



РЫНОК ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ

Еженедельный дайджест

9 – 16 февраля 2024 г.

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ



Ипотека

Январь 2024 года

- В январе, по оценке ДОМ.РФ, выдача ипотеки ожидаемо **сократилась**: банки предоставили **71 тыс. кредитов** (-8% к январю 2023 г.) на **262 млрд руб.** (-7%)
 - все снижение выдачи произошло **за счет рыночных программ** (-31% по количеству и -51% по объему к январю 2023 г.), тогда как выдача **по льготным программам**, напротив, выросла (+32% и +38% соответственно)
- **Доля ипотеки с господдержкой** в общей выдаче составила **52%** по количеству (+17 п.п. к январю 2023 г.) и **72%** по объему (+24 п.п.)
 - «**Семейная ипотека**» (20 тыс. кредитов, +64% к январю 2023 г.) – **53%** от всех льготных кредитов
 - «**Льготная ипотека**» (13 тыс. кредитов, -7% к январю 2023 г.) – **36%** от всей ипотеки с господдержкой
- В январе ряд крупных банков ввели комиссии по льготным кредитам для застройщиков, что привело к **перетоку спроса в те банки, которые не вводили комиссии**: так, например, **доля Банка ДОМ.РФ** выросла до **7%** в общей выдаче ипотеки с господдержкой (+3 п.п. к декабрю 2023 г.)

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 данным Банка России, в **2023 г.** с раскрытых счетов эскроу застройщики получили **3,7 трлн руб.** (+70% г/г), а **объем поступлений** на счета эскроу составил **5,3 трлн руб.** (+66% г/г)
 - в декабре поступления на счета эскроу достигли пика (**681 млрд руб.**), а застройщики за месяц получили с раскрытых счетов эскроу рекордные **810 млрд руб.** (+91% г/г)
 - в результате **остатки на счетах эскроу** сократились на 129 млрд руб. за декабрь до **5,8 трлн руб.** на 01.01.2024 (**+1,6 трлн руб.** за 2023 г. после +1 трлн руб. за 2022 г.)
- 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



Продажи жилья в новостройках

- В 2023 г. продажи жилья в новостройках стали **рекордными**: по данным Росреестра, населением заключено **773 тыс. ДДУ** на жилые помещения (**+42%** к 2022 г. и **+14%** к пиковому 2021 г.)
 - во многом это результат **ажиотажного спроса второй половины года**: продажи строящегося жилья в II пол. 2023 г. (490 тыс. ДДУ) **в 2 раза** превзошли уровень в аналогичном периоде 2022 г. (245 тыс. ДДУ)
- По оценке ДОМ.РФ, в 2023 г. **застройщики** в России **заработали 5,9 трлн руб.** – на 1,7 трлн руб. больше, чем в 2022 г. Выручка от продаж строящегося жилья **растет третий год подряд**
- Почти всё **строящееся жилье приобреталось с использованием ипотеки (89%** всех сделок в 2023 г. после 70-75% в 2021-2022 гг.), прежде всего **по льготным программам (83%** сделок, **+15 п.п.** за год)
 - число ипотечных сделок **с господдержкой** в 2023 г. увеличилось на 72% до **642 тыс. ДДУ**, по **рыночным программам** – на 12% до **42 тыс. ДДУ**
 - количество сделок **без ипотеки (89 тыс. ДДУ)** продолжило **сокращаться (-34%** в 2023 г. после **-33%** в 2022 г.)
- В январе 2024 г.**, по оценке ДОМ.РФ, число сделок ДДУ на жилые помещения **сохранилось на уровне января 2023 г.**



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

Банк России ожидаемо сохранил ключевую ставку на уровне 16%, но прогнозирует более длительный период высоких ставок

■ По итогам заседания 16 февраля Банк России **оставил ключевую ставку на уровне 16%** (совпало с ожиданиями рынка и АЦ ДОМ.РФ) и сохранил **нейтральный сигнал** для рынка

■ При этом, согласно **обновленному макропрогнозу**, для достижения целевого уровня инфляции потребуются **более длительный период высоких процентных ставок**, чем ожидалось раньше

■ Регулятор отметил, что **инфляционное давление уменьшилось** по сравнению с осенью, но **остается высоким**:

- снижение инфляции происходит в условиях роста сбережений и более сдержанной динамики кредитования
- в декабре - январе текущий рост цен с поправкой на сезонность **снизился до 6,6%** в пересчете на год (по сравнению с 11,5% в среднем в осенние месяцы)

■ При этом **пока рано делать выводы** об устойчивости замедления роста цен

- **внутренний спрос** по-прежнему существенно **превосходит возможности производства**, что остается основной причиной повышенного инфляционного давления в экономике
- главное ограничение для предприятий – это дефицит трудовых ресурсов
- инфляционные ожидания, несмотря на снижение в феврале, остаются высокими: население предполагает, что в ближайшие 12 месяцев цены вырастут на 11,9% (-0,8 п.п. за месяц), ожидания предприятий – на уровне августа 2023 г. (5,3%, -2,3 п.п. за месяц)
- также сохраняются **внешние проинфляционные риски**, связанные с возможным усилением санкционного давления

Считаем, что уровень в 16% станет пиковым в текущем цикле повышения ключевой ставки, а ее снижение может начаться **не раньше II кв. 2024 г.**

Ключевая ставка Банка России и доходность ОФЗ, %



Источники: Банк России, Мосбиржа.

Основные параметры макропрогноза Банка России

Банк России **уточнил прогноз развития** российской экономики на 2024-2025 гг.

- ожидания по **росту экономики** стали более оптимистичными за счет потребления домохозяйств: в 2024 г. ожидается увеличение ВВП на **1-2%** (ранее 0,5-1,5%)
- в подобных условиях для приближения инфляции к цели Банк России **будет снижать ключевую ставку медленнее**, чем ожидалось раньше: по прогнозу, ее средний уровень в 2024 г. составит **13,5-15,5%** (ранее 12,5-14,5%), в 2025 г. – **8-10%** (ранее 7-9%)
- **инфляция**, по ожиданиям Банка России, к концу 2024 г. снизится до 4-4,5% г/г, а в 2025-2026 гг. стабилизируется около 4%

■ **прогноз роста ипотечного портфеля** не менялся

	2024	2025	2026
Годовая инфляция (на конец года), %	4,0-4,5 (4,0-4,5)	4,0 (4,0)	4,0 (4,0)
Ключевая ставка (%, в среднем за год)	↑ 13,5-15,5 (12,5-14,5)	↑ 8,0-10,0 (7,0-9,0)	6,0-7,0 (6,0-7,0)
ВВП (%, г/г)	↑ 1,0-2,0 (0,5-1,5)	1,0-2,0 (1,0-2,0)	1,5-2,5 (1,5-2,5)
Расходы на конечное потребление домашних хозяйств (%, г/г)	↑ (-1,0)-0,0 (-2,0)-(-1,0)	0,5-1,5 (0,5-1,5)	1,5-2,5 (1,5-2,5)
Ипотечные жилищные кредиты (%, г/г)	7-12 (7-12)	10-15 (10-15)	10-15 (10-15)

(в скобках — предыдущий прогноз Банка России от 27.10.2023)

МОНИТОРИНГ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ В ФЕВРАЛЕ 2024 ГОДА

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

- С начала года** выдача ипотеки составила **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 оценкам ДОМ.РФ, выдано **38 тыс. кредитов (-34% г/г)** на **145 млрд руб. (-30%)**
- 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 ровень с ВТБ

		Весь рынок		
		неделя 08.02-14.02 (н/н) (г/г)		февраль 01-14 (г/г)
Выдача ипотеки	тыс. шт.	22,1	37,6	108,6
		(+42%)	(-34%)	(-19%)
Выдача ипотеки всего	млрд руб.	83,8	144,7	407,0
		(+38%)	(-27%)	(-17%)
Доля рынка Сбербанк, ВТБ, Альфа-Банк	по кол-ву,%	78	74	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: -9% по количеству и -2% по сумме к февралю 2023 года. Рыночная ипотека сократилась почти в 2 раза (-46% и -53%)

- С начала года** по льготным программам выдано **58 тыс. кредитов (+14% г/г)** на **298 млрд руб. (+20% г/г)**
 - наиболее востребованная программа – «Семейная ипотека» (51% по количеству от всех льготных программ)
- По оперативным данным**, за 1-15 февраля по льготным программам выдано около **20 тыс. кредитов (-9% г/г)** на **106 млрд руб. (-2%)**
 - доля льготных программ в общей выдаче: 49%** по количеству и **67%** по объему
 - Банк ДОМ.РФ** сохраняет **2-е место** по выдаче
- За неделю 09.02 – 15.02** по льготным программам выдано около **9 тыс. кредитов (-21% г/г и +4% н/н)** на **49 млрд руб. (-16% г/г и +1% н/н)**
- Одобрение заявок** на льготные кредиты **за неделю** (опережающий индикатор выдач) стабилизировалось: +2% к прошлой неделе
 - «Льготная ипотека»: **+9%** н/н, «Семейная ипотека»: **-3%** н/н
 - Банк ДОМ.РФ – рост одобренных заявок за неделю +3%, Сбербанк -1%, ВТБ +10%

		Ипотека с господдержкой		
		неделя 09.02-15.02 (н/н) (г/г)		февраль 01-15 (г/г)
Выдача ипотеки	тыс. шт.	9,4	20,3	57,6
		(+4%)	(-21%)	(+14%)
Семейная	млрд руб.	48,7	106,3	298,0
		(+1%)	(-16%)	(+20%)
Льготная	тыс. шт.	4,6	9,7	29,4
		(+10%)	(-26%)	(+27%)
Доля в общих выдачах ипотеки	млрд руб.	24,8	52,6	157,4
		(+8%)	(-16%)	(+41%)
Одобренные заявки	тыс. шт.	3,7	8,1	21,4
		(-1%)	(-22%)	(-14%)
Семейная	млрд руб.	15,7	35,1	92,5
		(-3%)	(-31%)	(-19%)
Льготная	по кол-ву	42	49	51
	по сумме	58	67	71
Семейная	тыс. шт.	38,3	83,0	194,4
		(+2%)	(+10%)	(+28%)
Льготная	тыс. шт.	18,7	41,4	94,2
		(-3%)	(+29%)	(+40%)
Одобренные заявки	тыс. шт.	16,3	34,5	82,3
		(+9%)	(-10%)	(+11%)

ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ В НОВОСТРОЙКАХ

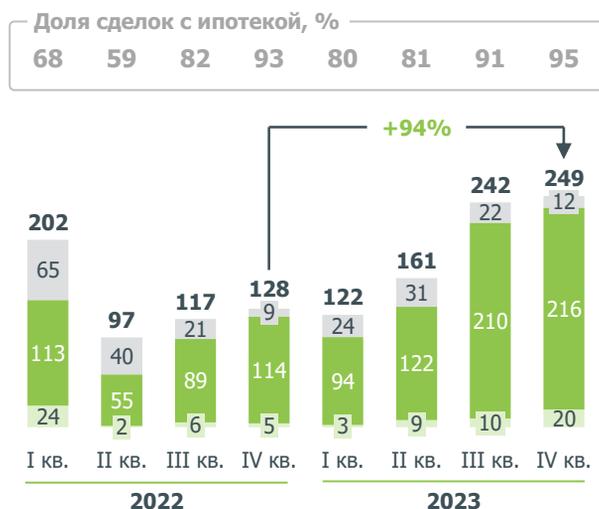
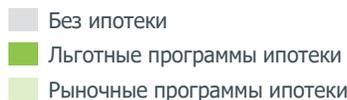
В 2023 году продажи жилья в новостройках выросли на 42% в основном за счет ипотеки с господдержкой

- В 2023 г. продажи жилья в новостройках стали рекордными:** по данным Росреестра, количество заключенных населением ДДУ на жилые помещения достигло **773 тыс. шт.** (+42% к 2022 г. и +14% к пиковому 2021 г.)
- Во многом это результат **ажитажного спроса** на жилье **во второй половине года**, когда граждане стремились успеть купить квартиру на доступных условиях
 - продажи строящегося жилья в II пол. 2023 г. (490 тыс. ДДУ) **в 2 раза превзошли** уровень в аналогичном периоде 2022 г. (245 тыс. ДДУ)
- В условиях высоких цен на новостройки почти всё строящееся жилье приобреталось **с использованием ипотеки (89%** всех сделок в 2023 г. после 70-75% в 2021-2022 гг.), прежде всего, **по льготным программам (83%** сделок в 2023 г., +15 п.п. за год)
 - число ипотечных сделок **с господдержкой** в 2023 г. увеличилось до **642 тыс. ДДУ (+72%** к 2022 г.), по **рыночным программам** – до **42 тыс. ДДУ (+12%** к 2022 г.)
 - количество сделок **без ипотеки (89 тыс. ДДУ)** продолжило сокращаться (**-34%** в 2023 г. после **-33%** в 2022 г.)
- В 2023 г. застройщики в России **заработали от продаж** жилья по ДДУ¹ **5,9 трлн руб.** – на **1,7 трлн руб.** больше, чем в 2022 г.
 - выручка застройщиков от продаж строящегося жилья **растет третий год подряд (+39%** в 2023 г. после **+7%** в 2022 г. и **+44%** в 2021 г.)

По оценке ДОМ.РФ, в январе 2024 г. число сделок ДДУ на жилые помещения **сохранилось на уровне января 2023 г.**

В целом **за 2024 г. спрос на жилье заметно уменьшится** из-за снижения выдачи **ипотеки**. Основные причины: высокие ставки, ужесточение регулирования, модификация условий «Льготной ипотеки» и ее ожидаемое окончание в середине года. Однако накопленный застройщиками объем средств на счетах **эскроу** (5,8 трлн руб. на 01.01.2024) позволит обеспечить **финансовую устойчивость** в 2024 г.

Количество продаж в новостройках (зарег. населением ДДУ на жилые помещения), тыс. шт.



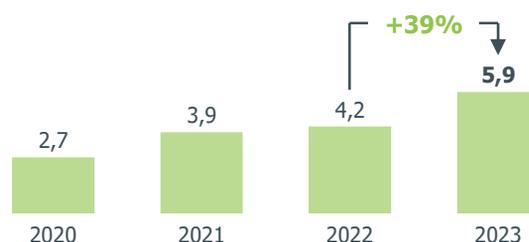
Источники: расчеты ДОМ.РФ по данным Росреестра и Банка России.

Количество продаж в новостройках, тыс. шт.

	2021	2022	2023	Δ к 2022 г.
Всего ДДУ физ. лиц на жилые помещения	676	544	773	+42
Льготные ипотечные программы	386	372	642	+72
Рыночная ипотека	90	38	42	+12
Без ипотеки	200	134	89	-34
Доля сделок с ипотекой	70%	75%	89%	+13 п.п.

Источники: расчеты ДОМ.РФ по данным Росреестра и Банка России.

Объем продаж в новостройках¹, трлн руб.



Источники: расчеты ДОМ.РФ по данным Росреестра и Росстата.

¹ Объем продаж в денежном выражении рассчитывался как произведение количества заключенных населением ДДУ на жилые помещения (по данным Росреестра) на среднюю цену на первичном рынке жилья (по данным Росстата) в каждом регионе. Объем продаж по России равен сумме объемов продаж по регионам.

ВВОД ЖИЛЬЯ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

В январе ввод жилья остался на высоком уровне прошлого года благодаря рекордным результатам в сегменте ИЖС

- По данным Росстата, в **январе 2024 г.** введено **12,1 млн кв. м** жилья, что соответствует уровню прошлого года (12,0 млн кв. м)
- Ввод МКД** в годовом выражении сократился почти в 2 раза, до **3,0 млн кв. м (-47% г/г)**
 - в январе ввод МКД снизился в **большинстве** регионов из топ-10, сильнее всего в **Москве** (-87% г/г). Больше всего многоквартирного жилья ввели в **Санкт-Петербурге** (0,6 млн кв. м), **Тюменской** (0,3 млн кв. м) и **Новосибирской областях** (0,2 млн кв. м)
 - низкому объему ввода в январе 2024 г. предшествовал значительный ввод в декабре 2023 г.: **суммарно** за декабрь 2023 г. и январь 2024 г. в сегменте МКД ввелось **13,9 млн кв. м** – на уровне аналогичного периода 2022-2023 гг. (14,0 млн кв. м)
- Ввод **ИЖС**, напротив, значительно ускорился и достиг максимального месячного значения за последние 10 лет – **9,1 млн кв. м (+45%** к январю 2023 г.)
 - ввод жилья населением вырос **во всех** топ-10 регионах кроме Краснодарского края (-9% г/г). Среди лидеров – **Московская область** (1,0 млн кв. м), **Татарстан** (0,6 млн кв. м) и **Ленинградская область** (0,5 млн кв. м)
 - суммарный ввод ИЖС** за декабрь-январь превысил прошлогодний уровень в **2 раза** и составил **16 млн кв. м** – результат рекордного ввода в эти два месяца

Ввод жилья по итогам января, млн кв. м

	Всего, в т. ч.:	МКД	ИЖС
Январь 2024 г.	12,1	3,0	9,1
% к январю 2023 г.	+1,0	-47	+45

Источники: Росстат, расчеты ДОМ.РФ.

Динамика ввода жилья в январе, млн кв. м

■ В среднем за 2015-2020 гг. ■ 2022 ■ 2024
■ 2021 ■ 2023



Источники: Росстат, расчеты ДОМ.РФ.

Динамика ввода жилья в декабре-январе, млн кв. м

■ 2021-2022 ■ 2022-2023 ■ 2023-2024



Источники: Росстат, расчеты ДОМ.РФ.

Регионы-лидеры по вводу жилья в России в январе 2024 г.

ТОП-10 регионов по вводу МКД				ТОП-10 регионов по вводу ИЖС			
Регион	тыс. кв. м	изменение в %, г/г	Доля в объеме ввода, %	Регион	тыс. кв. м	изменение в %, г/г	Доля в объеме ввода, %
1 Санкт-Петербург	550	+11	18	1 Московская обл.	1027	+16	11
2 Тюменская обл.	275	+11	9	2 Татарстан	565	+121	6
3 Новосибирская обл.	200	-22	7	3 Ленинградская обл.	515	+12	6
4 Удмуртия	171	-24	6	4 Краснодарский кр.	481	-9	5
5 Москва	119	-87	4	5 Свердловская обл.	394	+210	4
6 Чувашия	117	-31	4	6 Дагестан	357	+1549	4
7 Ленинградская обл.	104	+51	3	7 Башкортостан	334	+69	4
8 Татарстан	103	-58	3	8 Тюменская обл.	284	+96	3
9 Челябинская обл.	92	-65	3	9 Чечня	275	+62	3
10 Свердловская обл.	78	-46	3	10 Ростовская обл.	237	+13	3
ТОП-10	1 810	-47	59	ТОП-10	4 470	+42	49
Прочие регионы	1 237	-47	41	Прочие регионы	4 619	+47	51

Источники: Росстат, расчеты ДОМ.РФ.

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%)			
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.

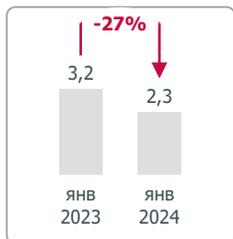
Возможное расхождение суммы слагаемых объясняется округлением данных.

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ

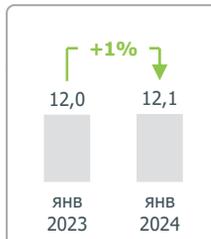
% – прирост к аналогичному периоду прошлого года

Жилищное строительство

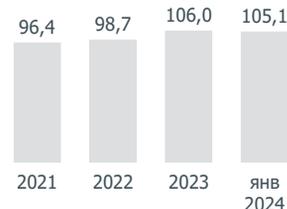
Запуск новых проектов,
млн кв. м



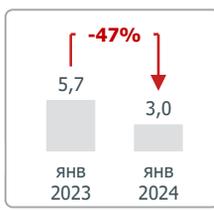
Ввод жилья,
млн кв. м



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



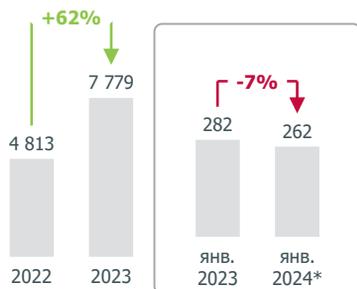
КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ

% – прирост к аналогичному периоду прошлого года

Ипотека

млрд руб.

Выдача ипотечных кредитов



В Т.Ч.

Выдача ипотеки по льготным программам

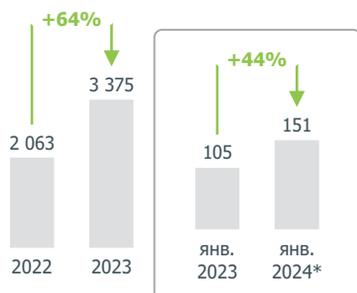


В Т.Ч.

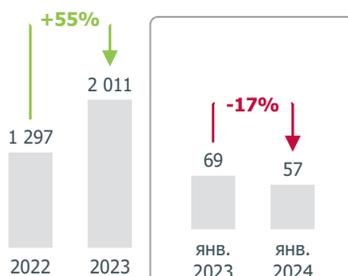
Ипотечный портфель банков (без учета секьюритизации)



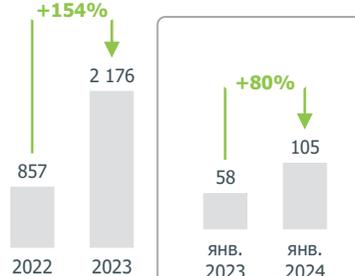
На первичном рынке (ДДУ)



«Льготная ипотека»

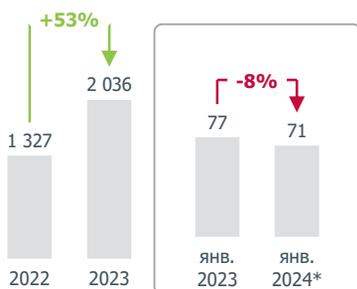


«Семейная ипотека»



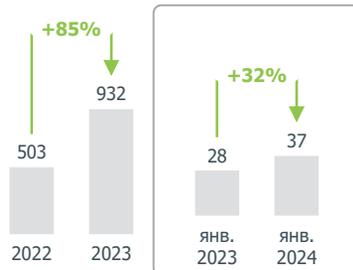
тыс. шт.

Выдача ипотечных кредитов



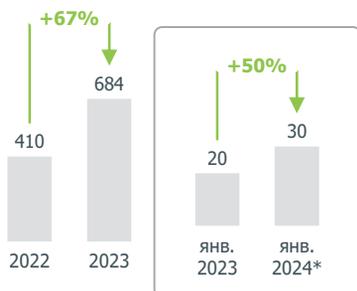
В Т.Ч.

Выдача ипотеки по льготным программам



В Т.Ч.

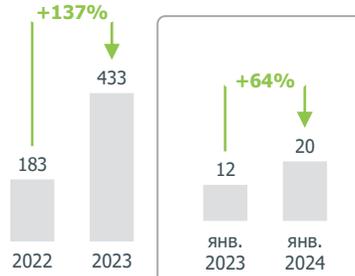
На первичном рынке (ДДУ)



«Льготная ипотека»



«Семейная ипотека»



* Оценка ДОМ.РФ.

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

		2020	2021	2022	2023	2024		
		янв						
Опережающие показатели	Формула расчета							
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

		2020	2021	2022	2023	2024		
		янв						
Опережающие показатели	Формула расчета							
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

3 Данные для расчетов

			2020	2021	2022	2023	2024
			ед. измерения				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