



РЫНОК ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ

Еженедельный дайджест

06 – 13 сентября 2024 г.

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ



Ипотека

Август 2024 года

- **В августе**, по оценке ДОМ.РФ, выдача ипотеки составила **116 тыс. кредитов (-46%** к августу 2023 г.) на **375 млрд руб. (-56%)**, в т.ч.:
 - по **рыночным программам** – 82 тыс. кредитов (-29% г/г) на 179 млрд руб. (-46%) – выдача сократилась из-за **высоких ставок**
 - по **льготным программам** – 34 тыс. кредитов на 196 млрд руб., почти **90%** из них пришлось на «Семейную ипотеку»
- **По сравнению с июлем** выдача ипотеки в августе несколько выросла (**+8%** по количеству и **+5%** по объему), основной драйвер – **рыночные программы**
 - динамика по льготным программам не совсем показательна: в июле еще выдавалась «**Льготная ипотека**» по ранее заключенным сделкам, а также приостанавливалась выдача «**Семейной**» и «**IT-ипотеки**»
- По итогам **8 мес. 2024 г.** банки предоставили **984 тыс. кредитов (-19%** к 8 мес. 2023 г.) на **3,6 трлн руб. (-21%)**, в т.ч.:
 - по **рыночным программам** – **505 тыс. кредитов (-29% г/г)** на **1 трлн руб. (-51%)** – спад выдачи оказался меньше, чем ожидалось ранее благодаря **высокому росту доходов** населения и распространению **программ от застройщиков**
 - по **льготным программам** – **479 тыс. кредитов (-3%)** на **2,6 трлн руб. (+5%)**, без учета «Льготной ипотеки» выдача увеличилась на **13%** г/г по количеству и на **30%** по объему

Текущая ситуация

- По оценкам ДОМ.РФ, **за первую неделю сентября** выдано **18 тыс. ипотечных кредитов (-63%** к аналогичному периоду 2023 г.) на **82 млрд руб. (-57%)**
 - выдача **рыночной ипотеки** сократилась на **65%** г/г по количеству и на **61%** по сумме
- Выдача **ипотеки с господдержкой** с 1 по 12 сентября составила около **16 тыс. кредитов** на **95 млрд руб.**, в т.ч. по «Семейной ипотеке» – 15 тыс. кредитов (-18% г/г) на 88 млрд руб. (-6% г/г)
 - всего **с начала года по 12 сентября** по льготным программам выдано **495 тыс. кредитов (-8%** г/г) на **2 650 млрд руб.** (на уровне прошлого года)



Жилищное строительство

- **За январь-июль 2024 г.** в России **введено** в эксплуатацию **62,1 млн кв. м** жилья (**+3%** к 7 мес. 2023 г.), в т.ч. **в июле** – **8,6 млн кв. м (+9%** г/г). Весь рост за 7 мес. 2024 г. обеспечен сегментом **ИЖС** (43,6 млн кв. м, +23% г/г), тогда как ввод **МКД** существенно уступает уровню прошлого года (18,5 млн кв. м, -25% г/г)
- **В августе** выход на рынок новых проектов **резко активизировался**: застройщики запустили **4,5 млн кв. м (+17%** к августу 2023 г.) – это **третий результат** с начала года. В целом **за 8 мес. 2024 г.** в России **запущено 31,1 млн кв. м** новых проектов (**+13%** к 8 мес. 2023 г.)
- В результате роста запусков **портфель строящегося жилья увеличивается** седьмой месяц подряд и достиг **117 млн кв. м** на 01.09.2024 (**+10%** с начала года)

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ



Проектное финансирование

- По данным Банка России, в июле **объем средств на счетах эскроу** увеличился на **112 млрд руб.** (ожидаемо меньше рекордных приростов мая – июня, когда наблюдался ажиотажный спрос на новостройки) до **6,9 трлн руб.** на 01.08.2024
 - **приток средств** на счета эскроу в июле замедлился до **464 млрд руб.** – тем не менее, это третий результат с начала года, уступающий только поступлениям за июнь (625 млрд руб.) и май (526 млрд руб.)
 - **объем раскрытий** счетов эскроу в июле составил **353 млрд руб.** – в **2 раза** больше, чем в июне
- В июле застройщики не сбавляли темпы строительных работ по текущим проектам, в результате их **задолженность по ПФ** выросла на **249 млрд руб.** (+333 млрд руб. в июне) до **7,6 трлн руб.** на 01.08.2024
- Кредитование застройщиков по новым проектам замедлилось: **открытые лимиты** за июль увеличились всего на **298 млрд руб.** (после +603 млрд руб. в июне) до **19,6 трлн руб.**
- Покрытие задолженности** ПФ счетами эскроу остается высоким – **86%** на 01.08.2024, что обеспечивает низкую **средневзвешенную ставку** по ПФ (**7,2%** – в ~2 раза меньше, чем в целом по портфелю корпоративных кредитов)



Продажи квартир в новостройках

- По данным ЕИСЖС, в августе 2024 г. **продажи квартир** по зарегистрированным ДДУ в России сократились до **1,7 млн кв. м** после 1,9 млн кв. м в июле
 - спрос на квартиры в новостройках снижается второй месяц подряд (на **~30% меньше**, чем в среднем за I пол. 2024 г.) после **завершения «Льготной ипотеки»**. В августе спад усилился (**-54%** к августу 2023 г. после **-25%** г/г в июле) из-за эффекта высокой базы прошлого года
 - вместе с тем продажи ограничены **недостаточным предложением жилья в высокой степени готовности**: в проектах с плановым вводом в **2024 г.** распродано **66%** площадей, в **2025 г.** – **42%**
- Накопленный объем продаж за **8 мес. 2024 г.** (**18,4 млн кв. м, -2%** г/г) сохраняется на уровне прошлого года благодаря высокому спросу в первом полугодии. При этом **выручка застройщиков** от реализации жилья в январе – августе значительно **увеличилась (3,3 трлн руб., +18%** г/г) из-за роста цены квадратного метра (**+20%** г/г)



Цены на новостройки

- После завершения массовой ипотеки с господдержкой с 1 июля **рост цен** на строящееся жилье в России **резко затормозился**
 - по данным индекса цен ДОМ.РФ, в июле 2024 г. новостройки подорожали лишь на **0,4%** (после +1,4% в июне и +1,0% в мае) на фоне охлаждения спроса
 - рост цен на первичном рынке замедлился в 9 из 10 крупнейших регионов по объему строящегося жилья, а в **Москве** цены на квартиры в новостройках даже **снизились** на **-0,2%** за месяц
- Всего с **начала года** новостройки в России подорожали на **5,9%**, что лишь немного превышает уровень **инфляции** (5,1% за 7 мес. 2024 г.)
 - росту цен способствовали **ускорение спроса** в первом полугодии, а также **повышение стоимости строительства** многоквартирных домов (на 4,3-6,8% за 7 мес. 2024 г. в зависимости от типа дома)

МАКРОЭКОНОМИКА (1/2)

Банк России повысил ключевую ставку до 19% и допустил еще одно повышение на ближайшем заседании

- По итогам заседания 13 сентября Банк России **повысил ключевую ставку с 18 до 19%**. Такое решение стало неожиданным – большинство участников рынка и АЦ ДОМ.РФ **прогнозировали сохранение ставки**

- сигнал рынку остался жестким: Банк России **допускает возможность повышения ключевой ставки** на следующем заседании (25 октября)

- На решение регулятора **повлияли следующие факторы:**

1 Инфляционное давление остается повышенным

- в августе текущий рост цен с поправкой на сезонность составил **7,6%** в пересчете на год – это ниже, чем в июле (16,2%), но **в ~2 раза превышает целевой уровень** Банка России (4%)
- по итогам 2024 г. инфляция, вероятно, превысит июльский прогноз регулятора (6,5-7,0%)

2 Инфляционные ожидания населения и бизнеса продолжают расти

- По данным оперативных индикаторов, **рост российской экономики несколько замедлился** (индикатор бизнес-климата Банка России составил **5,7 п.** в сентябре, **-1,1 п.** к августу и **-2 п.** к июлю), однако это связано не с охлаждением внутреннего спроса, а с **нарастанием ограничений на стороне предложения**

- Потребительская активность**, несмотря на замедление, **остаётся высокой** и поддерживается ростом зарплат (**+15,3% г/г** в июне в номинальном выражении) в условиях **дефицита кадров** (безработица обновила исторический минимум – 2,4% в июле)

- Высокие ставки** (более 17%) поддерживают сберегательные настроения, но пока **недостаточно сдерживают кредитование**, особенно в корпоративном сегменте (**+2,3% м/м** в июле)

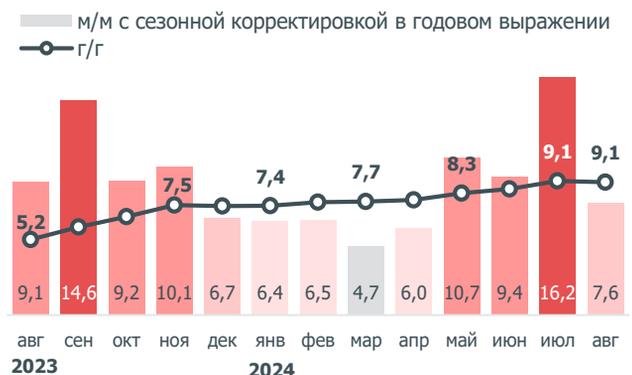
При отсутствии устойчивого тренда на снижение инфляции ожидаем еще одно **повышение ключевой ставки** 25 октября

Ключевая ставка Банка России и доходность ОФЗ, %



Источники: Банк России, Мосбиржа.

Инфляция, %



Источники: Банк России, Росстат.

Инфляционные ожидания населения и бизнеса, % г/г



* В ближайшие 3 месяца.

Источники: Банк России, данные опроса ООО «инФОМ»

МАКРОЭКОНОМИКА (2/2)

Минэкономразвития улучшило прогноз российской экономики до 2027 года по большинству показателей

- Минэкономразвития **актуализировало прогноз** российской экономики **на 2024-2027 гг.** – он внесен на рассмотрение в Правительство РФ и ляжет в основу бюджета на следующие три года
 - основные параметры** базового прогноза **улучшены** по сравнению с оценками апреля 2024 г. с учетом текущей динамики макропоказателей
- Российская **экономика** в 2024 г. **будет расти быстрее**, чем ожидалось ранее (+**3,9%** вместо +2,8% ранее). Прогноз на 2025-2027 гг. также пересмотрен вверх до +2,5-2,8%
- Росту ВВП по-прежнему будет способствовать **высокий внутренний спрос**, поддерживаемый инвестиционной и потребительской активностью
 - инвестиции в основной капитал** в 2024 г. увеличатся на значительные **7,8%** (+2,3% в апрельском прогнозе), но уже в 2025 г. замедлятся до **+2,1%** из-за повышения налога на прибыль и жесткой ДКП
 - оборот розничной торговли** в 2024-2025 гг. будет расти быстрее (+**8,6%** и **+7,6%**), чем ожидалось ранее. В среднесрочном периоде рост замедлится (до +4-6%), но все равно останется высоким
- Поддержку потребительскому спросу окажет увеличение **реальных располагаемых доходов** населения (+6-7% в 2024-2025 гг. и +3-5% в 2026-2027 гг.), а также накопленные **сбережения**
 - основной фактор роста доходов – повышение реальных **зарплат** (+**9,2%** в 2024 г. и +6-7% в 2025-2026 гг.) в условиях **дефицита кадров** (безработица сохранится на уровне 2,6%)
- Кроме того, улучшены оценки **динамики внешней торговли** в 2024-2025 гг. (в т.ч. из-за роста экспортных цен на российскую нефть) и, соответственно, **курса рубля** (до **91 руб.** за долл. США в 2024 г. и **97 руб.** в 2025 г.)
- В этих условиях прогноз Минэкономразвития по **инфляции в 2024 г.** повышен до **7,3%** (с 5,1% в апреле), что больше ожиданий Банка России (6,5-7%). **В 2025 г.** инфляция замедлится до **4,5%** и вернется к целевым **4% в 2026 г.**
 - Банк России** в базовом сценарии тоже ожидает **инфляцию** на уровне **4-4,5% в 2025 г.**, но при гораздо более **низких темпах роста экономики** (до **0,5-1,5%**)

Базовый прогноз Минэкономразвития, прирост в % к предыдущему году, если не указано иное (в скобках — предыдущий прогноз от апреля 2024 г.)

	2024	2025	2026	2027
ВВП	▲3,9 (2,8)	▲2,5 (2,3)	▲2,6 (2,3)	▲2,8 (2,4)
Инвестиции в основной капитал	▲7,8 (2,3)	▼2,1 (2,7)	3,0 (3,0)	▲3,3 (3,2)
Оборот розничной торговли	▲8,6 (7,7)	▲7,6 (4,8)	▲6,1 (3,9)	▲4,1 (3,1)
Реальные располагаемые доходы населения	▲7,1 (5,2)	▲6,1 (3,5)	▲4,6 (3,0)	▲3,4 (2,6)
Текущий счет, млрд долл. США	▲51,2 (27,9)	▲36,4 (26,6)	▼23,2 (25,3)	▼25,1 (34,0)
Цена российской нефти, USD/барр.	▲70,0 (65,0)	▲69,7 (65,0)	▲66,0 (65,0)	▲65,5 (65,0)
Курс USD/RUB, в среднем за год	▼91,2 (94,7)	▼96,5 (98,6)	▼100,0 (101,2)	▼103,2 (103,8)
Инфляция, на конец года	▲7,3 (5,1)	▲4,5 (4,0)	4,0 (4,0)	4,0 (4,0)

Источник: Минэкономразвития России.

Обновленный макропрогноз Минэкономразвития выглядит **очень оптимистичным** и близок к дезинфляционному сценарию Банка России, в котором инфляция замедляется за счет **расширения предложения**, а не охлаждения спроса.

Вместе с тем прогноз является **благоприятным для рынка жилья**, поскольку он предполагает высокий рост доходов граждан при снижении инфляции, что позволит Банку России быстрее снижать ключевую ставку

Основные макропоказатели России в январе-июле 2024 г., прирост в % к аналогичному периоду 2023 г.

ВВП	4,4
Инвестиции в основной капитал*	10,9
Инфляция, на конец июля	9,1
Розничная торговля	8,4
Номинальная заработная плата*	18,1
Реальные располагаемые доходы населения*	8,1
Уровень безработицы	2,6

* За январь-июль 2024 г.

Источники: Росстат, Минэкономразвития России, Банк России.

МОНИТОРИНГ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ В СЕНТЯБРЕ 2024 ГОДА

Рынок ипотеки в целом. Выдача ипотеки в сентябре снизилась на 63% по количеству и на 57% по сумме г/г

- В августе**, по предварительным оценкам, выдано **116 тыс. кредитов (-46% к августу 2023 г.)** на **375 млрд руб. (-56%)**
 - по сравнению с июлем выдача ипотеки в августе несколько выросла (+8% по количеству и +5% по объему) за счет рыночных программ
- За первую неделю сентября**, по предварительным оценкам, выдано **18 тыс. кредитов (-63% к сентябрю 2023 г.)** на **82 млрд руб. (-57%)**
- С начала года** выдано **1 001 тыс. кредитов (-20% г/г)** на **3 664 млрд руб. (-23%)**
- В августе после завершения Льготной ипотеки изменились лидеры по выдачам. Банк ДОМ.РФ опустился на 5-е место
 - доля Банка ДОМ.РФ** по количеству выданных кредитов составила **1,3%** (-1,2 п.п. г/г)

Весь рынок					
		неделя		август	с начала года на 07.09 (г/г)
		01.09-07.09 (н/н)	(г/г)		
Выдача ипотеки всего	тыс. шт.	17,7	115,8	1 001,4	
		(-2%)	(-63%)	(-46%)	(-20%)
	млрд руб.	81,7	374,6	3 664,2	
		(-6%)	(-57%)	(-56%)	(-23%)
Доля рынка Сбербанк, ВТБ, Альфа-банк	по кол-ву,%	85	58	70	
	по сумме,%	85	83	79	
Динамика рыночных выдач	кол-во, % г/г	-65%	-28%	-31%	
	сумма, % г/г	-61%	-44%	-51%	

Ипотека с господдержкой: Семейная ипотека -18% по количеству и -6% по сумме к сентябрю 2023 г., ДФО и арктическая ипотека -26% по количеству и -18% по сумме

- С начала года** по 12.09 по льготным программам выдано **495 тыс. кредитов (-8% г/г)** на **2 650 млрд руб.** (на уровне прошлого года)
 - наиболее востребованная программа – **«Семейная ипотека»** (54% по количеству от всех льготных программ)
- С 1 по 12 сентября** выдача ипотеки с господдержкой составила **16 тыс. кредитов** на **95 млрд руб.**
 - в т.ч. по **«Семейной ипотеке»** – 15 тыс. кредитов (-18% г/г) на 88 млрд руб. (-6% г/г)
- За неделю 06.09 – 12.09** по льготным программам выдано около **9 тыс. кредитов** (как и на прошлой неделе) на **53 млрд руб.** (-1% н/н)
- Одобрение заявок** на льготные кредиты **за 06.09-12.09** (опережающий индикатор выдач): **+5%** к прошлой неделе
 - «Семейная ипотека»: **+5%** н/н

Ипотека с господдержкой					
		Неделя		сентябрь	с начала года на 12.09 (г/г)
		06.09-12.09 (н/н)	(г/г)		
Выдача ипотеки	тыс. шт.	9,1	16,4	495,4	
		(+0%)	(-64%)	(-59%)	(-8%)
	млрд руб.	52,6	95,1	2 650,2	
		(-1%)	(-60%)	(-53%)	(+0%)
Семейная	тыс. шт.	8,4	15,2	265,3	
		(-1%)	(-29%)	(-18%)	(+5%)
	млрд руб.	48,5	88,3	1 475,5	
		(-2%)	(-20%)	(-6%)	(+19%)
ДФО	тыс. шт.	0,5	0,9	27,8	
		(-5%)	(-39%)	(-26%)	(+19%)
	млрд руб.	2,8	5,1	146,9	
		(-5%)	(-32%)	(-18%)	(+31%)
Доля в общей выдаче ипотеки*	по кол-ву	-	52	49	
	по сумме	-	65	71	
Одобренные заявки	тыс. шт.	22,2	39,1	1 264,8	
		(+5%)	(-63%)	(-58%)	(-8%)
Семейная	тыс. шт.	20,7	36,4	679,6	
		(+5%)	(-19%)	(-8%)	(+5%)

* Данные на 07.09

ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ В НОВОСТРОЙКАХ

В августе продажи жилья в новостройках сократились на 30% по сравнению с I полугодием, когда еще действовала «Льготная ипотека»

■ По данным ЕИСЖС, в августе 2024 г. продажи квартир по зарегистрированным ДДУ в России сократились до **1,7 млн кв. м** после 1,9 млн кв. м в июле

- спрос остается низким второй месяц подряд после завершения «Льготной ипотеки» (на ~30% меньше, чем в среднем за I пол. 2024 г.)
- в годовом выражении спад ожидаемо усилился (-54% к августу 2023 г. после -25% г/г в июле) из-за эффекта высокой базы прошлого года (в августе 2023 г. продажи стали вторыми по величине за год из-за ажиотажного спроса на новостройки)
- вместе с тем продажи ограничены **недостаточным предложением жилья в высокой степени готовности**: в проектах с плановым вводом в 2024 г. распродано 66% площадей, в 2025 г. – 42%

■ В августе продажи квартир в новостройках в топ-10 регионах по объему строящегося жилья **снизились сильнее** (-56% г/г), чем в целом по стране

- в **Москве** спад продаж был меньше (-48% г/г до 238 тыс. кв. м) из-за высокой доли **бизнес- и элитного класса** (48% продаж в августе 2024 г.), который менее чувствителен к льготным программам

■ Благодаря высокому спросу в I пол. накопленный объем продаж за 8 мес. 2024 г. в России сохраняется на уровне прошлого года (18,4 млн кв. м, -2% г/г)

- вместе с тем **выручка застройщиков** от реализации жилья за 8 мес. 2024 г. значительно **увеличилась (3,3 трлн руб., +18% г/г)** из-за роста цены квадратного метра (+20% г/г)

■ Охлаждение спроса на новостройки в июле-августе способствовало **снижению рисков дефицита предложения**

- **соотношение распроданности и стройготовности сократилось до 83%** на 01.09.2024 (-6 п.п. к 01.01.2024 и -3 п.п. к 01.07.2024), хотя все еще остается выше равновесного значения (70%) – это означает, что **жилье продавалось быстрее, чем строилось**

Динамика продаж жилья в новостройках России, млн кв. м



Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ

► **Объем продаж жилья в новостройках в 2024 г. по топ-10 регионам***

Регион	за август			за 8 мес.	
	тыс. кв. м	Δ г/г, %	Δ м/м, %	тыс. кв. м	Δ г/г, %
1 Москва	258	-48	-26	2 833	+4
2 Санкт-Петербург	99	-52	-35	1 173	+5
3 Краснодарский кр.	82	-65	-16	1 055	-13
4 Ленинградская обл.	44	-44	-30	490	+3
5 Московская обл.	133	-50	-10	1 356	-1
6 Новосибирская обл.	50	-64	+8	587	-14
7 Башкортостан	36	-65	+7	453	+7
8 Ростовская обл.	53	-62	+9	603	-2
9 Свердловская обл.	85	-55	+5	930	0
10 Тюменская обл.	56	-67	-17	607	-22
Топ-10 регионов	896	-56	-17	10 087	-2
Остальные регионы	832	-53	-3	8 317	-1

* По объему строящегося жилья на 01.09.2024

Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ

Продажи жилья в новостройках России

■ 8 мес. 2023 ■ 8 мес. 2024

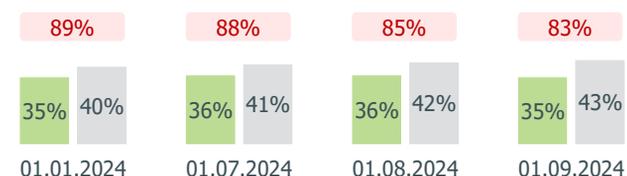


Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ

Распроданность и стройготовность строящегося жилья в России

■ Распроданность ■ Стройготовность

xx% Соотношение распроданности и стройготовности



Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ

РЫНОК АРЕНДЫ КВАРТИР

В августе аренда жилья в России продолжила стремительно дорожать

- Предложение** на рынке аренды жилья в России **снижается третий месяц подряд**
 - по данным ЦИАН, **количество активных объявлений** по сдаче квартир сократилось **до 45 тыс.** на 01.09.2024 (**-6%** за август после **-13%** в июле и **-3%** в июне)
 - при этом впервые за 17 месяцев предложение аренды жилья **увеличилось в годовом сравнении** (**+7%** к августу 2023 г.) по причине крайне низкого уровня в этот период в прошлом году
- Количество **новых публикаций** об аренде квартир оставалось ограниченным (**32 тыс.** в августе, как и в предыдущем месяце) на фоне высоких рыночных ставок, а число **закрытых объявлений** немного снизилось (**35 тыс., -11%** м/м)
- В условиях превышения спроса над предложением квартиры **сдавались быстрее**, при этом собственники продолжили **повышать стоимость аренды**
 - в **Москве** количество активных объявлений снова вернулось к низкому уровню начала года (**9,2 тыс.**), а срок экспозиции объявлений сократился до **15 дней – самый короткий период как минимум с 2020 г.** Усиливающийся дефицит повлек ускорение роста цен: в августе аренда в столице подорожала **на 16%** (после +12% за июль) до **114 тыс. руб.¹** в месяц
 - в **городах-миллионниках** (без столиц) и **крупных городах** (0,5-1 млн жителей) цены на аренду выросли **на 11-12%** за август до **44 тыс. руб.** и **36 тыс. руб.** соответственно на фоне снижения срока экспозиции объявлений (на 1-3 дня короче, чем в июле, и на 7-9 дней, чем год назад)
- В **Санкт-Петербурге** ситуация несколько отличается: в августе **количество активных объявлений** по аренде резко **увеличилось в 1,5 раза** (до **5,6 тыс.** – максимум с мая 2023 г.). Предложение начало выравниваться после достижения минимума в апреле (3,3 тыс.)
 - в результате срок экспозиции объявлений немного вырос (**+1 день**), а аренда жилья подорожала меньше, чем в других городах (**+5%** за август до **57 тыс. руб.¹**)

Предложение аренды квартир в России, тыс. объявлений



Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

Выход новых инвестиционных квартир на рынок аренды ограничен, поскольку граждане предпочитают размещать свободные средства в альтернативные инструменты (депозиты, ОФЗ и пр.) с более высокой доходностью. Вместе с тем почти не освобождаются уже арендуемые квартиры, т.к. в условиях высоких ипотечных ставок арендаторы откладывают покупку собственного жилья

Срок экспозиции по всем актуальным объявлениям (медиана) в разрезе городов на 01.09.2024

	дней	м/м, дней	г/г, дней
Москва	15	-2	-10
Санкт-Петербург	16	+1	+1
Города-миллионники (без Москвы и Санкт-Петербурга)	26	-3	-9
Крупные города (500 тыс.-1 млн жит.)	44	-1	-7
Остальные населенные пункты	47	+6	-5

Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

Средняя цена аренды квартиры в разрезе городов¹, тыс. руб. в месяц



Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

¹ Для Москвы и Санкт-Петербурга средняя стоимость аренды квартиры за месяц по актуальным объявлениям посчитана, исключая квартиры площадью свыше 100 кв. м

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ

в скобках – прирост к аналогичному периоду прошлого года

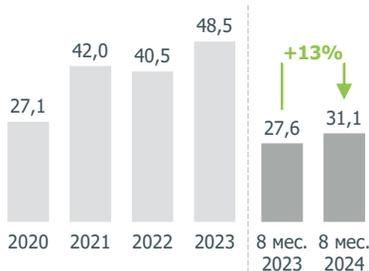
	2023	2024					С начала года
		I квартал	II квартал	Июнь	Июль	Август	
Запуск новых проектов , млн кв. м	48,3 (+19%)	10,7 (+13%)	12,6 (+15%)	4,2 (+3%)	3,3 (0%)	4,5 (+17%)	31,1 (+13%)
Объем жилья в стадии строительства (на конец периода) , млн кв. м	106,0 (+7%)	108,1 (+8%)	114,6 (+13%)	114,6 (+13%)	115,4 (+13%)	117,0 (+14%)	
Ввод жилья , млн кв. м	110,4 (+8%)	29,4 (+1%)	24,1 (+4%)	9,7 (+9%)	8,6 (+9%)		62,1 (+3%)
в т. ч.							
МКД, млн кв. м	51,8 (+14%)	8,8 (-27%)	6,7 (-30%)	2,6 (-35%)	2,9 (-1%)		18,5 (-25%)
ИЖС, млн кв. м	58,7 (+3%)	20,5 (+22%)	17,4 (+28%)	7,0 (+45%)	5,7 (+16%)		43,6 (+23%)
Объем кредитных линий застройщикам , млрд руб.	16 543 (+37%)	17 419 (+35%)	19 295 (+37%)	19 295 (+37%)	19 593 (+35%)		
Задолженность (выбранный объем лимитов) застройщиков перед банками , млрд руб.	6 148 (+29%)	6 494 (+30%)	7 359 (+35%)	7 359 (+35%)	7 608 (+35%)		
Средства на счетах эскроу , млрд руб.	5 756 (+39%)	5 784 (+38%)	6 758 (+48%)	6 758 (+48%)	6 869 (+46%)		
Ипотечный портфель банков (без учета секьюритизации, на конец периода)* , млрд руб.	18 207 (+29%)	18 641 (+27%)	19 759 (+26%)	19 759 (+26%)	19 724 (+24%)	19 878 (+21%)	
Выдача ипотечных кредитов* , в т. ч.							
тыс. шт.	2 036,1 (+53%)	288,5 (-17%)	472,3 (-1%)	202,4 (+21%)	107,2 (-37%)	115,8 (-46%)	983,8 (-19%)
млрд руб.	7 778,9 (+62%)	1 051,9 (-17%)	1 800,0 (+1%)	788,5 (+26%)	356,0 (-45%)	374,6 (-56%)	3 582,5 (-21%)
на первичном рынке (ДДУ)*							
тыс. шт.	684,1 (+67%)	95,6 (-2%)	196,6 (+51%)	95,4 (+111%)	20,7 (-60%)	22,0 (-71%)	334,9 (-6%)
млрд руб.	3 375,0 (+64%)	491,4 (0%)	992,2 (+57%)	474,7 (+114%)	117,1 (-53%)	117,6 (-68%)	1 718,0 (-1%)
Выдача ипотеки по льготным программам , в т. ч.							
тыс. шт.	941,4 (+87%)	137,7 (+4%)	273,3 (+45%)	127,4 (+92%)	33,8 (-54%)	34,3 (-66%)	479,0 (-3%)
млрд руб.	4 771,7 (+106%)	718,7 (+11%)	1 456,4 (+60%)	680,9 (+109%)	184,6 (-49%)	195,7 (-62%)	2 555,2 (+5%)
«Льготная ипотека»							
тыс. шт.	423,2 (+46%)	51,4 (-12%)	105,9 (+28%)	48,7 (+63%)	12,4 (-63%)	0,7 (-99%)	170,5 (-23%)
млрд руб.	2 020,1 (+56%)	217,5 (-21%)	452,5 (+21%)	210,1 (+54%)	52,6 (-67%)	2,4 (-99%)	725,1 (-30%)
«Семейная ипотека»							
тыс. шт.	436,9 (+139%)	68,6 (+7%)	137,7 (+53%)	67,9 (+121%)	13,8 (-58%)	30,0 (-35%)	250,1 (+7%)
млрд руб.	2 194,6 (+156%)	369,5 (+20%)	768,1 (+77%)	383,7 (+156%)	76,5 (-53%)	173,1 (-26%)	1 387,2 (+21%)
Количество зарегистрированных ДДУ физлиц , тыс. шт.	946,0 (+43%)	163,5 (+7%)	239,8 (+21%)				403,3 (+15%)
в т. ч. на жилые помещения, тыс. шт.	772,8 (+42%)	122,6 (+1%)	197,2 (+23%)				319,8 (+13%)
Номинальный рост цен на новостройки (индекс цен ДОМ.РФ) , % за период	+12,1	+2,2	+3,2	+1,4	+0,4		+5,9

* Август и 8 мес. 2024 г. – оценка ДОМ.РФ.
Возможное расхождение суммы слагаемых объясняется округлением данных.

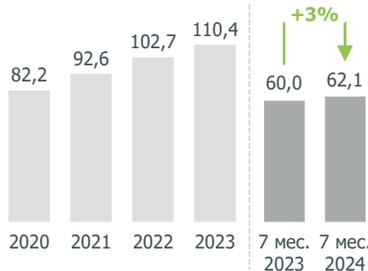
КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ

Жилищное строительство

Запуск новых проектов,
млн кв. м



Ввод жилья,
млн кв. м



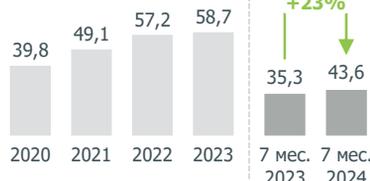
Объем жилья в стадии строительства, млн кв. м
на конец периода



МКД, млн кв. м

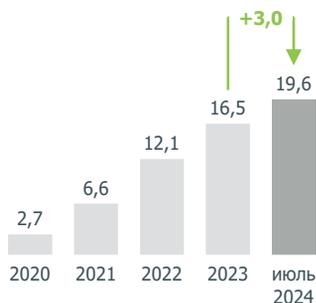


ИЖС, млн кв. м

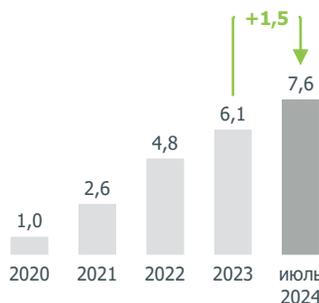


Проектное финансирование

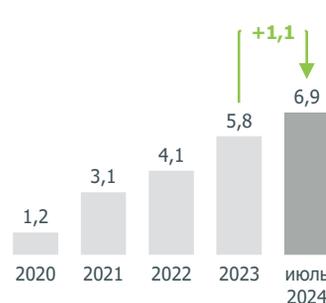
Объем кредитных линий застройщикам, трлн руб.
на конец периода



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



Средства на счетах эскроу, трлн руб.
на конец периода

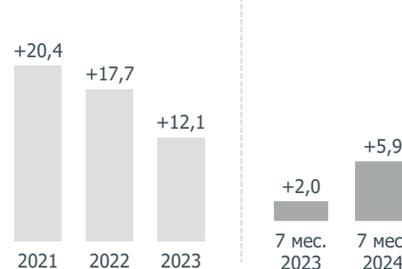


Продажи и цены на первичном рынке

Количество зарегистрированных ДДУ физлиц (жилые помещения), тыс. шт.



Номинальный рост цен на новостройки (индекс цен ДОМ.РФ), % за период

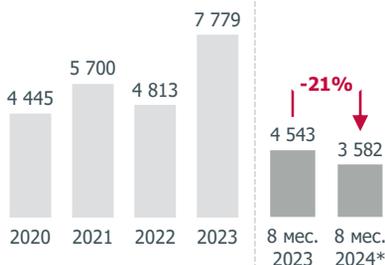


КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ

Ипотека

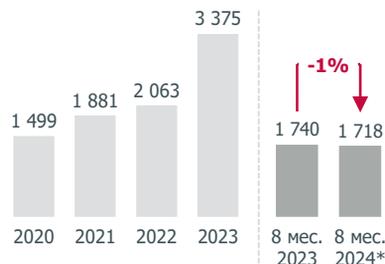
млрд руб.

Выдача ипотечных кредитов



В Т.Ч.

На первичном рынке (ДДУ)

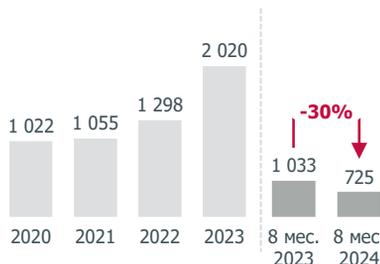


Выдача ипотеки по льготным программам



В Т.Ч.

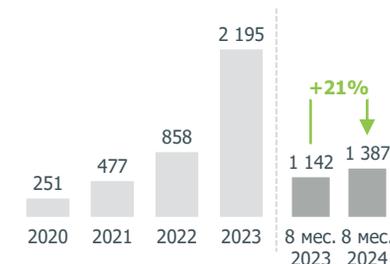
«Льготная ипотека»



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

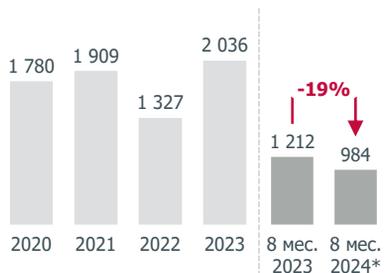


«Семейная ипотека»



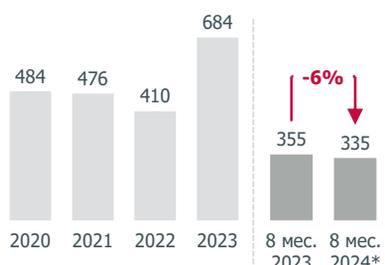
тыс. шт.

Выдача ипотечных кредитов

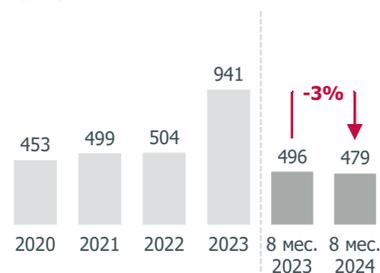


В Т.Ч.

На первичном рынке (ДДУ)

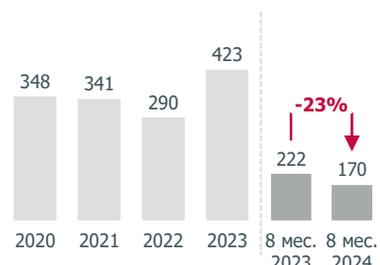


Выдача ипотеки по льготным программам

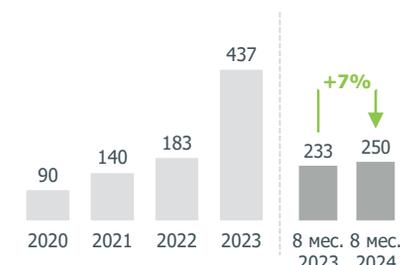


В Т.Ч.

«Льготная ипотека»



«Семейная ипотека»



* Август и 8 мес. 2024 г. – оценка ДОМ.ФФ.

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

		2021	2022	2023	2024				
					I кв.	II кв.	июл		
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**	114	109	121	128	142	144
			Δ с начала года, п.п.	-	-4	12	7	20	23
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	2,6	2,7	2,7	2,8	3,2	3,2
			Δ с начала года, лет	-	0,1	0,0	0	0,5	0,6

2 Продажи жилья обеспечены новыми запусками, но есть риски дефицита предложения

		2021	2022	2023	2024				
					I кв.	II кв.	июл		
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**	144	179	141	144	140	144
			Δ с начала года, п.п.	-	34	-37	3	-2	2
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	2,9	2,0	2,1	2,0	2,1
			Δ с начала года, лет	-	1,0	-0,9	0,1	0,0	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	◀102	80	◀89	◀85	◀87	◀85
			Δ с начала года, п.п.	-	-22	9	-4	-1	-4

* С середины 2024 г. используется новая методика расчета продаж по ДДУ. Ретроспективные данные могут отличаться в уже опубликованных материалах АЦ ДОМ.РФ

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

3 Данные для расчетов

			2021	2022	2023	2024		
ед. измерения						I кв.	II кв.	июл
3.1	Запуски новых проектов (публикация ПД) жилая площадь	за период, млн кв. м	-	-	-	10,7	12,6	3,6
		% г/г	-	-	-	+13	+15	+7
		с начала года, млн кв. м	42,0	40,5	48,4	10,7	23,4	27,0
		% г/г	+55	-4	+20	+13	+14	+13
3.2	Объем жилья в стадии строительства жилая площадь	на конец периода, млн кв. м	96,4	98,7	106,0	108,1	114,6	115,4
		% за квартал	-	-	-	+2	+6	+1
		% с начала года	+3	+2	+10	+10	+16	+9
		% за 12 мес.	+3	+2	+7	+10	+13	+13
3.3	Уровень строительной готовности	% на конец периода	41	42	40	40	41	42
		п.п. за квартал	-	-	-	+1	+1	+1
		п.п. с начала года	-3	+1	-1	-2	-1	+3
		п.п. за 12 мес.	-3	+1	-2	-2	-1	-1
3.4	Объем продаж по ДДУ	за период, млн кв. м	-	-	-	5,7	9,1	1,8
		% г/г	-	-	-	+3	+33	-31
		с начала года, млн кв. м	29,1	22,6	34,2	5,7	14,8	16,6
		% г/г	-	-22	+51	+3	+20	+11
3.5	Уровень распроданности строящегося жилья	% на конец периода	42	34	35	34	36	36
		п.п. за квартал	-	-	-	-1	+2	-0
		п.п. с начала года	-3	-8	-7	+0	+3	+1
		п.п. за 12 мес.	-3	-8	+2	+2	+4	+3
3.6	Запасы непроданного жилья	на конец периода, млн кв. м	55,9	65,5	68,8	71,3	73,0	73,9
		% за квартал	-	-	-	+4	+3	+1
		% с начала года	+7	+17	+23	+9	+11	+7
		% за 12 мес.	+7	+17	+5	+6	+7	+8
3.7	Ввод жилья (по 214-ФЗ)	за период, млн кв. м	-	-	-	6,9	5,1	1,7
		% г/г	-	-	-	-15	-33	-19
		с начала года, млн кв. м	37,0	37,1	39,9	6,9	12,0	13,7
		% г/г	+7	+0	+8	-15	-24	-23