень прошлого года
  - банки предоставили **14 тыс. кредитов** (**+28%** к январю 2023 г.) на **63 млрд руб.** (**+52%**)
  - на фоне сокращения рынка в целом (-8% по количеству к январю 2023 г.) **доля кредитов на частные дома** в общей выдаче ипотеки **выросла до 20%** с 14% в январе 2023 г.
- **Весь рост** выдачи произошел **за счет сегмента ИЖС**, где действуют все льготные программы (ставки по ним не выше 8%). Выдача ипотеки **на покупку готовых домов снижалась** из-за высоких рыночных ставок
  - в результате **доля ипотеки на покупку готовых домов** в общем количестве ипотечных кредитов сократилась с 9,5 до **8,8%** за год, а **доля ипотеки на ИЖС** выросла с 4,9 до **11,2%**

Выдача ипотеки на ИЖС и готовые дома



Источник: ЕИСЖС, опросы банков.

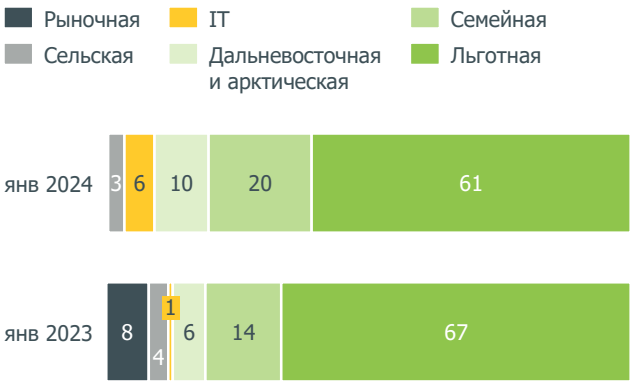
Доля ипотеки на частные дома в общем количестве выдач, %

Источник: ЕИСЖС, опросы банков.

Ипотека на строительство жилых домов

- **В январе** выдача ипотеки на **ИЖС** составила **8 тыс. кредитов** (х2,1 раза к январю 2023 г.) на **40 млрд руб.** (х2,5 раза)
  - **доля** ипотеки на ИЖС **в сегменте строящегося жилья** выросла до рекордных **21%** (+5 п.п. за год)
- Практически все кредиты на ИЖС в январе выдавались **по льготным программам** (99,6%)
  - доля **«Льготной ипотеки»** сократилась (до 61%, -6 п.п. к январю 2023 г.) после модификации программы с 23 декабря
  - доли **«Семейной ипотеки»** (20%, + 6 п.п. к январю 2023 г.) «**Дальневосточной и арктической ипотеки»** (10%, +4 п.п.) и **«IT-ипотеки»** (6%, +5 п.п.), напротив, выросли благодаря расширению их условий и смягчению требований к заемщикам в 2023 г.
- **Портфель** ипотеки на **ИЖС** составил **691 млрд руб.** на 01.02.2024 (х3,5 раза к 01.02.2023) или **3,8%** всего ипотечного портфеля

Структура выдачи ипотеки на ИЖС по типам программ, %



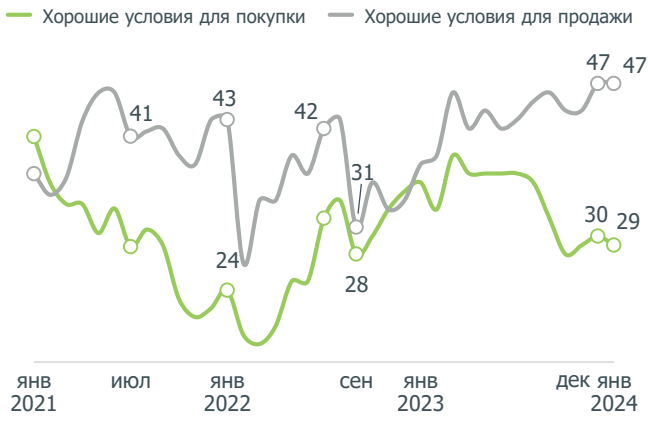
Источник: ЕИСЖС, опросы банков.

ДАННЫЕ СОЦИОЛОГИЧЕСКИХ ОПРОСОВ

Все меньше россиян ожидают увеличения процентных ставок, но опасения роста цен на жилье пока не снижаются

- ДОМ.РФ и ВЦИОМ в январе провели очередной опрос граждан относительно их ожиданий в жилищной сфере
- **Разрыв** между долей граждан, которые считают, что сейчас **лучше продавать жилье** (индикатор предложения), **чем покупать** (индикатор спроса) **вырос до 18 п.п.** (+1 п.п. за месяц) **– максимум** с февраля 2022 г.
  - текущий момент хорошим **для продажи считают 47% россиян** (без изменений за месяц), что может быть обусловлено **повышенным спросом** в IV кв. 2023 г. (проще найти покупателя) и ростом цен на вторичное жилье (выгодный момент для продажи)
  - доля тех, кто считает текущие условия благоприятными **для покупки квартиры**, существенно ниже (**29 п.п.**, -1 п.п.) из-за высоких процентных ставок и модификации льготных ипотечных программ с 23 декабря
- **Опасения дальнейшего роста цен на жилье не снижаются**, несмотря на высокий разрыв между индикаторами предложения и спроса
  - **59%** россиян (**+2 п.п.** за месяц) прогнозируют, что стоимость жилья в ближайшие полгода вырастет
- **Ожидания по изменению ставок** смещаются в сторону их **стабилизации**
  - **до 47%** (**-7 п.п.** за месяц) снизилась доля россиян, **прогнозирующих рост ставок**. Доля тех, кто ожидает **сохранения** ставок, напротив, выросла (до **34%**, **+8 п.п.**)
  - эта оценка соответствует сигналам Банка России, который сохранил ключевую ставку на уровне **16%** на заседании 16 февраля
- **Оценка** россиян своего текущего и прогнозируемого **финансового состояния становится более оптимистичной**
  - второй месяц подряд **22%** граждан отмечают **улучшение** своего финансового положения
  - доля россиян, **оптимистично оценивших перспективы** своего финансового положения в ближайшие полгода (**29%**, **+2 п.п.**) достигла **максимума** с января 2023 г.

Оценка текущего состояния рынка жилья, % населения

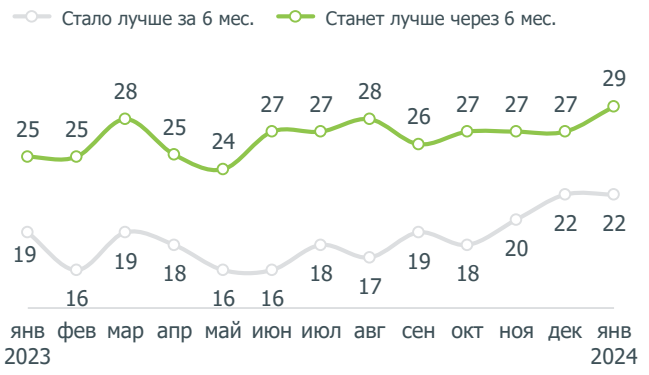


Источники: опросы ДОМ.РФ и ВЦИОМ.

Оценка изменений ставок по ипотеке и цен на жилье в ближайшие 6 мес., % населения

Источники: опросы ДОМ.РФ и ВЦИОМ.

Оценка россиян своего финансового положения, % населения



Источники: опросы ДОМ.РФ и ВЦИОМ.

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ

в скобках – прирост к аналогичному периоду прошлого года

		2022	2023					2024
			I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	С начала года	Январь
Запуск новых проектов, млн кв. м		40,7 (-3%)	9,7 (+18%)	11,3 (+24%)	11,7 (+2%)	16,7 (+40%)	49,4 (+21%)	2,3 (-27%)
Объем жилья в стадии строительства (на конец периода), млн кв. м		98,7 (+2%)	98,5 (+1%)	101,1 (+4%)	104,6 (+4%)	106,0 (+7%)		105,1 (+8%)
Ввод жилья, млн кв. м		102,7 (+11%)	28,9 (-1%)	23,2 (-1%)	27,6 (+4%)	30,7 (+30%)	110,4 (+8%)	12,1 (+1%)
в т. ч.								
МКД, млн кв. м		45,5 (+5%)	12,1 (+10%)	9,6 (+10%)	10,0 (-3%)	20,1 (+30%)	51,8 (+14%)	3,0 (-47%)
ИЖС, млн кв. м		57,2 (+16%)	16,8 (-8%)	13,6 (-7%)	17,6 (+9%)	10,6 (+32%)	58,7 (+3%)	9,1 (+45%)
Объем кредитных линий застройщикам, млрд руб.		12 106 (+84%)	12 862 (+62%)	14 035 (+58%)	15 567 (+40%)	16 543 (+37%)		
Задолженность (выбранный объем лимитов) застройщиков перед банками, млрд руб.		4 764 (+85%)	5 001 (+64%)	5 438 (+52%)	6 048 (+40%)	6 148 (+29%)		
Средства на счетах эскроу, млрд руб.		4 131 (+33%)	4 178 (+13%)	4 558 (+17%)	5 422 (+31%)	5 756 (+39%)		
Ипотечный портфель банков (без учета секьюритизации, на конец периода), млрд руб.		14 067 (+17%)	14 655 (+15%)	15 654 (+23%)	17 103 (+28%)	18 207 (+29%)		18 316 (+29%)
Выдача ипотечных кредитов*,	тыс. шт.	1 327,3 (-30%)	345,9 (-12%)	479,0 (+216%)	624,8 (+78%)	586,3 (+36%)	2 036,1 (+53%)	71,0 (-8%)
в т. ч.	млрд руб.	4 813,2 (-16%)	1 273,5 (-4%)	1 773,2 (+220%)	2 450,8 (+86%)	2 281,2 (+41%)	7 778,9 (+62%)	262,3 (-7%)
на первичном рынке (ДДУ)*	тыс. шт.	409,9 (-14%)	97,7 (-29%)	130,2 (+126%)	220,0 (+130%)	236,2 (+98%)	684,1 (+67%)	30,3 (+50%)
	млрд руб.	2 063,3 (+10%)	489,4 (-11%)	632,2 (+104%)	1 082,5 (+92%)	1 170,6 (+84%)	3 375,0 (+64%)	150,7 (+44%)
Выдача ипотеки по льготным программам,	тыс. шт.	503,2 (+1%)	131,9 (-9%)	177,2 (+129%)	291,3 (+138%)	331,4 (+109%)	931,8 (+85%)	37,3 (+32%)
в т. ч.	млрд руб.	2 317,6 (+44%)	643,0 (+32%)	862,6 (+129%)	1 482,1 (+128%)	1 739,7 (+116%)	4 727,4 (+104%)	191,7 (+38%)
«Льготная ипотека»	тыс. шт.	290,0 (-15%)	57,5 (-26%)	76,5 (+126%)	135,3 (+81%)	150,6 (+45%)	419,9 (+45%)	13,3 (-7%)
	млрд руб.	1 297,1 (+23%)	272,0 (+44%)	347,9 (+109%)	644,1 (+60%)	746,6 (+39%)	2 010,6 (+55%)	57,5 (-17%)
«Семейная ипотека»	тыс. шт.	182,8 (+31%)	64,1 (+5%)	85,8 (+128%)	133,9 (+248%)	149,1 (+226%)	432,9 (+137%)	19,7 (+64%)
	млрд руб.	857,0 (+79%)	307,6 (+16%)	416,1 (+135%)	680,9 (+252%)	771,1 (+248%)	2 175,8 (+154%)	104,8 (+80%)
Количество зарегистрированных ДДУ, тыс. шт.		703,4 (-22%)	163,1 (-34%)	209,5 (+54%)	302,7 (+101%)	333,9 (+97%)	1 009,3 (+43%)	
в т. ч. физлиц на жилые помещения, тыс. шт.		543,9 (-20%)	121,5 (-40%)	160,8 (+65%)	241,8 (+107%)	248,6 (+94%)	772,8 (+42%)	
Номинальный рост цен на новостройки (по данным Росстата), % за период		+21,0	-0,6	+1,3	+4,1	+4,7	+9,7	

* Январь 2024 г. – оценка ДОМ.РФ.

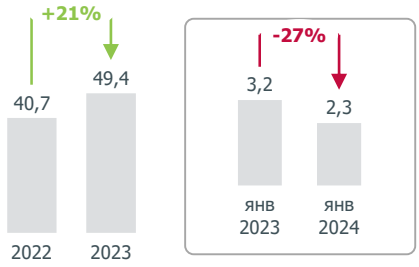
Возможное расхождение суммы слагаемых объясняется округлением данных.

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ

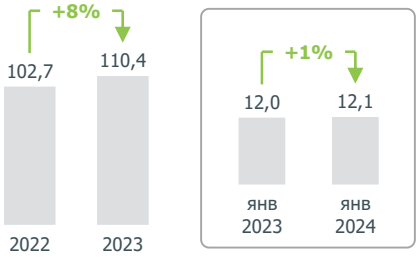
% – прирост к аналогичному периоду прошлого года

Жилищное строительство

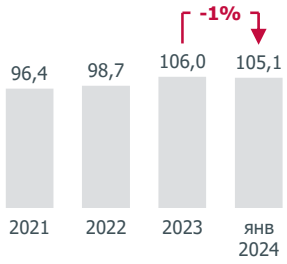
Запуск новых проектов, млн кв. м



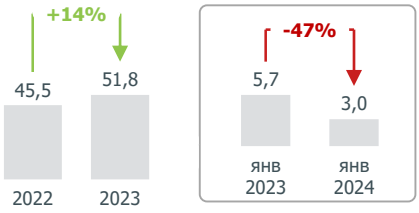
Ввод жилья, млн кв. м



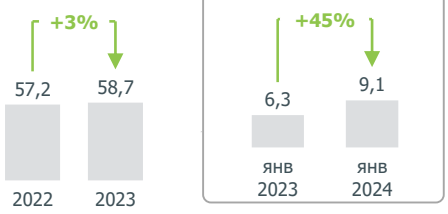
Объем жилья в стадии строительства (на конец периода), млн кв. м



МКД, млн кв. м



ИЖС, млн кв. м

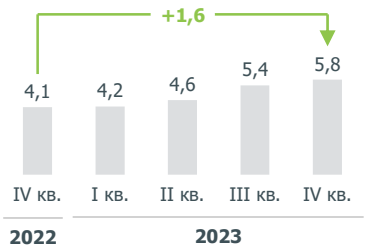


Проектное финансирование

Объем кредитных линий застройщикам, трлн руб. на конец периода

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

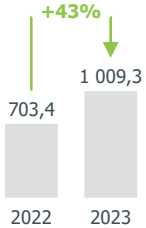
Средства на счетах эскроу, трлн руб. на конец периода



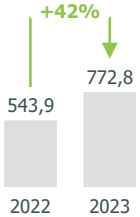
Продажи и цены на первичном рынке

Количество зарегистрированных ДДУ

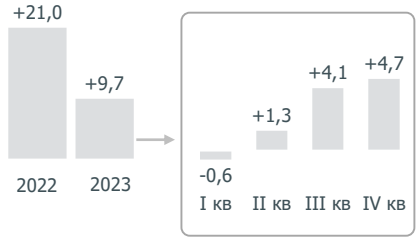
Всего, тыс. шт.



Физлиц на жилые помещения, тыс. шт.



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



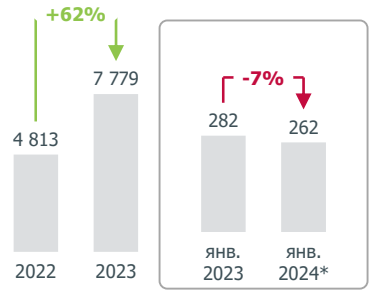
КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ

% – прирост к аналогичному периоду прошлого года

Ипотека

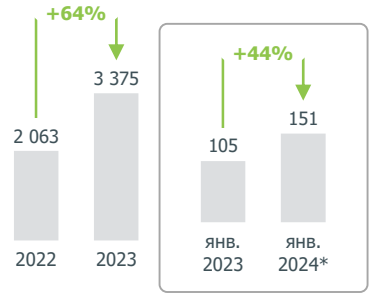
млрд руб.

Выдача ипотечных кредитов

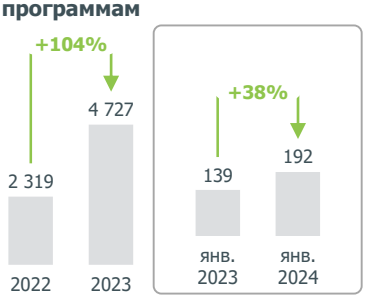


в т.ч.

На первичном рынке (ДДУ)

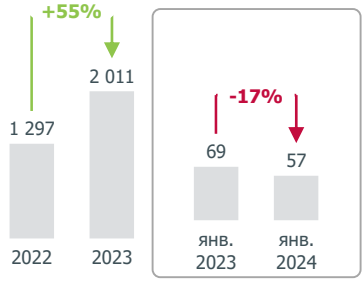


Выдача ипотеки по льготным программам

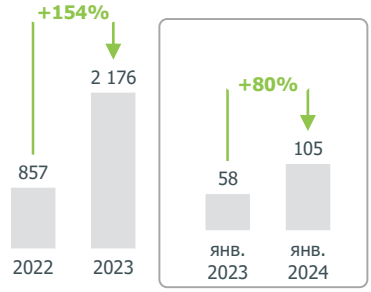


в т.ч.

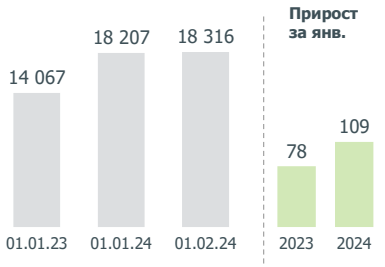
«Льготная ипотека»



«Семейная ипотека»

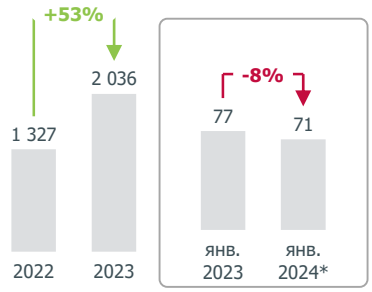


Ипотечный портфель банков (без учета секьюритизации)



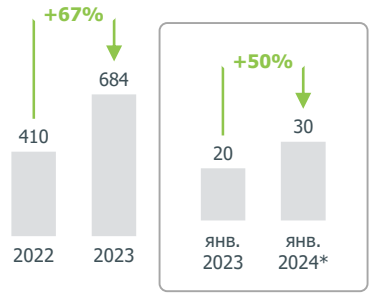
тыс. шт.

Выдача ипотечных кредитов

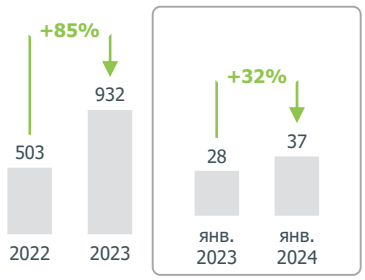


в т.ч.

На первичном рынке (ДДУ)

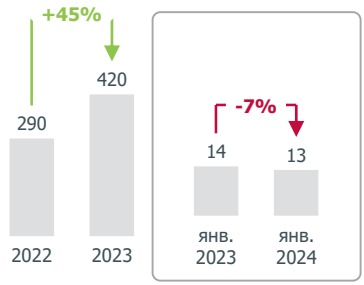


Выдача ипотеки по льготным программам

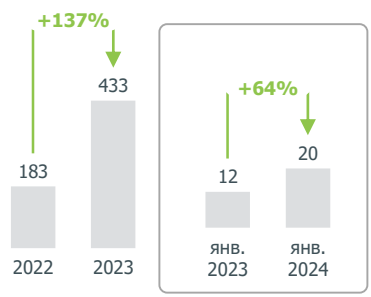


в т.ч.

«Льготная ипотека»



«Семейная ипотека»



* Оценка ДОМ.РФ.

Показатели сбалансированности жилищного строительства

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

	Опережающие показатели		Формула расчета		2020	2021	2022	2023	2024
									янв
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*	**78**	**113**	**110**	**126**	129
				Δ с начала года, п.п.	-	-	-4	16	3
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**	**2,7**	2,8
				Δ с начала года, лет	-	-	0,1	0,0	0

2 Продажи жилья обеспечены новыми запусками, растут риски дефицита предложения

	Опережающие показатели		Формула расчета		2020	2021	2022	2023	2024
									янв
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**	**143**	139
				Δ с начала года, п.п.	-	-	38	-34	-4
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**	**2,1**	2,0
				Δ с начала года, лет	-	-	1,0	-0,9	-0,1
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**	**80**	82
				Δ с начала года, п.п.	-	-	-21	6	2

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

Приложение

3 Данные для расчетов

		ед. измерения	2020	2021	2022	2023	2024 янв
3.1	**Запуски новых проектов (публикация ПД)** жилая площадь	за период, млн кв. м	**27,1**	**42,2**	**40,7**	**49,4**	2,3
		% г/г	-	+55	-3	+21	-27
		с начала года, млн кв. м	-	-	-	-	2,3
		% г/г	-	-	-	-	-27
3.2	**Объем жилья в стадии строительства** жилая площадь	на конец периода, млн кв. м	**94,0**	**96,4**	**98,7**	**106,0**	105,1
		% за квартал	-	-	-	-	-1
		% с начала года	-13	+3	+2	+10	-1
		% за 12 мес.	-13	+3	+2	+7	+8
3.3	**Уровень строительной готовности**	% на конец периода	**44**	**41**	**42**	**40**	40
		п.п. за квартал	-	-	-	-	+1
		п.п. с начала года	+3	-3	+1	-1	+1
		п.п. за 12 мес.	+3	-3	+1	-2	-2
3.4	**Объем продаж по ДДУ**	за период, млн кв. м	**-**	**30,2**	**23,0**	**34,5**	1,8
		% г/г	-	-	-24	+50	+19
		с начала года, млн кв. м	-	-	-	-	1,8
		% г/г	-	-	-	-	+19
3.5	**Уровень распроданности строящегося жилья**	% на конец периода	**44**	**39**	**31**	**32**	33
		п.п. за квартал	-	-	-	-	+1
		п.п. с начала года	-	-5	-8	-7	+1
		п.п. за 12 мес.	-	-5	-8	+0	+3
3.6	**Запасы непроданного жилья**	на конец периода, млн кв. м	**52,9**	**58,7**	**67,9**	**72,5**	70,4
		% за квартал	-	-	-	-	-3
		% с начала года	-	+11	+16	+24	-3
		% за 12 мес.	-	+11	+16	+7	+4
3.7	**Ввод жилья (по 214-ФЗ)**	за период, млн кв. м	**34,6**	**37,1**	**37,1**	**39,3**	1,6
		% г/г	-	+7	-0	+6	-52
		с начала года, млн кв. м	-	-	-	-	1,6
		% г/г	-	-	-	-	-52