



РЫНОК ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ

Еженедельный дайджест

Аналитический центр ДОМ.РФ,
28 марта — 04 апреля 2025 г.



АНАЛИТИКА

Telegram канал



Аналитика в квадрате

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ



Продажи квартир в новостройках

- В феврале продажи жилья в новостройках практически полностью **отыграли январское падение**, вызванное снижением выдачи ипотеки. По данным ЕИСЖС, в феврале 2025 г. на первичном рынке было реализовано **1,9 млн кв. м** (после 1,5 млн кв. м в январе)
 - такой объем превышает уровень февраля последних двух лет и близок к уровню июля-декабря 2024 г. (2,0 млн кв. м)
- Ускорение продаж связано с активизацией выдачи **ипотеки по льготным программам** и распространением **рассрочки** от застройщиков
 - кроме того, увеличиваются продажи за счет собственных средств
- Всего за **2 месяца 2025 г.** продано **3,4 млн кв. м** (72 тыс. ДДУ) жилья в новостройках, что соответствует уровню прошлого года
 - по регионам ситуация неравномерная: среди топ-10 субъектов по объемам строящегося жилья снижение продаж наблюдается везде, кроме **Московского региона** и **Ленинградской области**
- **Продажи** застройщиков **в денежном выражении за 2 мес. 2025 г.** в целом по рынку увеличились до **~700 млрд руб.** (+19% г/г) за счет роста средней цены реализации квадратного метра



Проектное финансирование

- Стабильные продажи способствуют **наполнению счетов эскроу**, даже несмотря на значительную долю рассрочек. В феврале 2025 г. объем **средств на счетах эскроу** увеличился на **173 млрд руб.** (после снижения в январе и декабре) до **6,4 трлн руб.**
 - **приток средств** на счета эскроу вырос в условиях активизации продаж и ипотеки и составил **372 млрд руб.** (после +302 млрд руб. в январе)
 - при этом **объем раскрытий** сократился в два раза до **200 млрд руб.** (после 423 млрд руб. в январе и 1,1 трлн руб. в декабре)
- Банки продолжают стабильно финансировать текущее строительство: задолженность застройщиков по ПФ (**выборка лимитов**) выросла на **175 млрд руб.** (+77 млрд руб. в январе) до **8,5 трлн руб.** При этом на фоне замедления запусков **открытые** застройщикам **кредитные линии** (новые лимиты) в феврале уменьшились на **34 млрд руб.** (после +112 млрд руб. в январе) до **20,4 трлн руб.**
- **Средневзвешенная ставка по ПФ** увеличилась до **10,2%** на 01.02.2025 (+0,3 п.п. за месяц и +3,5 п.п за год). **Покрытие задолженности** застройщиков счетами эскроу практически не изменилось и составило **73%** на 01.03.2025



Цены на новостройки

- На фоне активизации продаж рост цен на новостройки в феврале ускорился до **+0,9%** после **+0,2%** в январе (по данным индекса цен ДОМ.РФ)
 - **медианная цена** строящегося жилья в России составила **154 тыс. руб.** за 1 кв. м на 01.03.2025
- Рост цен с начала года наблюдался в большинстве регионов, охватываемых индексом (в **51** из 68 субъектов)
 - темпы удорожания новостроек увеличились в **9** из **10** крупнейших регионов по объему строящегося жилья, кроме **Москвы**, где рост цен замедлился до **1,1%** после +1,6% в январе
- Вместе с тем с начала года **рост цен на жилье отстает от инфляции**: за январь-февраль цены на новостройки увеличились на 1,1%, а **в реальном выражении** (при инфляции в 2,1%) - **снизились на 1%**

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ



Жилищное строительство

- **Ввод жилья** в начале 2025 г. **продолжает рост благодаря сегменту ИЖС**. За январь-февраль 2025 г. в России введено **21,4 млн кв. м** жилья (+4-6% к аналогичному периоду в 2022-2024 гг.).
 - ввод **ИЖС** за 2 мес. 2025 г. увеличился до 16,8 млн кв. м (+12% г/г), что почти **в 4 раза больше ввода МКД** (4,6 млн кв. м, -18% г/г)
 - **в феврале 2025 г.** ввод жилья составил **10,4 млн кв. м** (+23% к февралю 2024 г.). Более **80%** пришлось на ИЖС
- Запуски новых проектов ожидаемо замедляются. Всего за **январь-март 2025 г.** запущено **8,1 млн кв. м** – почти на четверть меньше, чем за тот же период прошлого года
 - **в марте 2025 г.** застройщики запустили **3,6 млн кв. м** жилья (-24% к марту 2024 г.)
 - **портфель строящегося жилья** в России не изменился с начала года и составил **114,5 млн кв. м** на 01.04.2025 (+6% к 01.04.2024)



Ипотека

Февраль 2025 года

- В феврале выдача существенно **ускори́лась к январю** (в **~1,5 раза** в пересчете на аналогичное число рабочих дней) за счет **льготных программ** благодаря отмене лимитов и повышению возмещения банкам
 - по данным Банка России, в феврале 2025 г. банки предоставили 53 тыс. кредитов (-45% к февралю 2024 г.) на 227 млрд руб. (-32%)
 - в целом **за 2 месяца 2025 г.** выдача ипотеки составила **85 тыс. кредитов** (-51% к 2 мес. 2024 г.) на **354 млрд руб.** (-41%)
- **Ипотечный портфель** на балансах банков составил **20,0 трлн руб.** на 01.03.2025 (+0,2% за месяц и -0,3% с начала года)
- **Продуктовая структура** ипотечного кредитования в феврале **изменилась**: доля ипотеки на **новостройки выросла до 52%** (+23 п.п. к февралю 2024 г.) – исторический **максимум** – при сокращении доли готовых квартир до 34% (-7 п.п. за год), ИЖС и готовых домов – до 14% (-16 п.п.)
 - выдача ипотеки на новостройки осталась практически на уровне прошлого года благодаря льготным программам (~90% от общей выдачи), тогда как в остальных сегментах существенно сократилась из-за запретительных ставок

Текущая ситуация

- **В марте** выдача ипотеки сохранилась приблизительно на уровне февраля: по оценке ДОМ.РФ, банки выдали **61 тыс. кредитов** (-48% к марту 2024 г.) на **258 млрд руб.** (-42%)
- По льготным программам **в марте** выдано **36 тыс. кредитов** на **207 млрд руб.** (-7% г/г по количеству и -10% г/г по объему без учета «Льготной ипотеки»)
 - в т.ч. по **«Семейной ипотеке»** – 33 тыс. кредитов (+5% г/г) на 186 млрд руб. (+9%)
- Дополнительную поддержку рынку оказало смягчение регулирования Банка России
 - с 1 марта 2025 г. **снижены макронадбавки по ипотеке** на новостройки **с первоначальным взносом от 20 до 30%** и показателем долговой нагрузки (**ПДН**) заемщиков **менее 70%** – в основном такие кредиты выдаются в сегменте **льготных программ**

МАКРОЭКОНОМИКА

Экономическая активность в феврале замедлилась на фоне сдержанного потребления

- В феврале 2025 г. **рост российской экономики** значительно **замедлился**: **+0,8%** г/г после +3% г/г в январе
 - однако динамика основных макропоказателей частично определялась календарным фактором (в феврале 2025 г. было на 1 день меньше, чем в феврале високосного 2024 г.)
- Замедление наблюдалось **по широкому кругу отраслей**, наиболее заметно – в **промышленности** (+0,2% г/г после +2,2% в январе) и **транспортировке грузов** (-2,9% г/г после +1,3% месяцем ранее)
 - при этом **строительство** продолжает **расти опережающими темпами**: **+11,9%** г/г после +7,4% в январе
- **Потребительская активность охладилась**, несмотря на высокий рост зарплат
 - в феврале **суммарный оборот** розничной торговли, услуг населению и общественного питания увеличился на **+2,4% г/г** после +5,0% в январе
 - **рост зарплат** остается высоким (+17,1% г/г в январе в номинальном выражении и +6,5% г/г в реальном) в условиях **низкой безработицы** (сохранилась на уровне января – 2,4% от рабочей силы)
- На замедление потребительского спроса влияли **спад в кредитовании** и **высокая норма сбережения**
 - **потребительское кредитование** сокращается (-0,9% м/м в феврале после -0,3% в январе) в условиях высоких процентных ставок
 - **сберегательные настроения** населения третий месяц подряд сохраняются на высоком уровне: по данным опроса Банка России, **51,5%** респондентов в марте предпочитали откладывать свободные деньги
- Однако пока этого недостаточно для устойчивого замедления **инфляции**
 - в конце марта недельная инфляция ускорилась после временного замедления на фоне удорожания продовольствия (+0,20% с 25 по 31 марта и +0,12% недель ранее). **В целом за март** цены выросли на **0,55%** – ~7% в пересчете на год, что выше цели

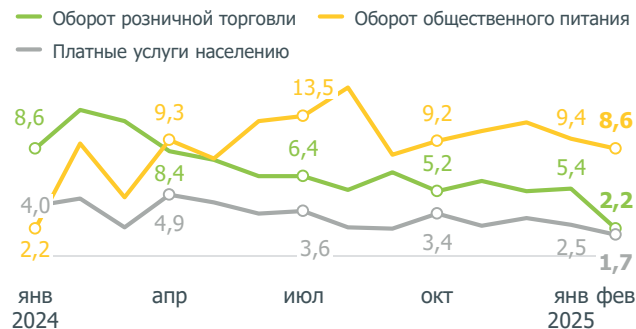
Динамика основных макроэкономических показателей в 2025 г., % г/г

	Февраль 2025 г.	Январь 2025 г.
ВВП	+0,8	+3,0
Строительство	+11,9	+7,4
Промышленность	+0,2	+2,2
Грузооборот транспорта	-2,9	+1,3
Потребительский спрос¹	+2,4	+5,0
Оптовая торговля	-5,9	+2,2
Безработица (% от рабочей силы)	2,4	2,4
Реальная заработная плата	+6,5	

¹ Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению

Источники: Росстат, Минэкономразвития России.

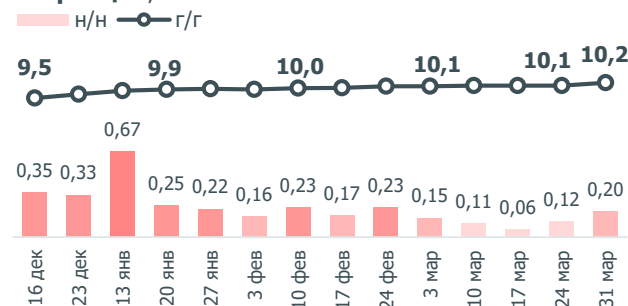
Динамика потребительской активности, % г/г в сопоставимых ценах



Источник: Росстат.

Средняя максимальная ставка по вкладам остается высокой, хотя и демонстрирует плавное снижение. На конец марта, в топ-10 банках она опустилась до **20,3%** (-1,2 п.п. с начала февраля). Это связано с ослаблением конкуренции на фоне **замедления кредитной активности**.

Инфляция, %



Источники: Росстат, Минэкономразвития России.

МОНИТОРИНГ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ В МАРТЕ 2025 ГОДА

Рынок ипотеки в целом. Выдача ипотеки в марте снизилась на 48% по количеству и на 42% по сумме г/г

- С начала года по 31 марта выдача ипотеки составила **146 тыс.** кредитов (**-49%** г/г) на **612 млрд руб.** (**-42%**)
- За март, по предварительным оценкам ДОМ.РФ, выдано **61 тыс.** кредитов (**-48%** к марту 2024 г.) на **258 млрд руб.** (**-42%**)
- В марте **доля Банка ДОМ.РФ** по количеству выданных кредитов составила **2,3%** (-3,7 п.п. г/г)

		Весь рынок	
		Март 2025 (г/г)	с начала года за 3 мес. (г/г)
Выдача ипотеки всего	тыс. шт.	60,9	145,7
		(-48%)	(-49%)
	млрд руб.	257,6	611,7
		(-42%)	(-42%)
Доля рынка Сбербанк, ВТБ, Альфа-Банк	по кол-ву, %	70	69
	по сумме, %	80	78
Динамика рыночных* выдач	кол-во, % г/г	-56%	-59%
	сумма, % г/г	-58%	-61%

* в т.ч. транши по ранее выданным кредитам на ИЖС

Ипотека с господдержкой: Семейная ипотека +5% по количеству и +9% по сумме к марту 2024 г., ДФО и арктическая ипотека -14% по количеству и -6% по сумме

- С начала года по 3 апреля по льготным программам выдано **92 тыс.** кредитов (**-39%** г/г) на **525 млрд руб.** (**-34%**)
 - без учета «Льготной ипотеки» выдача снизилась на 3% по количеству и 5% по объему
 - наиболее востребованная программа – «Семейная ипотека» (90% по количеству от всех льготных программ)
- В марте 2025 г. выдача ипотеки с господдержкой составила **36 тыс.** кредитов (-7% г/г без учета «Льготной ипотеки») на **207 млрд руб.** (-10%)
 - в том числе по «Семейной ипотеке» – 33 тыс. кредитов (+5% г/г) на 186 млрд руб. (+9% г/г)
- За неделю с 28 марта по 3 апреля по льготным программам выдано около **10 тыс.** кредитов (+4% н/н) на **55 млрд руб.** (+5% н/н)
- Одобрение заявок на льготные кредиты за 28.03-03.04 (опережающий индикатор выдач): **+3%** к прошлой неделе
 - «Семейная ипотека»: **+4%** н/н

Ипотека с господдержкой					
		Неделя		март	с начала года
		28.03-03.04			на 03.04
		(н/н)	(г/г)	(г/г)	(г/г)
Выдача ипотеки	тыс. шт.	9,5		36,4	92,4
		(+4%)	(-38%)	(-41%)	(-39%)
	млрд руб.	55,0		207,3	525,4
		(+5%)	(-35%)	(-37%)	(-34%)
Семейная	тыс. шт.	8,5		32,6	82,6
		(+3%)	(+15%)	(+5%)	(+9%)
	млрд руб.	48,7		185,5	469,5
		(+5%)	(+20%)	(+9%)	(+15%)
ДФО	тыс. шт.	0,7		2,6	6,7
		(+13%)	(-8%)	(-14%)	(-19%)
	млрд руб.	4,2		14,9	37,9
		(+16%)	(+4%)	(-6%)	(-11%)
Доля в общей выдаче ипотеки	по кол-ву	-		60	63
	по сумме	-		80	86
Одобренные заявки	тыс. шт.	21,5		77,8	239,2
		(+3%)	(-38%)	(-53%)	(-63%)
Семейная	тыс. шт.	19,3		68,7	215,4
		(+4%)	(+21%)	(-14%)	(-3%)

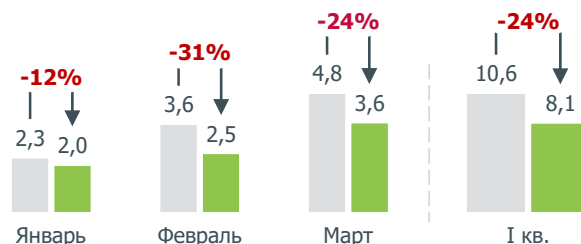
ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

В I квартале 2025 года запуски новых проектов сократились почти на четверть в годовом выражении

- В марте 2025 г. застройщики в России запустили **3,6 млн кв. м** жилья (-24% к марту 2024 г.)
 - объем выхода новых проектов уступает прошлогодним значениям третий месяц подряд – застройщики замедлили запуски в условиях охлаждения спроса
- Всего за январь-март 2025 г. запущено **8,1 млн кв. м** (-24% к 3 мес. 2024 г. и -13% к 3 мес. 2023 г.). Снижение запусков с начала года отмечается в **половине регионов**, где ведется строительство МКД (в 43 из 86)
- Портфель строящегося жилья** в России на 01.04.2025 не изменился с начала года и составил **114,5 млн кв. м** (+6% к 01.04.2024)
- Наиболее заметно запуски в I кв. 2025 г. сократились в **10 крупнейших субъектах** по объему строящегося жилья (-26% г/г до 4,1 млн кв. м) во многом счет **Московского региона** (-51% г/г до 1,2 млн кв. м)
 - спад запусков в Москве и области отчасти обусловлен снижением девелоперской активности ГК «Самолет» в этих субъектах – компания в I кв. 2025 г. запускала новые проекты за пределами столичного региона
- В регионах **вне топ-10** объем запусков сократился меньше (-21% г/г до 4 млн кв. м). Вместе с тем в некоторых из них – в **Воронежской области, Красноярском крае, Томской области, Хабаровском крае** – запуски превысили уровень прошлого года **в 2 раза и более**
- Большинство **крупнейших застройщиков замедлили запуски** в январе-марте 2025 г., что во многом обусловлено эффектом высокой базы прошлого года, когда рынок активно пополнялся новыми проектам в условиях действия «Льготной ипотеки»
 - 6 из 10** крупнейших девелоперов по портфелю строящегося жилья, в т.ч. **Самолет, Точно, ФСК**, сократили объем выхода новых проектов в январе-марте 2025 г. на треть и более
 - при этом 3 девелопера (**ПИК, ЛСР и Setl Group**) увеличили объем запусков

Динамика запусков новых проектов в России, млн кв. м

■ 2024 ■ 2025



Источник: ЕИСЖС.

Запуски новых проектов в январе-марте 2025 г. в разрезе регионов

Регион	тыс. кв. м	Δ в %, г/г	Доля в объеме запусков, %
1 г. Москва	776	-52	9,6
2 Московская обл.	384	-47	4,7
3 Краснодарский кр.	507	-18	6,3
4 г. Санкт-Петербург	539	+11	6,7
5 Свердловская обл.	527	-20	6,5
6 Ростовская обл.	261	+10	3,2
7 Ленинградская обл.	352	+90	4,3
8 Тюменская обл.	208	-52	2,6
9 Башкортостан	235	-27	2,9
10 Новосибирская обл.	307	+7	3,8
ТОП-10, всего*	4 096	-26	51
Остальные	4 003	-21	49
Всего	8 098	-24	100

* По объему строящегося жилья на 01.04.2025

Источник: ЕИСЖС.

Запуски новых проектов в январе-марте 2025 г. в разрезе групп компаний

Застройщик	тыс. кв. м	Δ в %, г/г	Доля в объеме запусков, %
1 Самолет	203	-35	2,5
2 ПИК	315	+25	3,9
3 ТОЧНО	105	-56	1,3
4 DOGMA	0	-	0
5 ФСК	63	-59	0,8
6 ЛСР	119	в 13 р.	1,5
7 Брусника	122	-59	1,5
8 Setl Group	204	+15	2,5
9 A101	0	-100	0
10 ЮгСтройИнвест	82	-49	1,0
ТОП-10, всего*	1 212	-27	15
Остальные	6 886	-23	85
Всего	8 098	-24	100

* По объему строящегося жилья на 01.04.2025

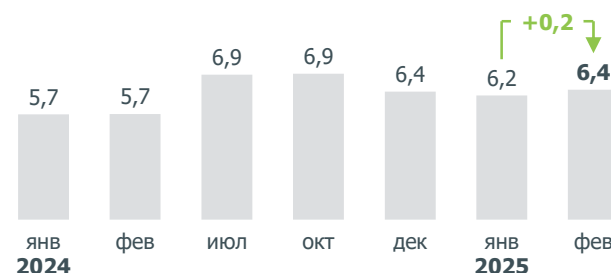
Источник: ЕИСЖС.

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

В феврале остатки средств на счетах эскроу вернулись к росту благодаря восстановлению ипотеки

- По данным Банка России, в феврале 2025 г. **объем средств на счетах эскроу** увеличился на **173 млрд руб.** после снижения в январе (-121 млрд руб.) и декабре (-609 млрд руб.) до **6,4 трлн руб.** на 01.03.2025
 - поступления** на счета эскроу в феврале увеличились в условиях ускорения выдачи ипотеки и составили **372 млрд руб.** (после +302 млрд руб. в январе)
 - при этом **объем раскрытий** сократился в два раза до **200 млрд руб.** (после значительных 423 млрд руб. в январе и рекордных 1,1 трлн руб. в декабре)
- Темпы кредитования **по новым проектам** жилищного строительства **сократились на фоне замедления запусков** (в феврале вывод новых проектов уступил уровню аналогичного периода трех предыдущих лет на 15-31%)
 - объем открытых застройщикам кредитных линий (новые лимиты) за февраль 2025 года уменьшился на **34 млрд руб.** (после +112 млрд руб. в январе) до **20,4 трлн руб.** на 01.03.2025
- Темпы строительных работ **по текущим проектам** немного ускорились: задолженность застройщиков по ПФ (выборка лимитов) выросла на **175 млрд руб.** (после +77 млрд руб. в январе) до **8,5 трлн руб.**
- Покрытие** задолженности ПФ счетами эскроу практически не изменилось и составило **73%** (72% на 01.02.2025)
- Средневзвешенная **ставка по ПФ** увеличилась до **10,2%** на 01.03.2025 (+0,3 п.п. за месяц и +3,5 п.п. г/г)

Остаток средств на счетах эскроу, трлн руб.



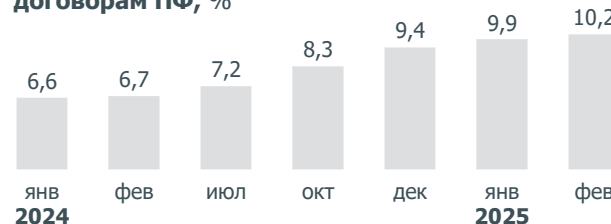
Источник: Банк России.

Открытые застройщикам кредитные линии и задолженность по ПФ (выборка лимитов), трлн руб.



Источник: Банк России.

Средневзвешенная ставка по кредитным договорам ПФ, %



Источник: Банк России.

Движение средств на счетах эскроу, млрд руб.



Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

РАСПРОДАННОСТЬ ЖИЛЬЯ ПО РЕГИОНАМ

Низкая распроданность строящегося жилья в отдельных регионах объясняется структурой и динамикой предложения МКД, а также большей популярностью ИЖС

- До конца текущего года к вводу запланировано **41,8 млн кв. м** жилья из **~114 млн кв. м**, находящихся в стадии строительства на 01.03.2025. **Соотношение распроданности и стройготовности** по домам с вводом в 2025 г. в целом по портфелю составило **72%** на 01.03.2025, что в пределах нормы
- Вместе с тем **ситуация с распроданностью по регионам различается: в 29 субъектах отмечены риски избытка** предложения (соотношение распроданности и стройготовности ниже 60%), в т.ч. в **Краснодарском крае, Воронежской области, Приморском крае**
- Аналитический центр ДОМ.РФ проанализировал **20 крупнейших регионов** из 29 с рисками затоваренности и выявил **ряд факторов низкой распроданности:**

- Несбалансированная квартирография**, в т.ч. преобладание в структуре строящихся МКД однокомнатных квартир
 - среди регионов с низкой распроданностью **высокая доля однокомнатных квартир** отмечается в **Приморском крае (65%), Краснодарском крае (62%), Калининградской области и Рязанской областях** (по 60%) по сравнению со средним значением по России – **53%**
- В ряде регионов население традиционно отдает предпочтение **проживанию в индивидуальных домах**, что, в свою очередь, может сдерживать спрос на приобретение квартир в МКД
 - высокая доля ИЖС в структуре жилфонда наблюдается в **субъектах Северо-Кавказского федерального округа, Краснодарском крае (58%), Республике Башкортостан (56%), Воронежской области (51%)**
- Для большинства регионов с низкой распроданностью (в 15 из 20 рассматриваемых) характерны **высокие темпы запусков** в предыдущие годы, значительно опережающие средний темп по стране. В некоторых субъектах это обусловлено эффектом низкой базы (регионы Северо-Кавказского ФО, республика Хакасия и др.)
- Среди **прочих причин** низкой распроданности – стремительное удорожание новостроек (Томская и Орловская области), неудачное расположение некоторых строящихся домов и др.

Регионы, где наблюдаются риски избытка предложения жилья с вводом в 2025 г. на 01.03.2025

Регион	Объем строящегося жилья с плановым вводом в 2025 г., тыс. кв. м	Соотношение распроданности и стройготовности, %	Доля 1-комн. квартир ¹ , %	Доля ИЖС в жилфонде (на конец 2023 г.), %	Среднегодовой темп роста запусков в 2022-2024 гг., %
Россия	41 791	72	53	38	5
Краснодарский кр.	2 470	50	62	58	10
Приморский кр.	1 040	53	65	23	13
Респ. Башкортостан	908	57	55	56	20
Воронежская обл.	868	56	59	51	0
Челябинская обл.	688	49	40	33	15
Калининградская обл.	506	53	60	26	14
Ханты-Мансийский АО	424	59	53	15	8
Дагестан	293	39	48	79	144
Саратовская обл.	222	52	45	43	-1
Тверская обл.	220	42	51	42	-20
Рязанская обл.	215	56	60	44	12
Респ. Северная Осетия	203	33	53	49	21
Вологодская обл.	188	55	51	33	11
Сахалинская обл.	183	36	54	20	15
Томская обл.	182	35	45	36	-6
Калужская обл.	175	48	48	41	31
Орловская обл.	162	42	49	4	5
Ямало-Ненецкий АО	143	45	46	9	247
Респ. Хакасия	141	53	51	45	53
Кабардино-Балкарская Респ.	92	42	42	65	408

¹ на 01.03.2025

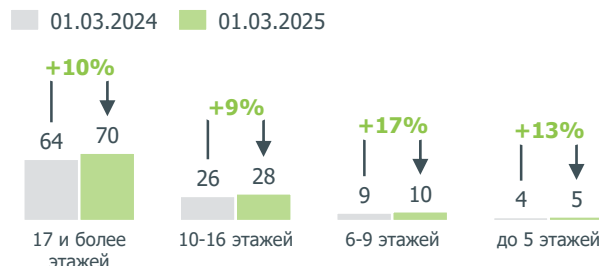
Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

РАСПРОДАННОСТЬ ЖИЛЬЯ РАЗНОЙ ЭТАЖНОСТИ

Распроданность строящихся домов повышается с увеличением этажности

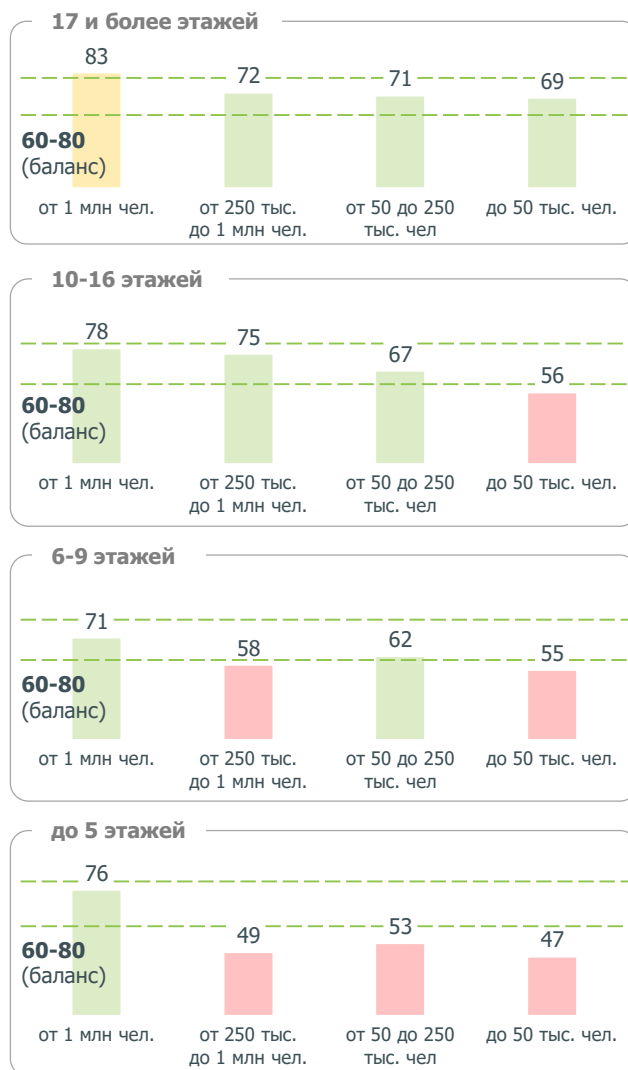
- **Высотные дома** (17 и более этажей) составляют **основную часть** строящегося жилья в России – на них приходится **62%** объема всех новостроек (или 70,2 млн кв. м на 01.03.2025)
 - еще **четверть** приходится на многоэтажную застройку (10-16 этажей) и только **8%** и **4%** – на среднеэтажные дома (6-9 этажей) и малоэтажные (до 5 этажей) соответственно
- **За последний год** объем строительства всех категорий домов по этажности **увеличился на 9-17%** в условиях высоких запусков
- При этом **спрос** на новостройки **выше в более крупных городах** по численности населения
 - в **городах-миллионниках** соотношение распроданности и стройготовности строящегося жилья **соответствует балансу (60-80%)** или **превышает** его (продажи опережают темпы строительства) во всех категориях новостроек по этажности
 - хуже всего распроданы новостройки в **небольших населенных пунктах** (менее 50 тыс. жит.), где сильнее ощущается нехватка спроса, а также **ниже привлекательность** покупки жилья в **инвестиционных целях**
- Кроме того, **распроданность лучше**, как правило, в новостройках **с большей этажностью**
 - так, в строящихся **высотных домах** (от 17 этажей) распроданность **соответствует норме (69-72%)** с учетом уровня стройготовности **или выше** ее (**83%**) в городах всех размеров
 - риск избытка **многоэтажных** (10-16 этажей) **новостроек** появился только в малых городах (менее 50 тыс. жит.). В них соотношение распроданности и стройготовности опустилось до **56%**
- В то же время в категориях **средне- и малоэтажной застройки** наблюдаются риски затоваренности в большинстве городов, кроме городов-миллионников
 - такие проекты строят в основном средние и небольшие застройщики (с портфелем менее 500 тыс. кв. м), **обладающие меньшими ресурсами** для их продвижения и предоставления специальных условий (в т.ч. рассрочек и скидок)

Структура строящегося жилья в России в разрезе этажности домов, млн кв. м



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

Соотношение распроданности и стройготовности строящегося жилья¹ в городах России в разрезе этажности домов и численности населения, %



¹ Если показатель ниже 60% – растут риски затоваренности, а если выше 80% – риски дефицита предложения
Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ

в скобках – прирост к аналогичному периоду прошлого года

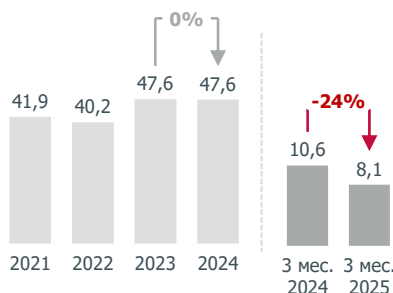
		2023	2024	2025		С начала года
				Январь	Февраль	
Запуск новых проектов, млн кв. м		47,6 (+19%)	47,6 (0%)	2,0 (-12%)	2,5 (-31%)	4,5 (-24%)
Объем жилья в стадии строительства (на конец периода), млн кв. м		106,0 (+7%)	114,4 (+8%)	113,0 (+8%)	113,5 (+7%)	
Ввод жилья, млн кв. м		110,4 (+8%)	107,8 (-2%)	11,0 (-10%)	10,4 (+23%)	21,4 (+4%)
в т. ч.						
МКД, млн кв. м		51,8 (+14%)	45,5 (-12%)	2,6 (-14%)	2,0 (-22%)	4,6 (-18%)
ИЖС, млн кв. м		58,7 (+3%)	62,3 (+6%)	8,3 (-8%)	8,5 (+42%)	16,8 (+12%)
Объем кредитных линий застройщикам, млрд руб.		16 543 (+37%)	20 272 (+23%)	20 384 (+22%)	20 350 (+21%)	
Задолженность (выбранный объем лимитов) застройщиков перед банками, млрд руб.		6 148 (+29%)	8 215 (+34%)	8 292 (+35%)	8 467 (+35%)	
Средства на счетах эскроу, млрд руб.		5 756 (+39%)	6 366 (+11%)	6 245 (+10%)	6 418 (+13%)	
Ипотечный портфель банков (без учета секьюритизации, на конец периода), млрд руб.		18 207 (+29%)	20 100 (+10%)	19 996 (+9%)	20 043 (+9%)	
Выдача ипотечных кредитов, тыс. шт.		2 036,1 (+53%)	1 303,0 (-36%)	32,3 (-57%)	52,6 (-45%)	84,9 (-51%)
в т. ч.						
млрд руб.		7 778,9 (+62%)	4 888,3 (-37%)	127,0 (-53%)	227,1 (-32%)	354,1 (-41%)
на первичном рынке (ДДУ)						
тыс. шт.		684,3 (+67%)	472,1 (-31%)	16,0 (-38%)	27,2 (-2%)	43,1 (-19%)
млрд руб.		3 375,7 (+64%)	2 474,4 (-27%)	86,5 (-33%)	150,2 (+8%)	236,7 (-12%)
Выдача ипотеки по льготным программам, тыс. шт.		947,2 (+88%)	635,2 (-33%)	16,9 (-56%)	33,4 (-22%)	50,3 (-38%)
в т. ч.						
млрд руб.		4 802,8 (+107%)	3 446,1 (-26%)	97,0 (-52%)	188,1 (-15%)	285,1 (-32%)
«Семейная ипотека»						
тыс. шт.		439,2 (+139%)	377,0 (-14%)	15,0 (-23%)	29,9 (+41%)	44,9 (+10%)
млрд руб.		2 206,8 (+157%)	2 126,3 (-4%)	86,4 (-17%)	168,4 (+49%)	254,8 (+17%)
«Дальневосточная и арктическая ипотека»						
тыс. шт.		39,6 (+57%)	43,7 (+10%)	1,3 (-47%)	2,4 (0%)	3,7 (-23%)
млрд руб.		193,1 (+68%)	234,6 (+21%)	7,1 (-42%)	13,4 (+9%)	20,4 (-16%)
Количество зарегистрированных ДДУ физлиц, тыс. шт.		946,0 (+43%)	745,1 (-21%)			
в т. ч. на жилые помещения, тыс. шт.		772,8 (+42%)	568,9 (-26%)			
Номинальный рост цен на новостройки (индекс цен ДОМ.РФ), % за период		+12,1	+9,1	+0,2	+0,9	+1,1

Возможное расхождение суммы слагаемых объясняется округлением данных.

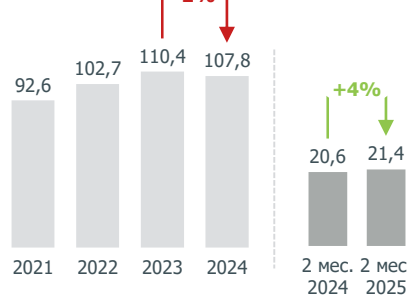
КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ

Жилищное строительство

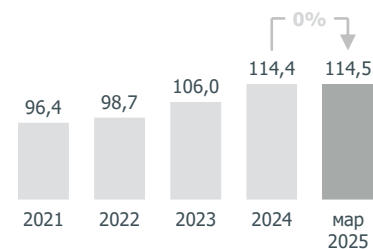
Запуск новых проектов,
млн кв. м



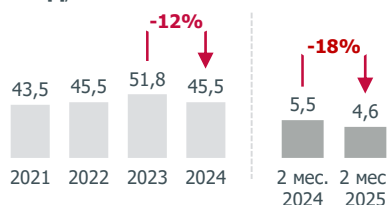
Ввод жилья,
млн кв. м



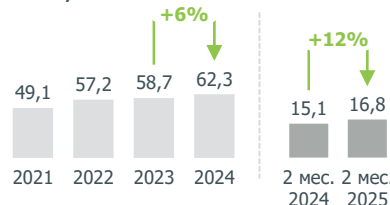
Объем жилья в стадии строительства, млн кв. м
на конец периода



МКД, млн кв. м

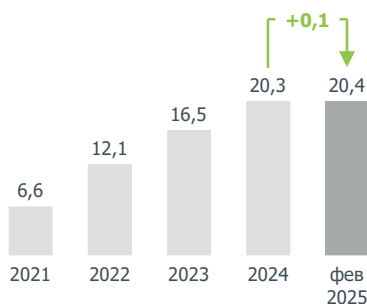


ИЖС, млн кв. м

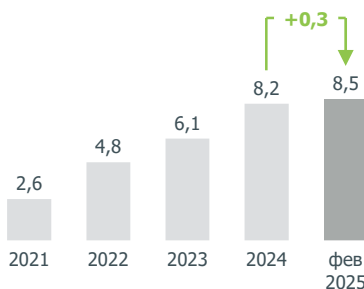


Проектное финансирование

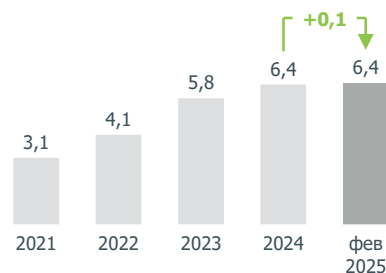
Объем кредитных линий застройщикам, трлн руб.
на конец периода



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

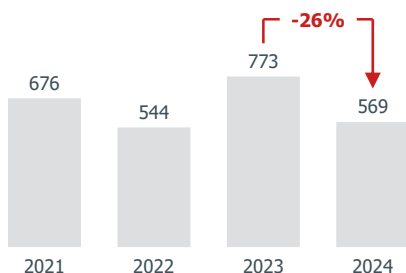


Средства на счетах эскроу, трлн руб.
на конец периода

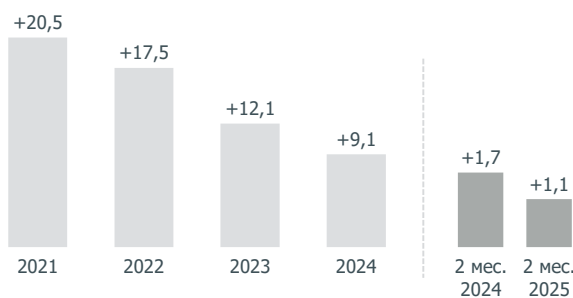


Продажи и цены на первичном рынке

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



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

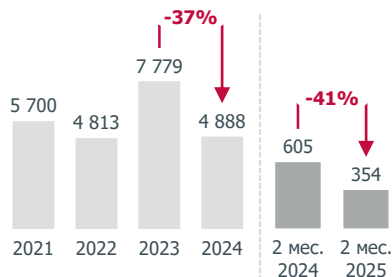


КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ

Ипотека

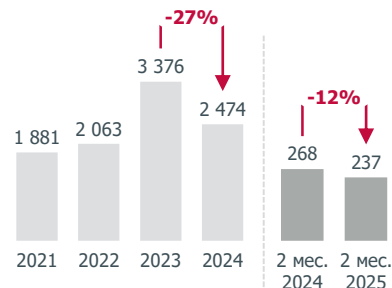
млрд руб.

Выдача ипотечных кредитов

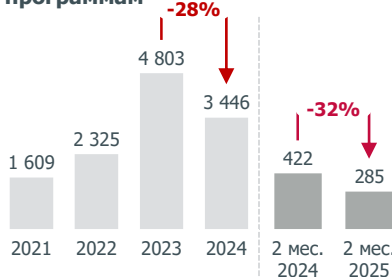


В Т.Ч.

На первичном рынке (ДДУ)

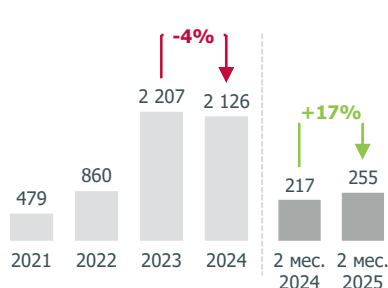


Выдача ипотеки по льготным программам

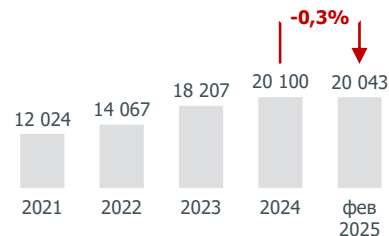


В Т.Ч.

«Семейная ипотека»

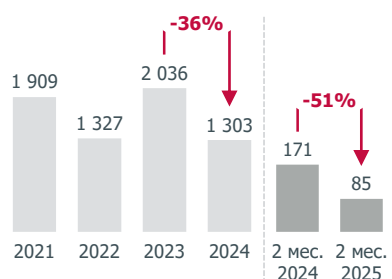


Ипотечный портфель банков (без учета секьюритизации), на конец периода



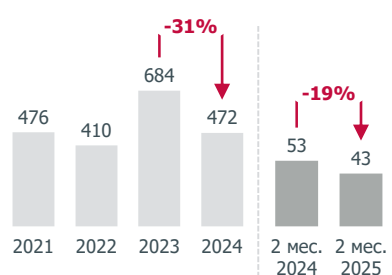
тыс. шт.

Выдача ипотечных кредитов

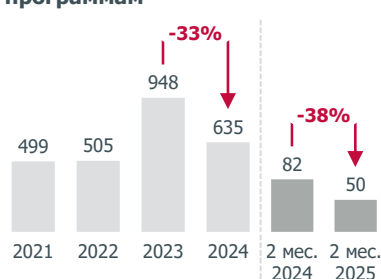


В Т.Ч.

На первичном рынке (ДДУ)

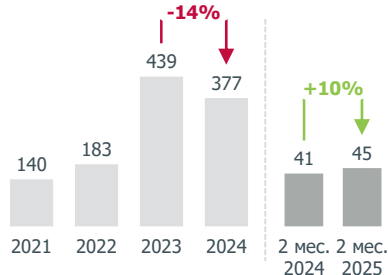


Выдача ипотеки по льготным программам



В Т.Ч.

«Семейная ипотека»



1

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

						2025				
		2021	2022	2023	2024	янв	фев			
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**	113	108	120	129	132	131
				Δ с начала года, п.п.	-	-5	+12	+9	+3	+2
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	3,1	3,1	3,2
				Δ с начала года, лет	-	+0,1	0,0	+0,4	0,0	+0,1

2

Продажи жилья обеспечены новыми запусками, соотношение распроданности и стройготовности вернулось к равновесному уровню

						2025				
Опережающие показатели		Формула расчета	2021	2022	2023	2024	янв	фев		
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	178	140	177	178	172
				Δ с начала года, п.п.	-	+34	-38	+38	+1	-5
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	2,9	2,9	2,9
				Δ с начала года, лет	-	+1,0	-0,9	+0,9	0,0	0,0
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	77	75	74
				Δ с начала года, п.п.	-	-23	+9	-12	-2	-3

* 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 показателей за последние 12 месяцев

3 Данные для расчетов

							2025	
			2021	2022	2023	2024	январь	февраль
ед. измерения								
3.1	Запуски новых проектов (публикация ПД) жилая площадь	за период, млн кв. м	-	-	-	-	2,0	2,5
		% г/г	-	-	-	-	-12	-31
		с начала года, млн кв. м	41,9	40,2	47,7	47,7	2,0	4,5
		% г/г	+55	-4	+19	-0	-12	-23
3.2	Объем жилья в стадии строительства жилая площадь	на конец периода, млн кв. м	96,4	98,7	106,0	114,4	113,0	113,5
		% за период	-	-	-	-	-1	+1
		% с начала года	+3	+2	+7	+8	-1	-1
		% за 12 мес.	+3	+2	+7	+8	+8	+7
3.3	Уровень строительной готовности	% на конец периода	41	42	40	41	42	43
		п.п. за период	-	-	-	-	+1	+1
		п.п. с начала года	-3	+1	-2	+1	+1	+2
		п.п. за 12 мес.	-3	+1	-2	+1	+2	+2
3.4	Объем продаж по ДДУ	за период, млн кв. м	-	-	-	-	1,5	1,9
		% г/г	-	-	-	-	-17	+20
		с начала года, млн кв. м	29,1	22,6	34,2	26,9	1,5	3,4
		% г/г	-	-22	+51	-21	-17	+0
3.5	Уровень распроданности строящегося жилья	% на конец периода	42	34	35	31	31	32
		п.п. за период	-	-	-	-	+0,1	+0,4
		п.п. с начала года	-3	-8	+2	-4	+0,1	+0,5
		п.п. за 12 мес.	-3	-8	+2	-4	-4	-3
3.6	Запасы непроданного жилья	на конец периода, млн кв. м	55,9	65,6	68,8	78,8	77,8	77,7
		% за период	-	-	-	-	-1	-0,1
		% с начала года	+7	+17	+5	+15	-1	-1
		% за 12 мес.	+7	+17	+5	+15	+13	+12
3.7	Ввод жилья (по 214-ФЗ)	за период, млн кв. м	-	-	-	-	1,1	1,5
		% г/г	-	-	-	-	-48	-31
		с начала года, млн кв. м	37,0	37,1	39,8	37,0	1,1	2,5
		% г/г	+7	+0	+7	-7	-48	-40

Аналитический центр ДОМ.РФ

Москва

Email: research@domrf.ru



Новости и исследования о развитии жилищной сферы,
анализ мирового опыта на нашем сайте



Подпишитесь на наш Telegram канал

Самая свежая аналитика по рынку жилья и ипотеки



ДОМ.РФ

125009, Россия, Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

Бизнес-центр «Воздвиженка Центр»

Тел.: +7 (495) 775-47-40

<https://дом.рф>

Настоящий аналитический обзор подготовлен Аналитическим центром АО "ДОМ.РФ" и может использоваться только в качестве информации общего характера. Данные, приведенные в настоящем документе, не являются рекомендацией о вложении денег. Информация предоставлена исключительно в ознакомительных целях. АО "ДОМ.РФ" не берет на себя никакой ответственности за любые прямые или косвенные убытки, затраты или ущерб, понесенные в связи с использованием информации, изложенной в настоящем документе, включая представленные данные. Информация также не может быть рассмотрена в качестве рекомендации по определенной инвестиционной политике или в качестве любой другой рекомендации.

Информация не может рассматриваться как гарантия, обещание или оферта. АО "ДОМ.РФ" не должно нести ответственность за последствия, возникшие у третьих лиц при использовании информации, изложенной в настоящем документе. АО "ДОМ.РФ" вправе в любое время и без уведомления изменять информацию, изложенную в настоящем документе.

Третьи лица (клиенты, инвесторы, акционеры и пр.) должны самостоятельно оценить экономические риски и выгоды от сделки (услуги), налоговые, юридические, бухгалтерские последствия, свою готовность и возможность принять такие риски. АО "ДОМ.РФ" не дает гарантии точности, полноты, адекватности воспроизведения информации третьими лицами и отказывается от ответственности за ошибки и упущения, допущенные ими при воспроизведении такой информации.

Информация, изложенная в настоящем документе, не может быть интерпретирована как предложение, оферта, рекомендация или консультация по инвестиционным, юридическим, налоговым, банковским и другим вопросам. В случае возникновения потребности в получении подобных консультаций следует обратиться к специалистам.