



Telegram канал



Аналитика в квадрате

Тенденции в жилищной сфере

Аналитический центр ДОМ.РФ, март 2025





Низкий уровень обеспеченности жильем стимулирует спрос на улучшение жилищных условий



Количество квартир на человека в России соответствует среднемировым уровням, но площадь и количество комнат на человека уступают показателям ведущих стран в 2-3 раза

Обеспеченность жильем

квартир на человека



кв. м на человека



комнат на человека





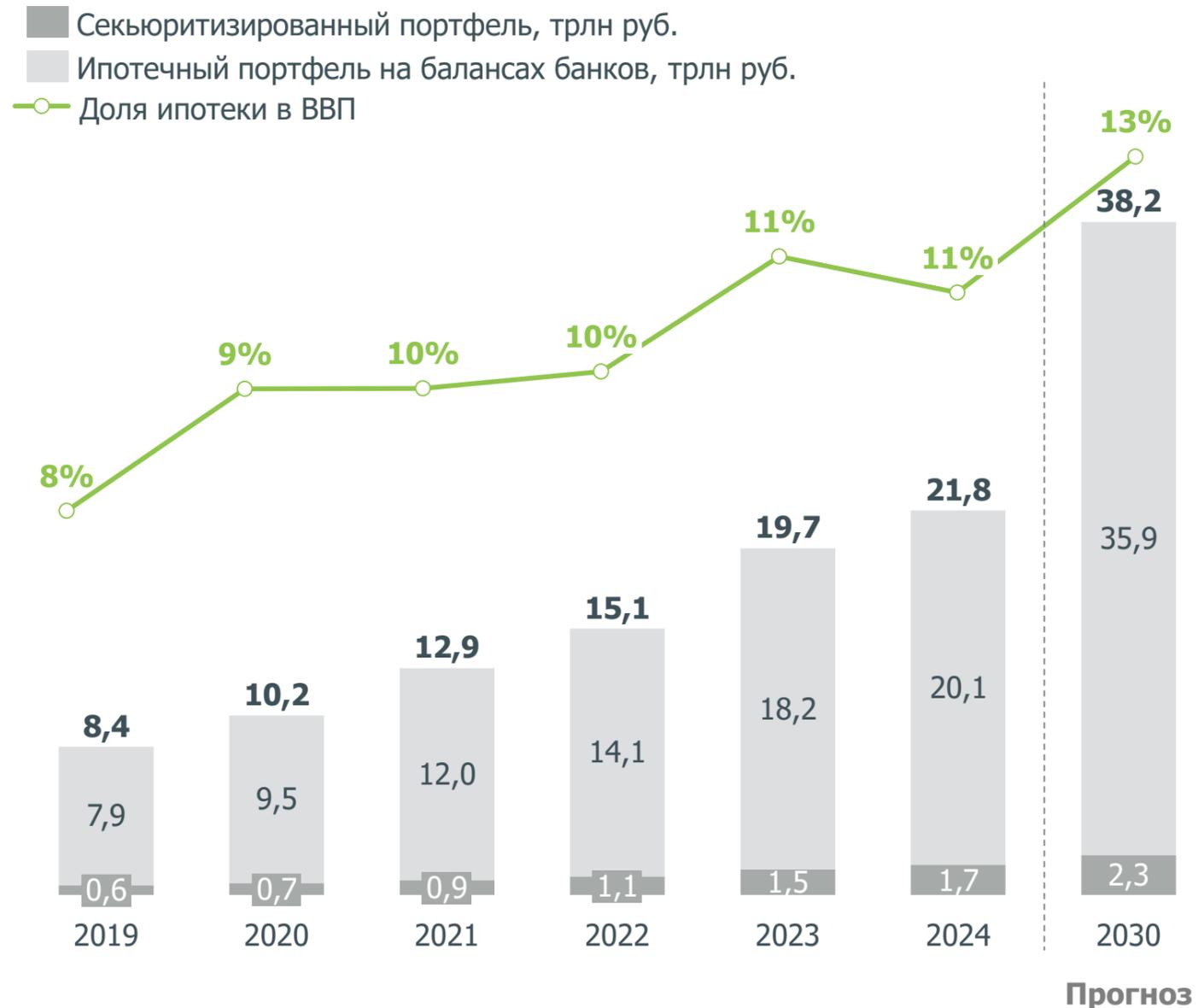
Ипотечный рынок в России активно развивается, но уровень проникновения ипотеки остается низким



Ипотечный портфель в 2024 г. достиг 11% ВВП, но остается низким по мировым меркам



Даже с учетом высокой доли жилья в собственности потенциал роста ипотечного портфеля к 2030 г. – 13% ВВП или +16 трлн руб. к текущему уровню



* При расчете показателя по России использованы данные по ипотечному портфелю с учетом секьюритизации. Источники: Банк России, Nupostat, Центральные банки и стат. ведомства стран.

Источники: Банк России, ДОМ.РФ.



Каждая 6-я российская семья планирует взять ипотеку в ближайшие 5 лет



Удовлетворенность жильем

Потребность в улучшении жилищных условий, % упоминаний

■ Нет потребности ■ Есть потребность

37,4 млн семей

24,1 млн семей

61%

39%

Основные причины потребности в улучшении жилищных условий, % среди тех, у кого есть потребность в улучшении ЖУ (до 3 ответов)

Площадь жилья	51
Уровень комфортности	32
Планировка	17
Аварийное состояние	16
Расположение жилья	12
Нет своего жилья	10
Совместное проживание с другими семьями	9
Другое	5

61,5 млн
всего семей

24,1 млн
потребность

12,6 млн
платежеспособный
спрос

11,1 млн
ипотека



11,1
млн семей

рассматривают ипотеку как способ приобретения жилья (88% от платежеспособного спроса)



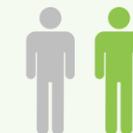
56%

всего потенциального спроса на ипотеку формируют семьи с детьми или планирующие рождение (6,2 млн семей)

Портрет ипотечного заемщика, оформившего ипотеку в 2023 г.



Возраст заемщика
37,6 года



Доля заемщиков в возрасте до 35 лет
45%



Состав семьи
3 человека
(супруг (-а), 1 ребенок)



4,8% семьи, у которых дети родились в 2023 году. Всего несовершеннолетние дети есть у 51% заемщиков 2023 г.



В феврале 2025 г. выдача ипотеки все еще значительно уступала уровню прошлого года, однако существенно ускорилась к январю



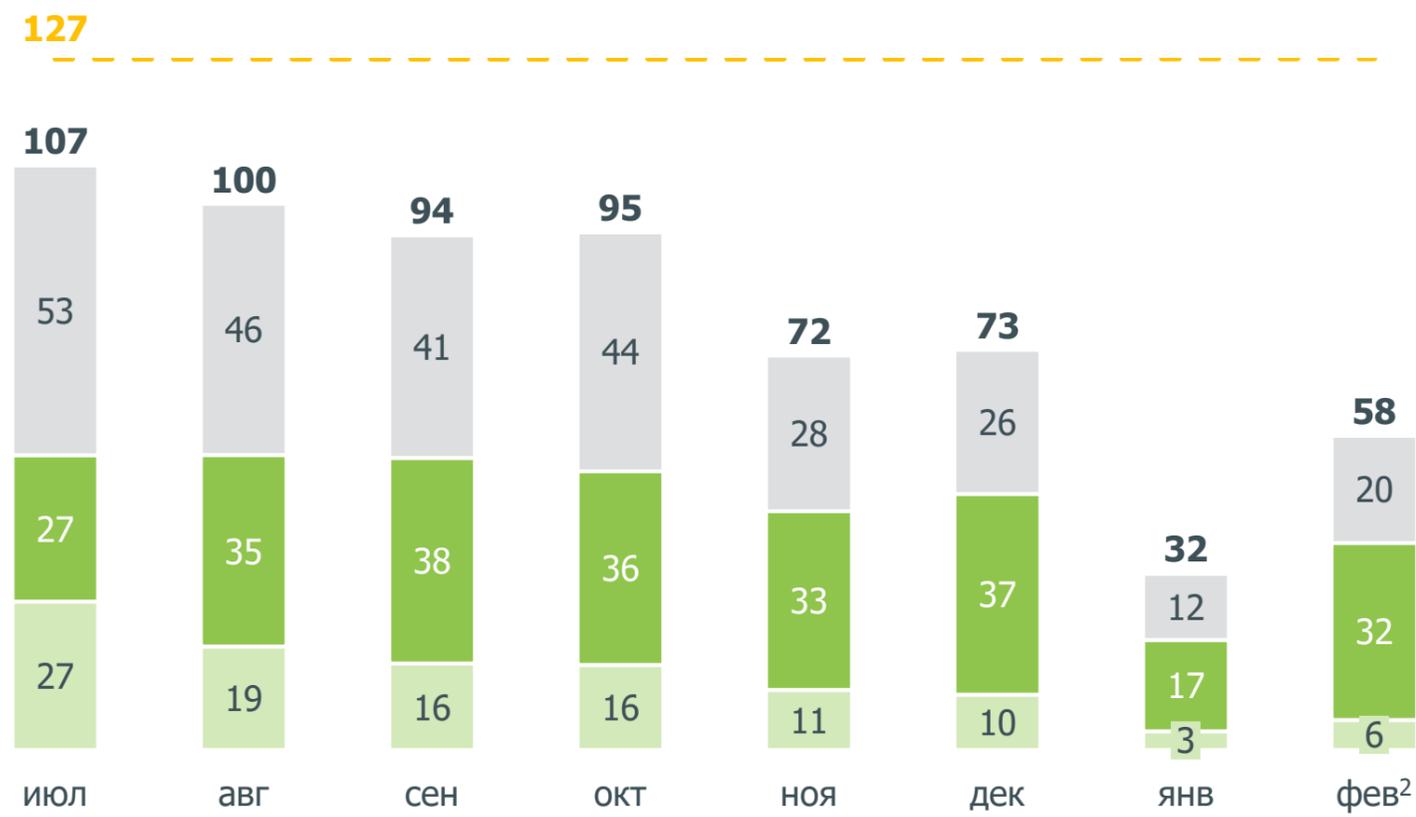
В феврале выдача ипотеки ускорилась благодаря восстановлению в сегменте льготных программ

тыс. кредитов

- Рыночная ипотека
- Ипотека с господдержкой (новые кредиты)
- Ипотека с господдержкой (транши на ИЖС¹)
- Среднемесячная выдача в I пол. 2024 г.

прирост выдачи г/г

-37% **-54%** **-60%** **-53%** **-62%** **-63%** **-57%** **-40%**



¹ Транши на ИЖС – выдача ипотеки частями на строительство индивидуальных домов по ранее заключенным договорам (не включая первый транш по кредитам, выданным в отчетном периоде)

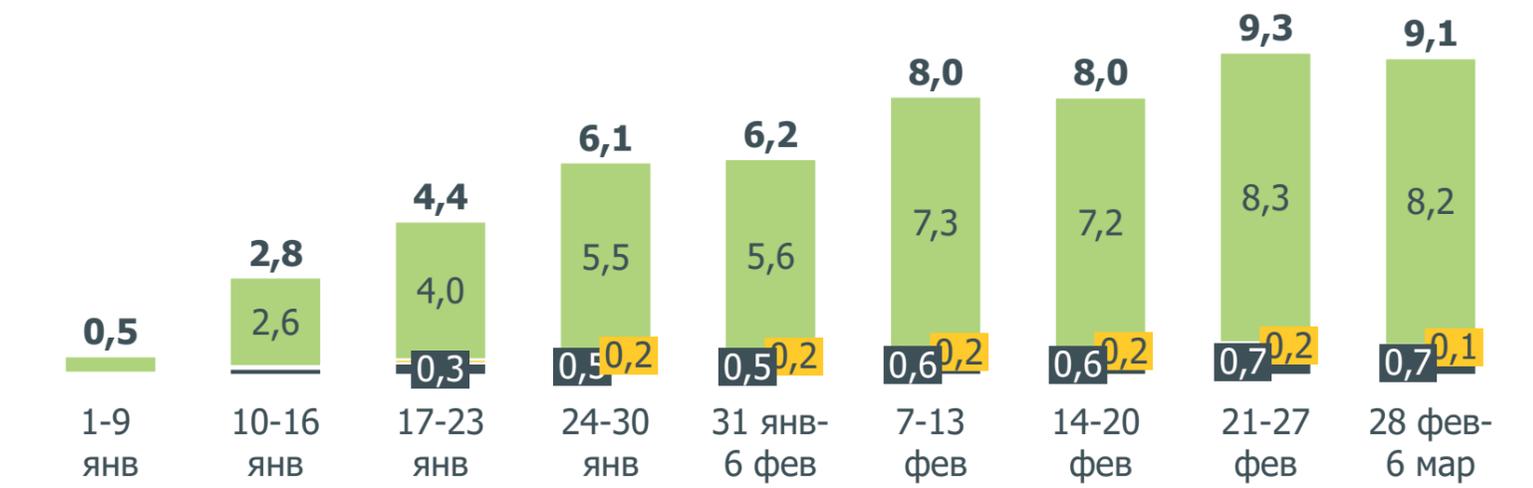
² Оценка ДОМ.РФ

Источники: Банк России, ДОМ.РФ.

После решения проблем с лимитами и маржой заявки и выдача по льготным программам начали расти

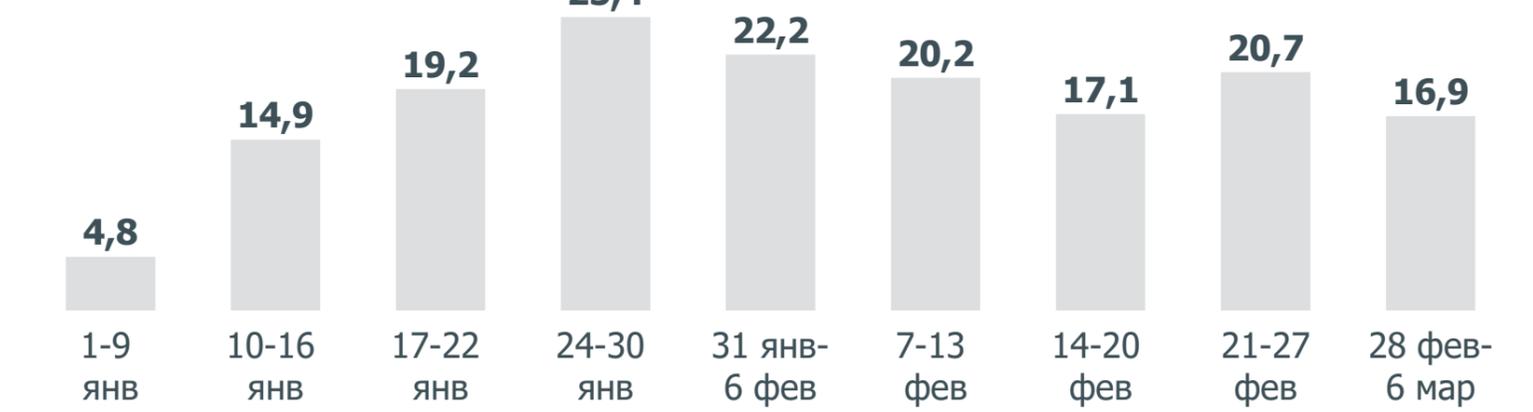
- Семейная ипотека
- Дальневосточная и акртическая ипотека
- IT-ипотека

тыс. кредитов



Одобрённые заявки по льготным программам

тыс. штук



Источник: ДОМ.РФ.

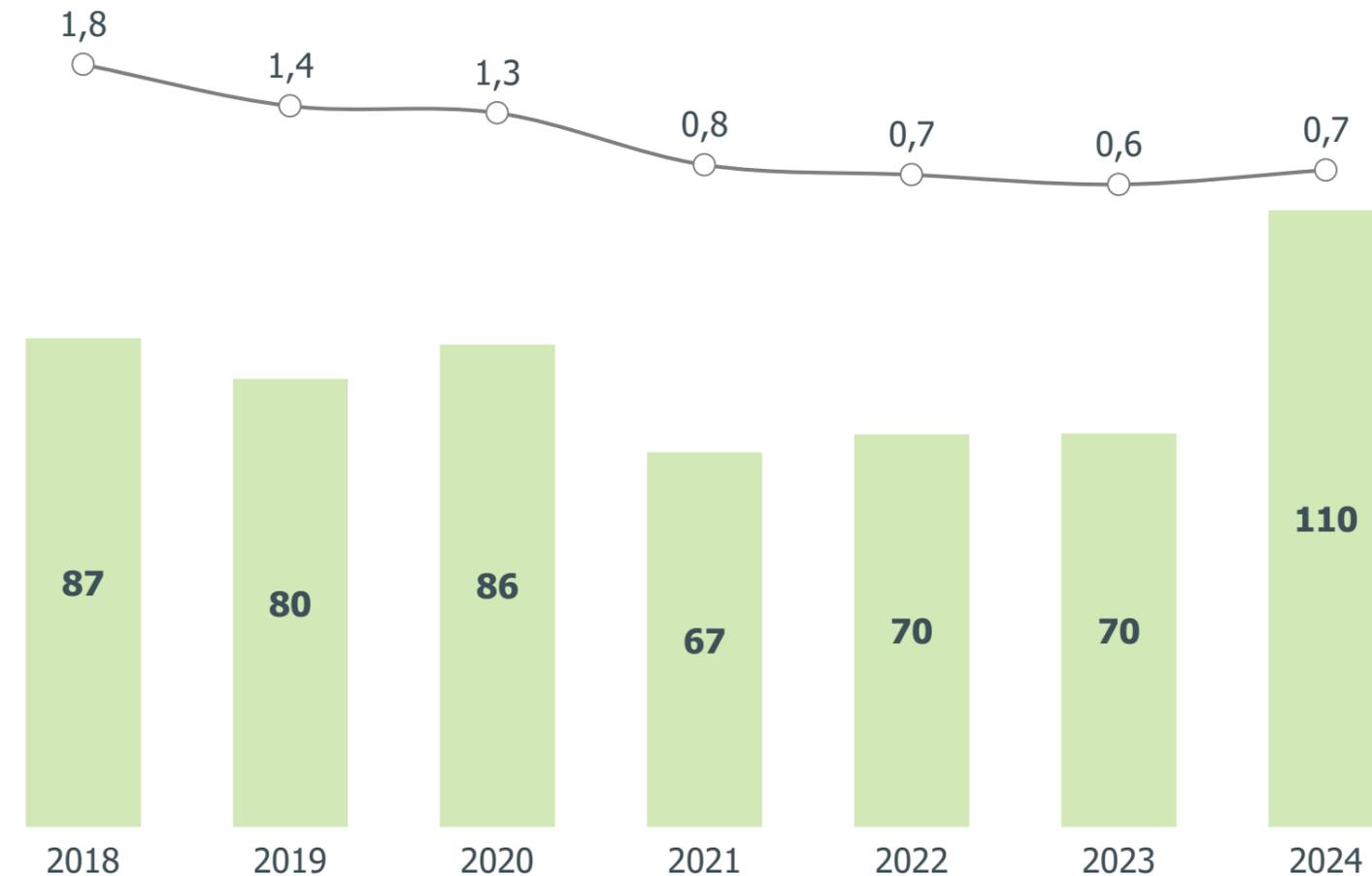


Доля ипотечных кредитов с просроченной задолженностью свыше 90 дней сохранялась на низком уровне



Объем просроченной задолженности по ипотеке растет из-за увеличения портфеля, но в процентном соотношении – сохраняется на низком уровне

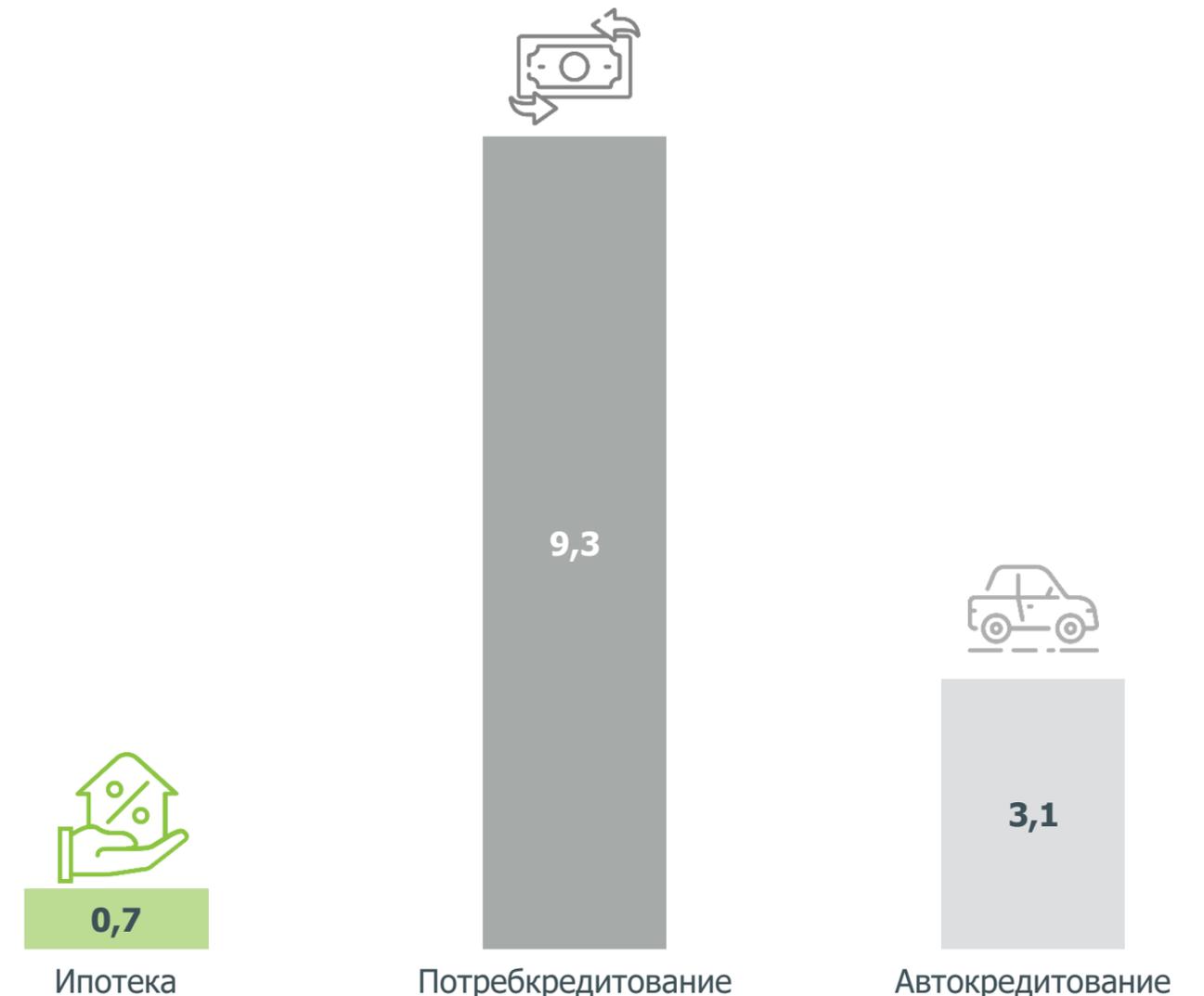
■ Ипотечные ссуды с просроченной задолженностью свыше 90 дней, млрд руб.
 ○ Доля просроченной задолженности свыше 90 дней, %



Источник: Банк России.

Ипотека остается наиболее качественным сегментом розницы

Доля просроченной задолженности свыше 90 дней на 01.01.2025, %



Источник: Банк России.



После завершения «Льготной ипотеки» продажи новостроек сократились на ~20% к среднему уровню за I полугодие 2024 г.



В июле-декабре 2024 г. продажи строящегося жилья стабилизировались на уровне ~2 млн кв. м, а в январе 2025 г. замедлились до 1,5 млн кв. м

■ Продажи жилья в новостройках — Среднемесячный уровень продаж за I пол. 2024 г.

млн кв. м

прирост г/г

+21% +5% -10% +13% +23% +63% -26% -53% -52% -45% -44% -40% -19%



Источник: ЕИСЖС.

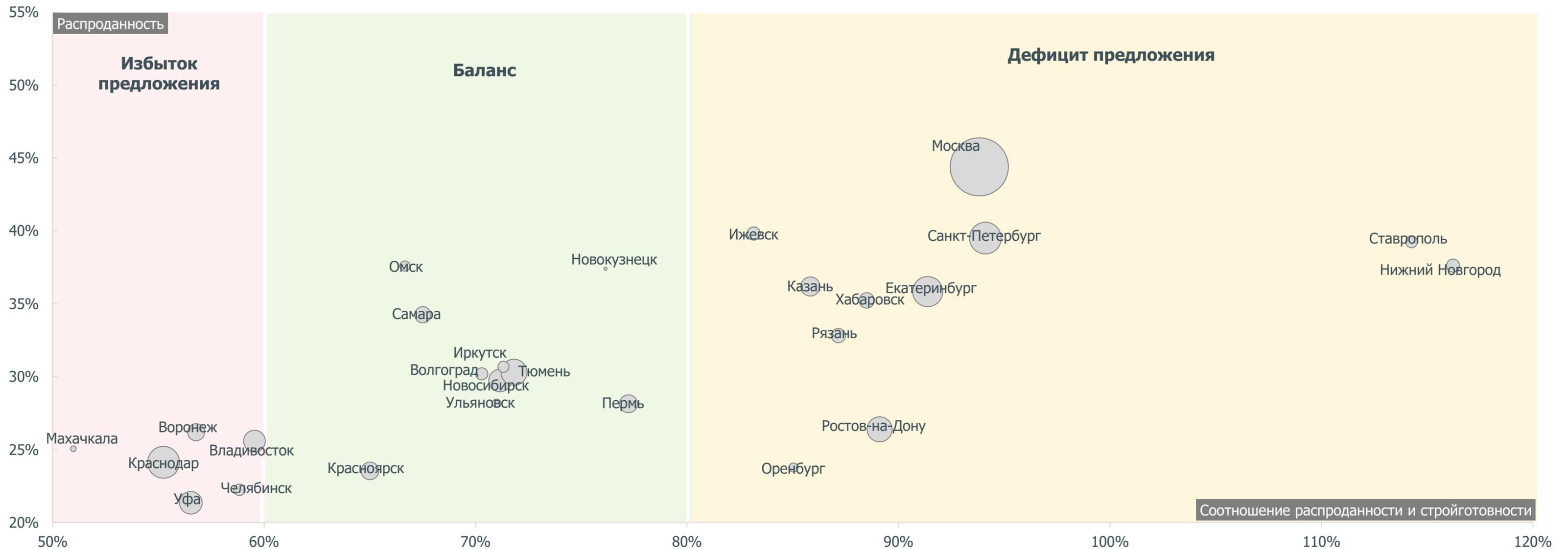


В крупнейших городах ситуация в части баланса спроса и предложения неоднородна



В большинстве крупных городов наблюдаются риски дефицита предложения с близкими сроками ввода

Крупнейшие города по численности населения (> 0,5 млн чел.) на 01.01.2024. Данные по объему строящегося жилья, распроданности и стройготовности на 01.02.2025



Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ.



Ситуация с распроданностью по регионам различается, в зоне риска – 27 субъектов с риском избытка предложения



Распроданность и соотношение распроданности и стройготовности¹ строящегося жилья с вводом в 2025 г. в разрезе регионов на 01.02.2025, %

Российская Федерация	Объем строящегося жилья с вводом в 2025 г. на 01.02.2025, кв. м	Распроданность на 01.02.2025	Соотношение распроданности и стройготовности на 01.02.2025
	43 687 840	51%	73%
1. Высокий уровень распроданности жилья с вводом в 2025 г. (55% и выше)			
17 регионов, где есть риск дефицита предложения			
Республика Калмыкия	11 076	82%	141%
Нижегородская область	370 564	73%	112%
Республика Тыва	77 262	73%	101%
Город Москва	7 517 459	70%	90%
Республика Карелия	64 709	67%	104%
Кемеровская область - Кузбасс	270 817	66%	97%
Омская область	276 567	63%	81%
Новгородская область	39 998	63%	121%
Алтайский край	234 209	63%	99%
Архангельская область	215 856	62%	99%
Город Санкт-Петербург	2 078 053	61%	86%
Астраханская область	321 354	60%	82%
Псковская область	98 468	59%	91%
Удмуртская Республика	589 951	59%	83%
Свердловская область	2 048 482	58%	88%
Чувашская Республика	344 623	58%	85%
Курская область	109 345	55%	87%
2 региона, где тем не менее предложение соответствует спросу			
Республика Татарстан	1 493 053	56%	77%
Республика Коми	33 281	55%	77%

2. Средний уровень распроданности жилья с вводом в 2025 г. (~50%)			
6 регионов, где в результате есть риск дефицита предложения			
Забайкальский край	64 544	54%	114%
Пермский край	692 047	54%	82%
Город Севастополь	10 889	54%	84%
Республика Марий Эл	99 627	53%	86%
Кировская область	179 947	50%	85%
Оренбургская область	168 754	48%	101%
14 регионов, где в результате предложение соответствует спросу			
Иркутская область	333 615	53%	79%
Ивановская область	140 859	53%	70%
Московская область	3 654 919	51%	72%
Самарская область	816 478	50%	69%
Хабаровский край	483 267	50%	77%
Тюменская область	1 475 690	49%	72%
Республика Крым	263 263	49%	74%
Красноярский край	571 440	48%	73%
Амурская область	179 580	48%	70%
Костромская область	59 484	48%	69%
Новосибирская область	1 417 399	48%	70%
Владимирская область	275 628	47%	63%
Волгоградская область	462 982	47%	79%
Рязанская область	240 621	47%	62%

3. Пониженный уровень распроданности жилья с вводом в 2025 г. (~40%)			
16 регионов, где тем не менее предложение соответствует спросу			
Пензенская область	400 771	45%	68%
Ханты-Мансийский АО - Югра	459 197	44%	64%
Республика Адыгея	136 049	44%	66%
Ярославская область	314 589	44%	68%
Тульская область	535 821	43%	67%
Ленинградская область	1 552 194	43%	63%
Ставропольский край	498 324	43%	62%
Липецкая область	215 202	43%	63%
Курганская область	260 916	42%	69%
Брянская область	185 888	41%	64%
Смоленская область	110 570	41%	60%
Республика Мордовия	63 811	40%	68%
Республика Саха (Якутия)	223 900	40%	62%
Ростовская область	1 050 032	39%	61%
Ульяновская область	181 811	37%	71%
Республика Бурятия	143 006	37%	71%
6 регионов, где возник риск избытка предложения			
Приморский край	1 045 256	41%	54%
Воронежская область	910 383	39%	56%
Республика Башкортостан	912 723	39%	57%
Республика Хакасия	149 690	37%	55%
Вологодская область	211 216	37%	52%
Краснодарский край	2 646 072	36%	52%

4. Низкий уровень распроданности жилья с вводом в 2025 г. (35% и менее)			
2 региона, где тем не менее предложение соответствует спросу			
Тамбовская область	105 730	34%	75%
Республика Алтай	3 364	29%	67%
21 регион, где возник риск избытка предложения			
Калининградская область	566 300	35%	51%
Калужская область	185 784	34%	46%
Республика Дагестан	306 491	33%	38%
Ямало-Ненецкий АО	146 071	32%	46%
Кабардино-Балкарская Республика	102 456	32%	38%
Саратовская область	238 470	31%	57%
Томская область	180 491	30%	35%
Белгородская область	113 467	28%	42%
Челябинская область	694 824	28%	48%
Тверская область	223 512	28%	43%
Орловская область	175 018	26%	41%
Республика Северная Осетия	210 233	26%	33%
Сахалинская область	183 899	24%	36%
Карачаево-Черкесская Республика	41 211	21%	24%
Донецкая Народная Республика	12 644	14%	36%
Луганская Народная Республика	38 156	14%	38%
Камчатский край	13 609	6%	8%
Чеченская Республика	110 732	6%	9%
Республика Ингушетия	34 842	1%	1%
Мурманская область	4 810	0%	0%
Чукотский АО	2 144	0%	0%

¹ Если показатель ниже 60% – растут риски затоваренности (►), а если выше 80% – риски дефицита предложения (◄)

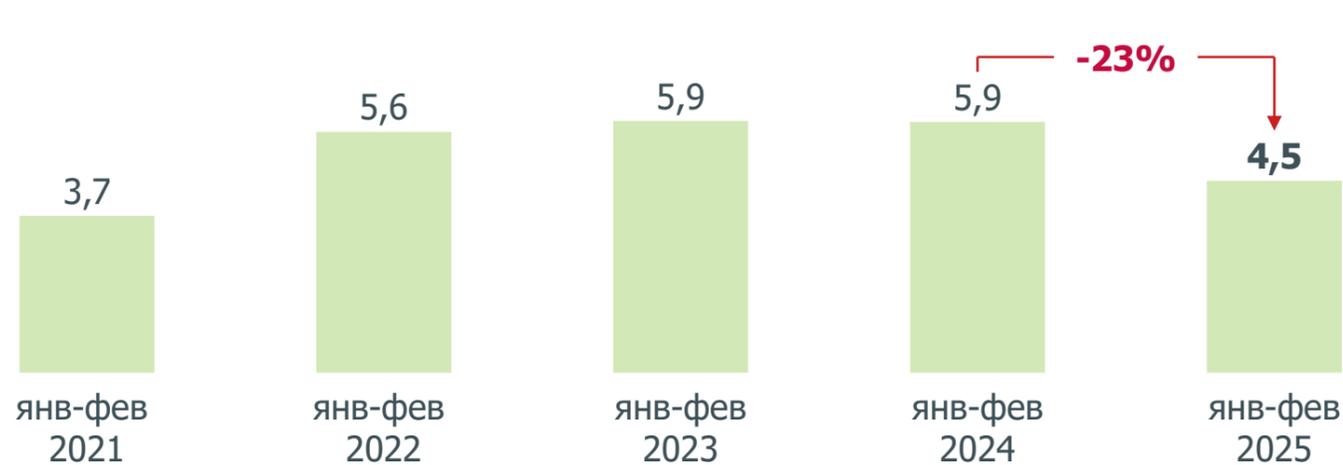


В январе-феврале застройщики начали уменьшать объемы запусков новых проектов, но портфель жилья в стадии строительства сохраняется на высоком уровне

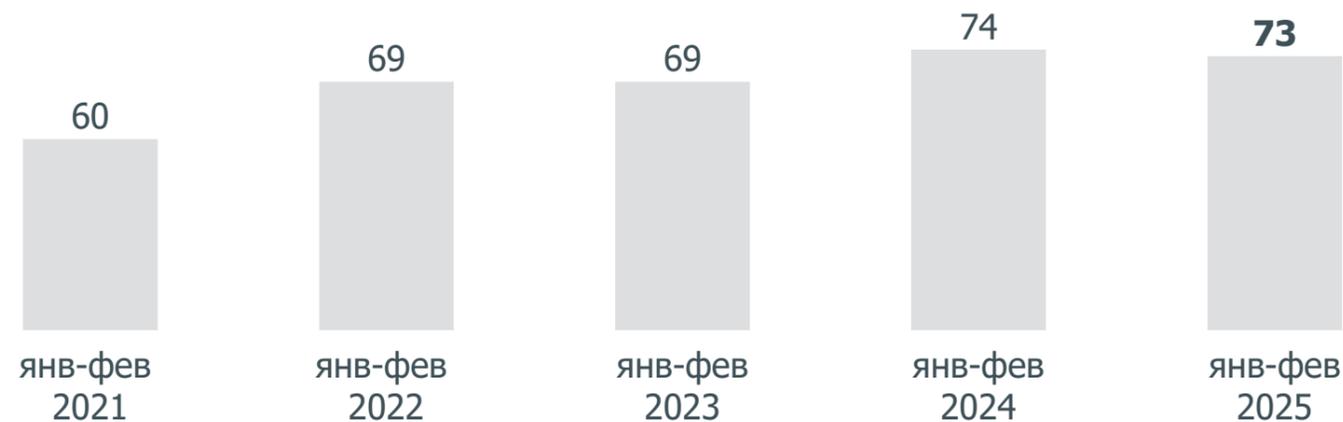


Несмотря на замедление вывода на рынок новых проектов, их географии по-прежнему широкая

МЛН КВ. М



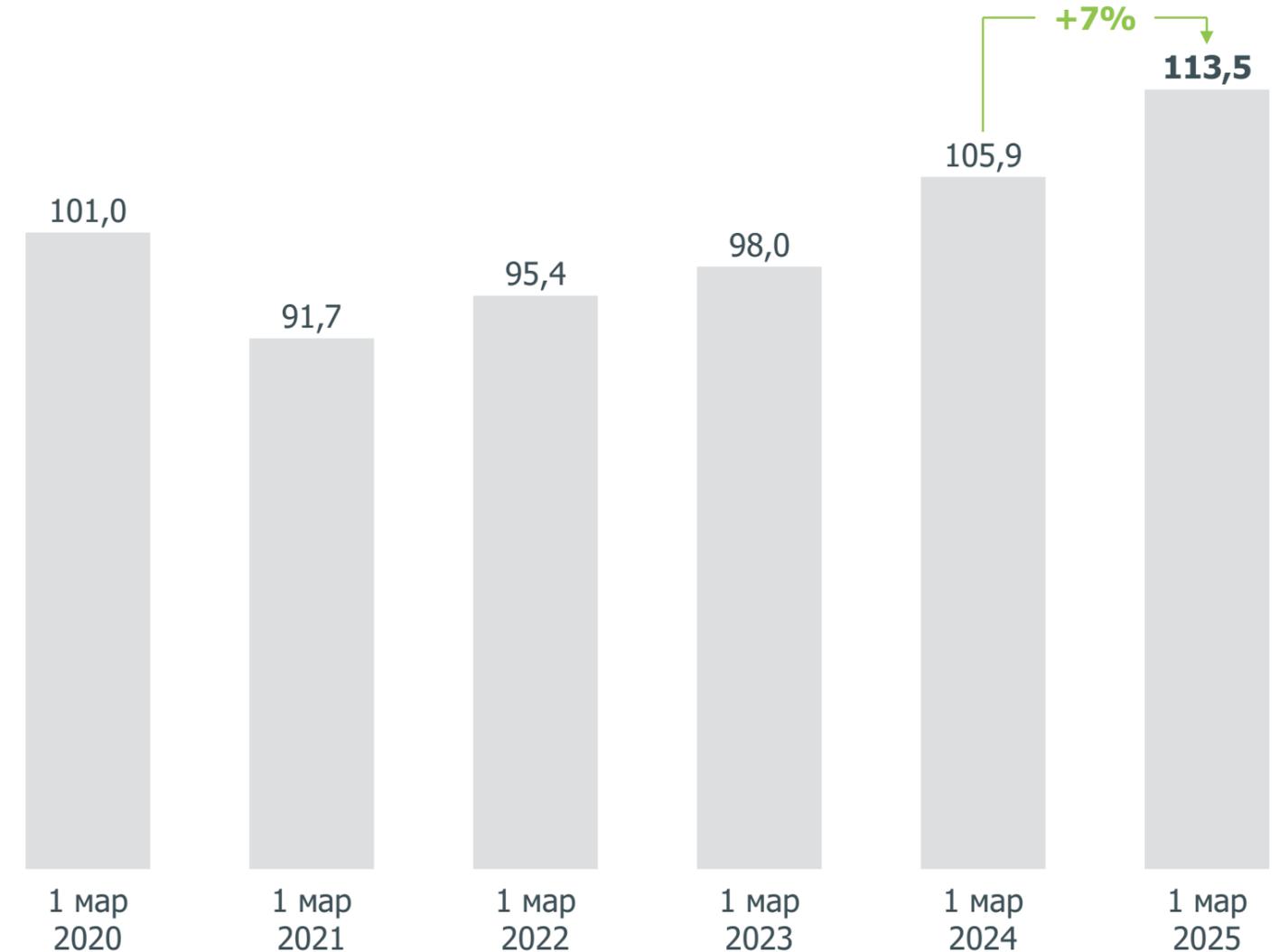
Количество регионов, где запускались новые проекты, шт.



Источник: ЕИСЖС.

Портфель строящегося жилья с начала года немного снизился (-0,8%), но оставался высоким

МЛН КВ. М



Источник: ЕИСЖС.

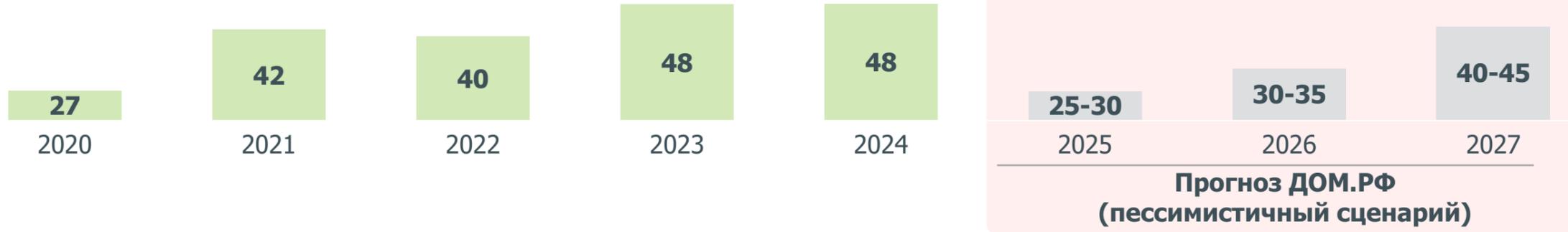


Снижение запусков сейчас приведет к дисбалансу спроса и предложения на среднесрочном горизонте



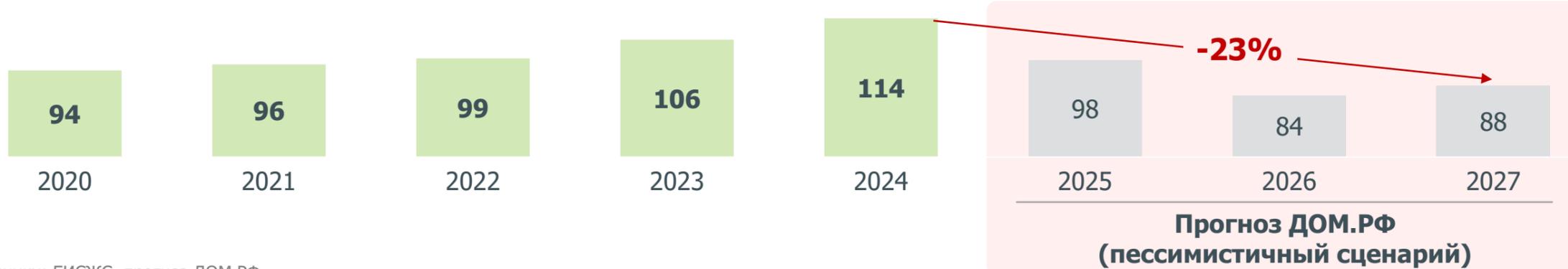
Запуски новых проектов

млн кв. м



Портфель жилья в стадии строительства

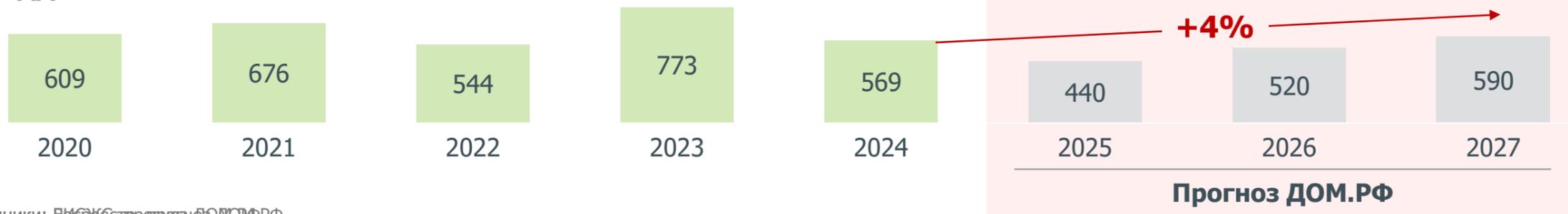
млн кв. м



Источники: ЕИСЖС, прогноз ДОМ.РФ.

Продажи жилья в новостройках

тыс. ДДУ



Источники: ЕИСЖС, прогноз ДОМ.РФ.

- **Предложение** жилья в пессимистичном сценарии снижается на четверть к 2027 г.
- **Спрос** полностью восстановится в 2027 г. при снижении рыночных ставок

 Риск **дефицита новостроек**, что может привести к **росту цен** и **снижению доступности** жилья

Для проектов с плановым **вводом в 2026 г. и позже** может потребоваться **субсидирование ПФ**



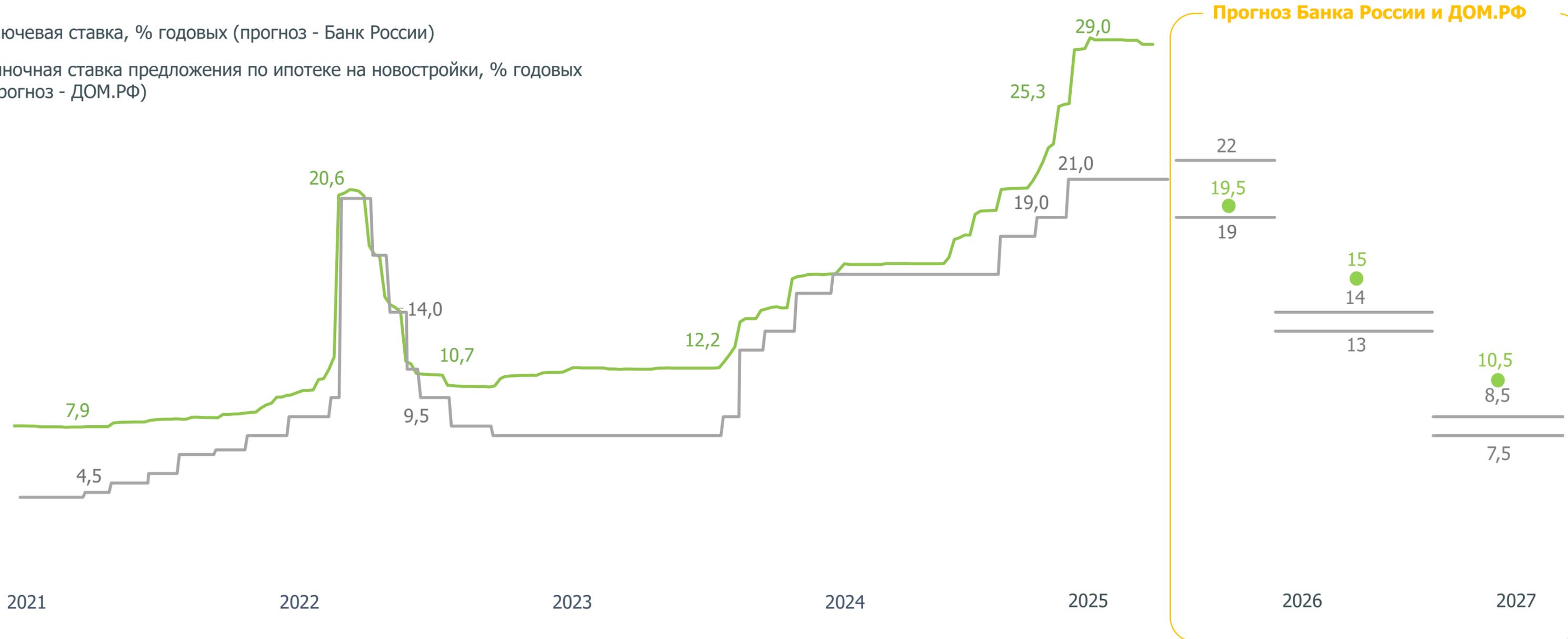
Рыночные ставки по ипотеке к концу 2024 г. приблизились к 30% вслед за ростом ключевой ставки



Заметное снижение рыночных ипотечных ставок начнется не ранее 2026 г. с учетом ожидаемого смягчения денежно-кредитной политики

— Ключевая ставка, % годовых (прогноз - Банк России)

— Рыночная ставка предложения по ипотеке на новостройки, % годовых (прогноз - ДОМ.РФ)



Источники: Банк России, ДОМ.РФ.

Аналитический центр ДОМ.РФ

Telegram канал



Аналитика в квадрате