



Итоги реализации «Льготной ипотеки» 2020-2023

Тенденции в жилищной сфере 2024





«Льготная» ипотека была введена для поддержки отрасли и населения в пандемию, но затем неоднократно продевалась – с модифицированными условиями



■ Выдача «Льготной ипотеки» в столичных регионах

■ Выдача «Льготной ипотеки» в остальных регионах

Запуск программы

- Процентная ставка** – 6,5%
- Предельный размер кредита** – 8 млн руб. в столичных регионах и 3 млн руб. в др. регионах
- Минимальный первоначальный взнос** – 20%

- Повышение до 7%**
- Снижение до 3 млн руб.** для всех регионов

- Снижение до 9%**
- Увеличение до 30/15 млн руб.** в комбинации с рыночной ипотекой (субсидируемая часть – 12/6 млн руб.)

Повышение до 20%

- Повышение до 12%**
- Увеличение до 12 млн руб.** в столичных регионах и 6 млн руб. в др. регионах

Снижение до 7%

Увеличение до 8%

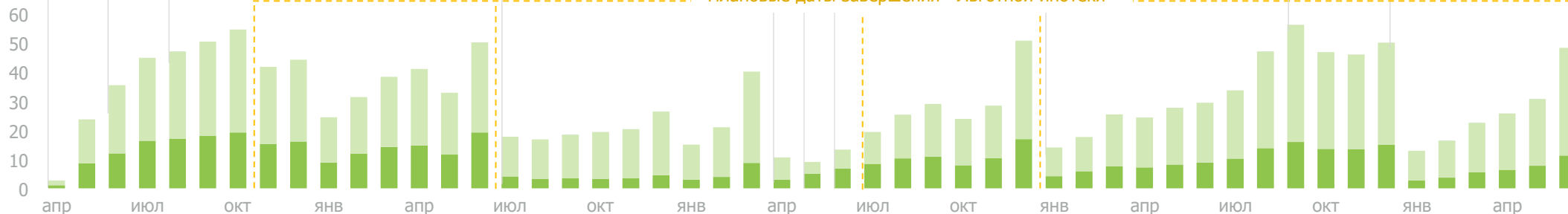
- Снижение до 6 млн руб.** для всех регионов и запрет на комбоипотеку
- Повышение до 30%**

Увеличение до 12/6 млн руб.

Снижение до 15%

тыс. кредитов

Планируемые даты завершения «Льготной ипотеки»



2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024

тыс. кредитов

348

341

290

423

159

трлн руб.

1,0

1,1

1,3

2,0

0,7

Источник: ДОМ.РФ



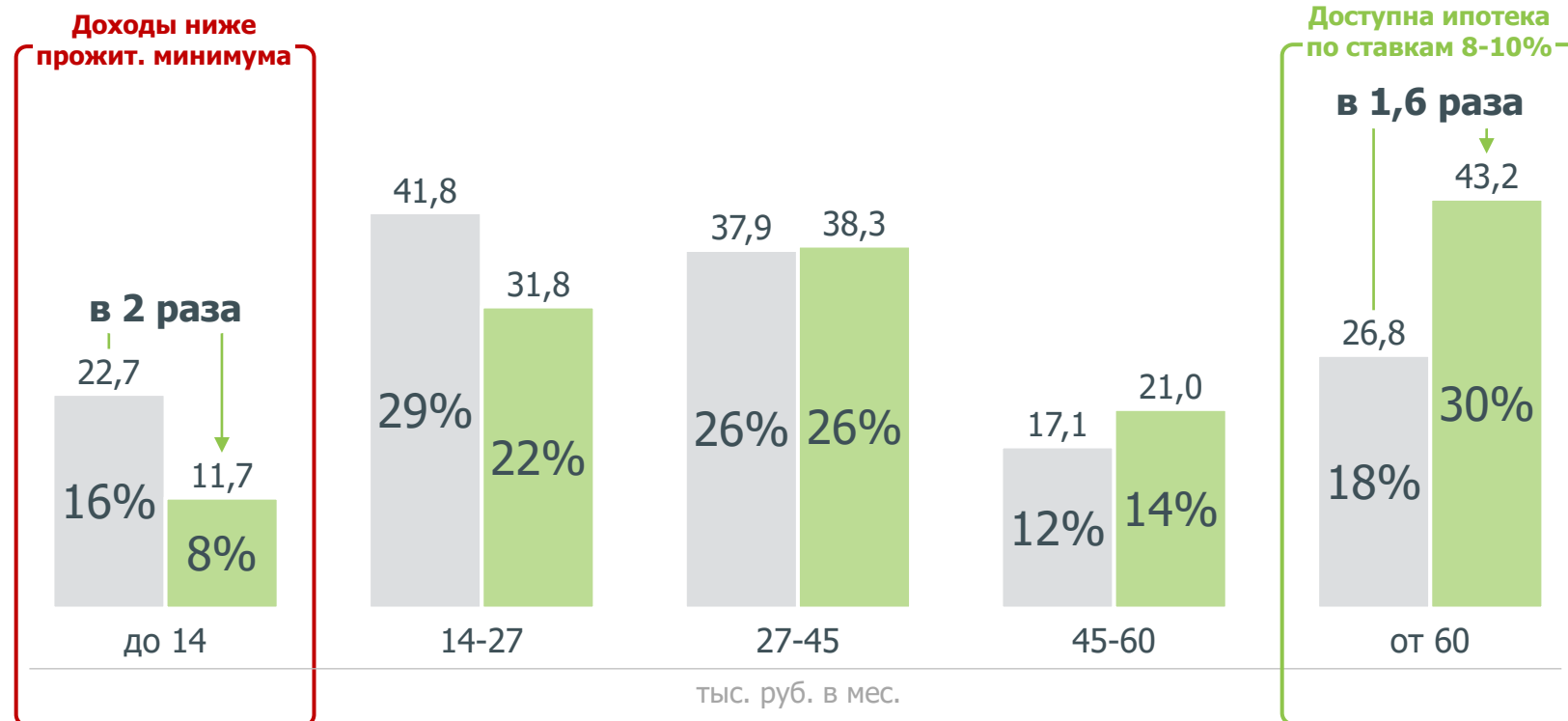
В 2022-2023 г. спрос на ипотеку усилился за счет ускоренного роста доходов населения – большая часть этого спроса реализовалась через льготные программы



С 2021 года число граждан с доходами более 60 тыс. руб. (достаточно для ипотеки по ставке 8-10%) выросло в 1,6 раза – с 26,8 до 43,2 млн человек

Распределение населения по уровню среднедушевого дохода, млн чел.

■ 2021 ■ 2023



Рост населения с доходами выше средних происходит за счет сокращения численности низкодоходных групп

Население с доходами ниже прожиточного минимума снизилось в 2 раза – с 16% до 8%



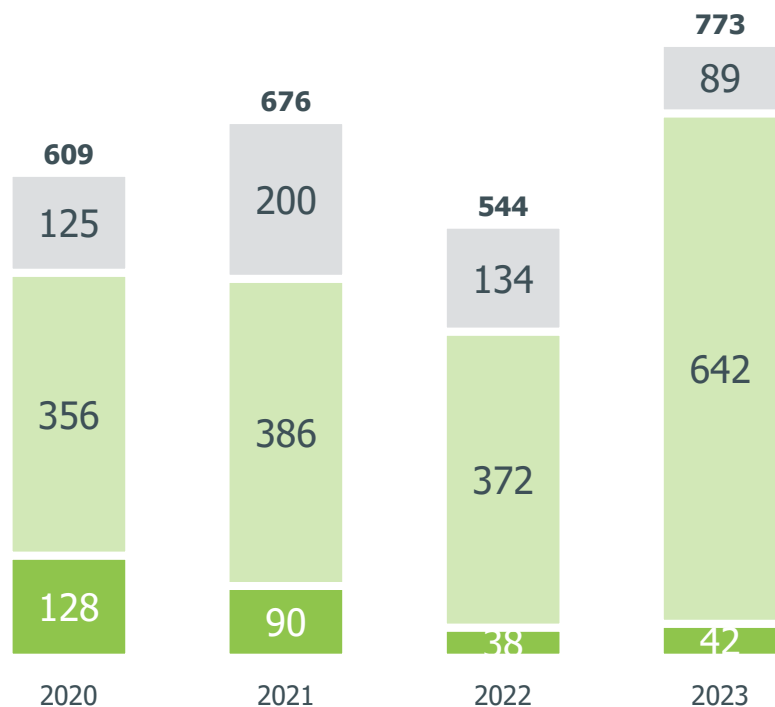
В результате в период 2020-2023 гг. большинство квартир в новостройках приобреталось по программам с господдержкой



Уровень продаж в период 2020-2023 г. достигал все новых исторических максимумов

тыс. ДДУ, зарегистрированных населением на жилые помещения

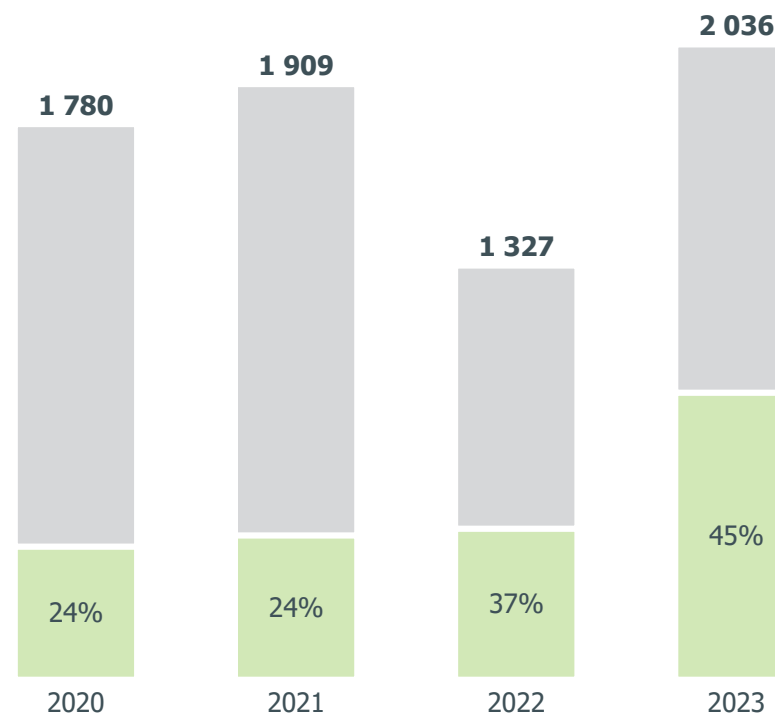
■ Без ипотеки ■ Льготные программы ипотеки ■ Рыночные программы ипотеки



С начала 2020 г. выдано почти 7,5 млн ипотечных кредитов, треть из них – по льготным программам

тыс. кредитов

■ Рыночные программы ■ Льготные программы*

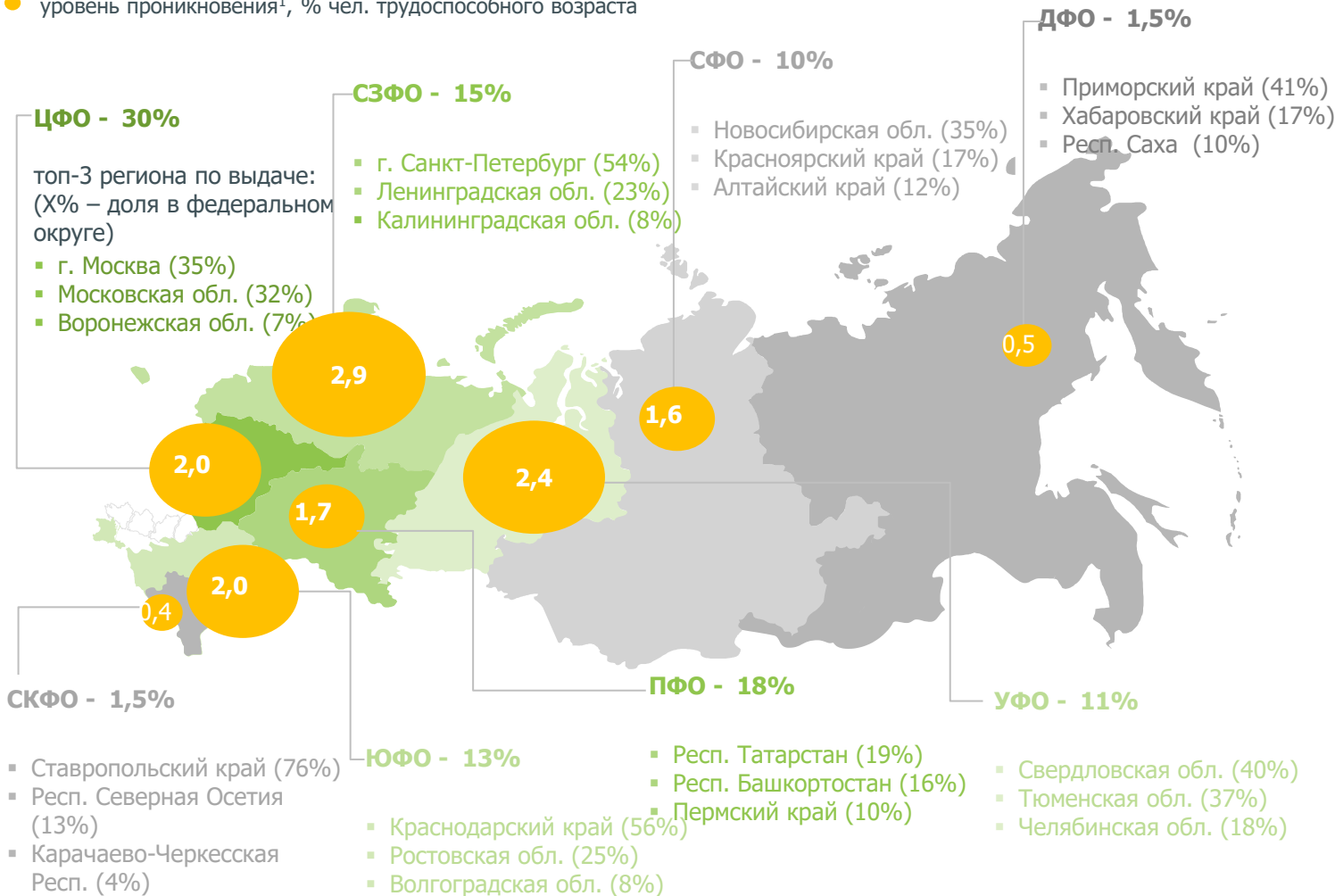




Хотя более 60% выдач «Льготной ипотеки» оказалось сконцентрировано в европейской части России, география строительства существенно расширилась



- распределение по удельному весу ФО в общем количестве выдач «Льготной ипотеки»
- уровень проникновения¹, % чел. трудоспособного возраста



Топ-20 регионов

Ранг	Регион	Тыс. шт.	%
1	г. Москва	167,1	11
2	Московская обл.	149,8	10
3	г. Санкт-Петербург	128,0	8
4	Краснодарский край	111,2	7
5	Свердловская обл.	69,6	4
6	Тюменская обл.	65,0	4
7	Ленинградская обл.	53,5	3
8	Новосибирская обл.	52,8	3
9	Респ. Татарстан	52,1	3
10	Ростовская обл.	50,5	3
11	Респ. Башкортостан	45,3	3
12	Воронежская обл.	34,8	2
13	Челябинская обл.	32,0	2
14	Пермский край	27,8	2
15	Красноярский край	26,6	2
16	Удмуртская Респ.	24,6	2
17	Самарская обл.	24,4	2
18	Нижегородская обл.	21,5	1
19	Алтайский край	18,3	1
20	Калининградская обл.	18,0	1

¹ Отношение количества предоставленных кредитов по «Льготной ипотеке» к численности населения трудоспособного возраста.

Источники: ДОМ.РФ, Росстат.



В то же время выросли цены – это привело к снижению площади приобретаемых квартир и увеличению срока кредита



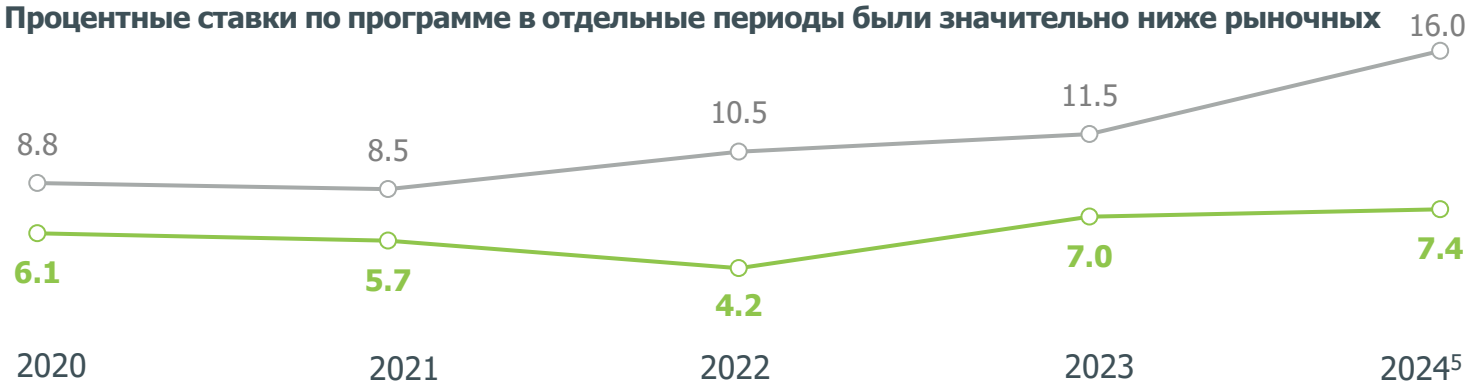
Средневзвешенная ставка выдачи по рыночным программам, %



Средневзвешенная ставка по «Льготной ипотеке», %

Средняя стоимость квадратного метра в новостройках, приобретаемых по программе, выросла в **~1,7 раза** с 2020 по 2024 гг.

Процентные ставки по программе в отдельные периоды были значительно ниже рыночных

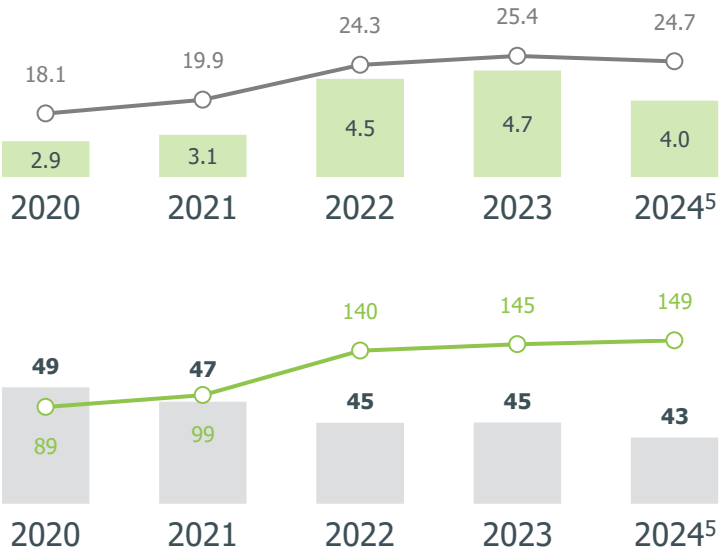


По мере роста цен снижалась площадь приобретаемых квартир и увеличивался срок кредита

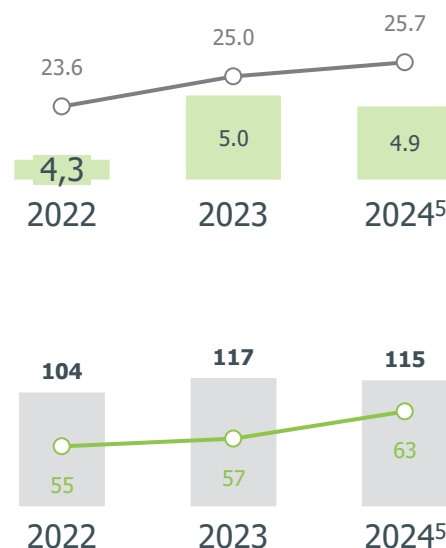
- Средний срок кредита, лет
- Средний размер кредита, млн руб.
- Средняя стоимость, тыс. руб/м²
- Средняя площадь, м²



Квартиры в новостройках (ДДУ и ДКП)



Индивидуальные дома (готовые и строящиеся)



⁵ Данные за январь-февраль 2024 г.
Источники: Банк России, ДОМ.РФ



В 2024-2025 гг. рынок жилья будет функционировать в условиях высоких ставок, ужесточения регулирования и усиления адресности льготных программ



	2023	2024	2025
Ключевая ставка (в среднем за год)	9,9%	16,9-17,4%	14-16%
Зарплата (в среднем за год)	73,7 тыс. руб.	83,7 тыс. руб.	90,7 тыс. руб.
Действие льготных ипотечных программ			
«Льготная ипотека»	✓	✗ действие до 01.07.2024	✗
«Семейная ипотека»	✓	✓	✓
«Дальневосточная и арктическая ипотека»	✓	✓	✓
«IT-ипотека»	✓	✓	✗ действие до 01.01.2025
Регулирование Банка России			
ужесточение норм резервирования	✓ по «околонулевой» ипотеке		✓ по проектному финансированию
увеличение макронадбавок по ипотеке	✓	✓	
макропруденциальные лимиты по ипотеке		✓ в случае расширения полномочий Банка России	
ужесточение расчета норматива концентрации кредитных рисков			✓



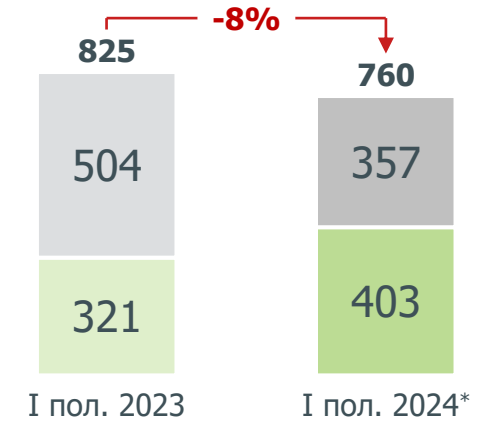
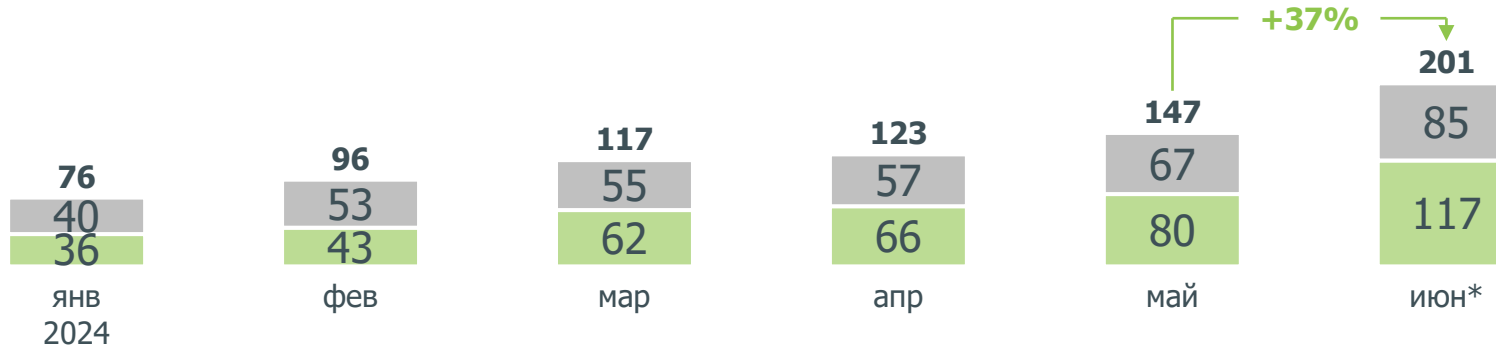
В I полугодии 2024 г. выдача ипотеки почти не изменилась относительно высокого уровня прошлого года, несмотря на ужесточение условий кредитования



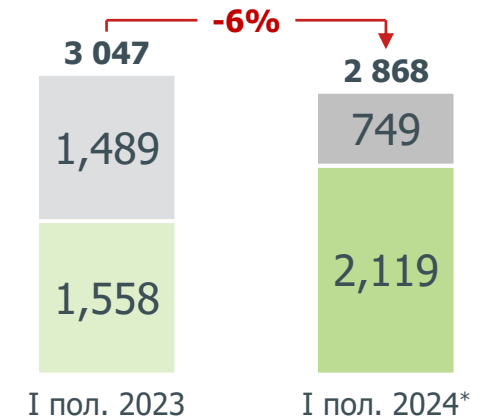
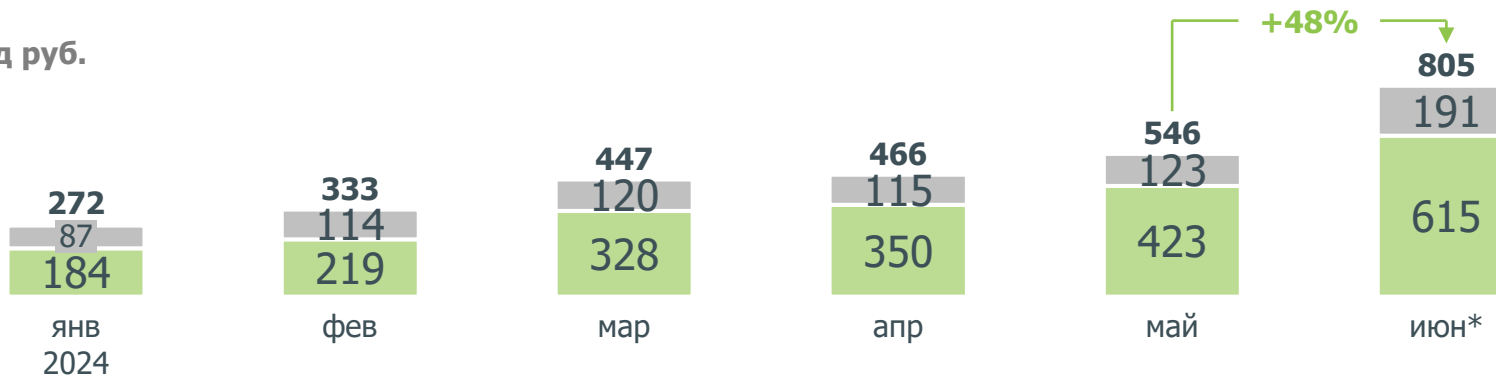
Поддержку рынку оказали льготные программы, при этом выдача рыночной ипотеки снизилась значительно меньше, чем ожидалось, благодаря высокому росту доходов населения

■ Рыночная ипотека ■ Ипотека с господдержкой

тыс. кредитов



млрд руб.



*Оценка ДОМ.РФ.
Источники: Банк России, оценка ДОМ.РФ



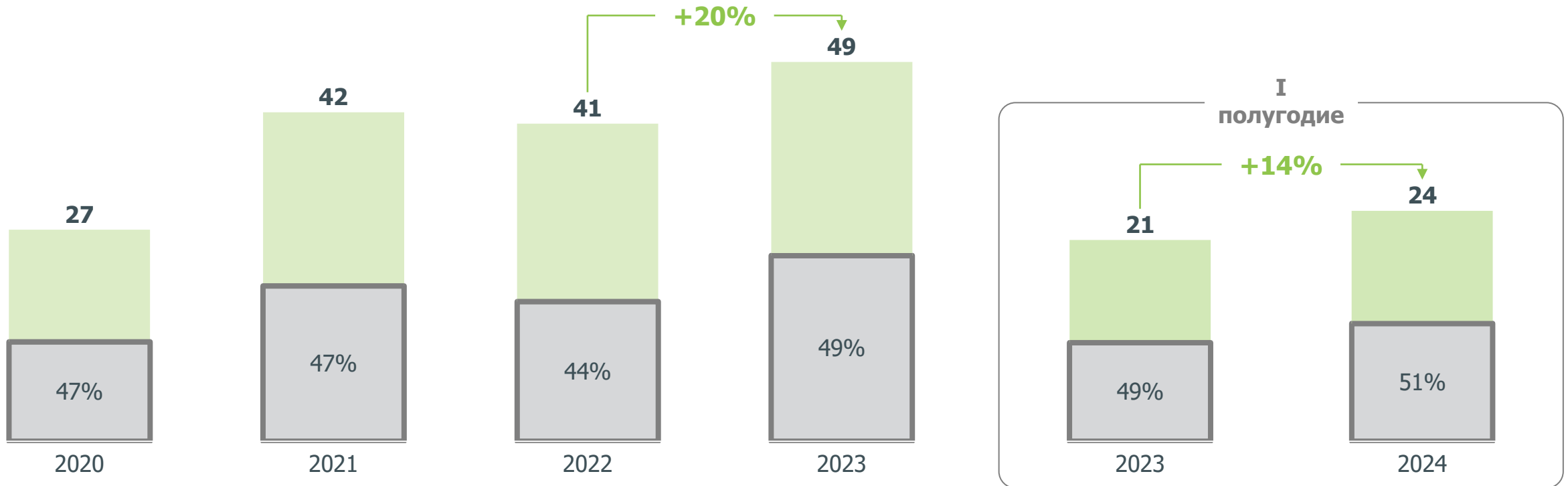
Предложение нового многоквартирного жилья на рынке продолжило расти, широта регионального охвата сохранилась



В I полугодии 2024 г. застройщики продолжили наращивать запуски новых проектов, больше половины из них – за пределами топ-10 регионов по объему строящегося жилья

млн кв. м

■ запуски новых проектов ■ в т.ч. в регионах вне топ-10 по объему строящегося жилья





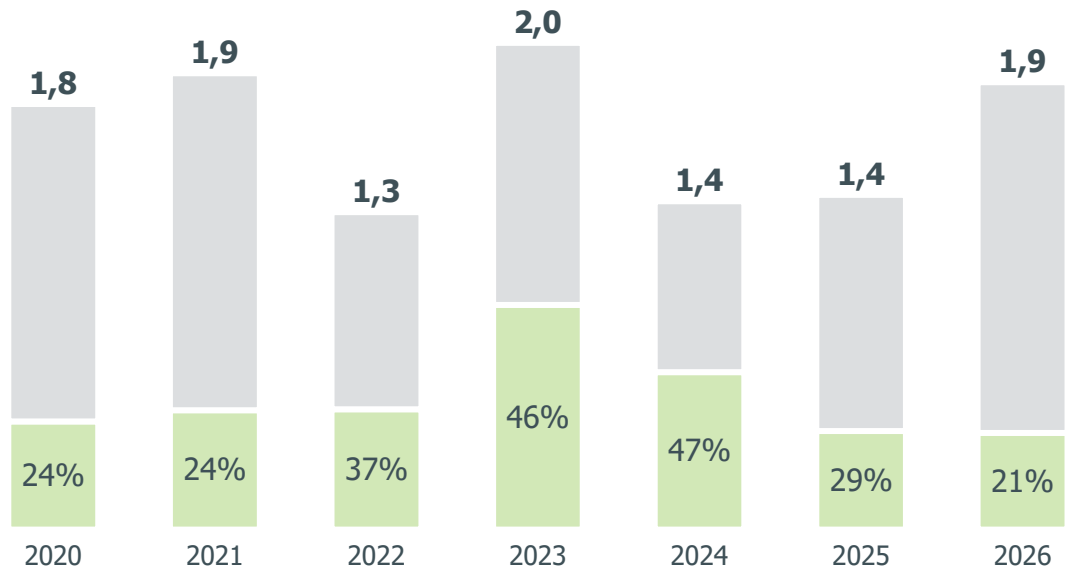
По итогам 2024 года выдача ипотеки снизится на ~35% к рекордному 2023 году, а затем начнет постепенно восстанавливаться по мере снижения рыночных ставок



По прогнозу ДОМ.РФ, в целом за 2024 г. банки предоставят 1,4 млн ипотечных кредитов на сумму ~5 трлн руб.

■ Льготные программы* ■ Рыночные программы

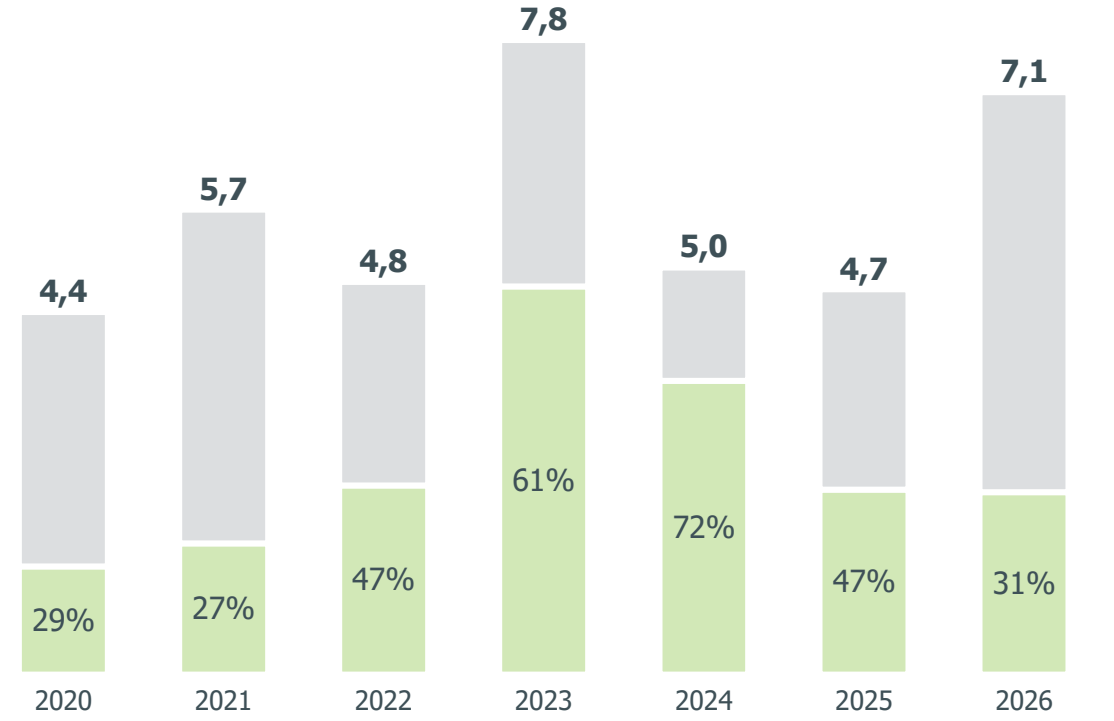
млн кредитов



Прогноз ДОМ.РФ

■ Льготные программы* ■ Рыночные программы

трлн руб.



Прогноз ДОМ.РФ

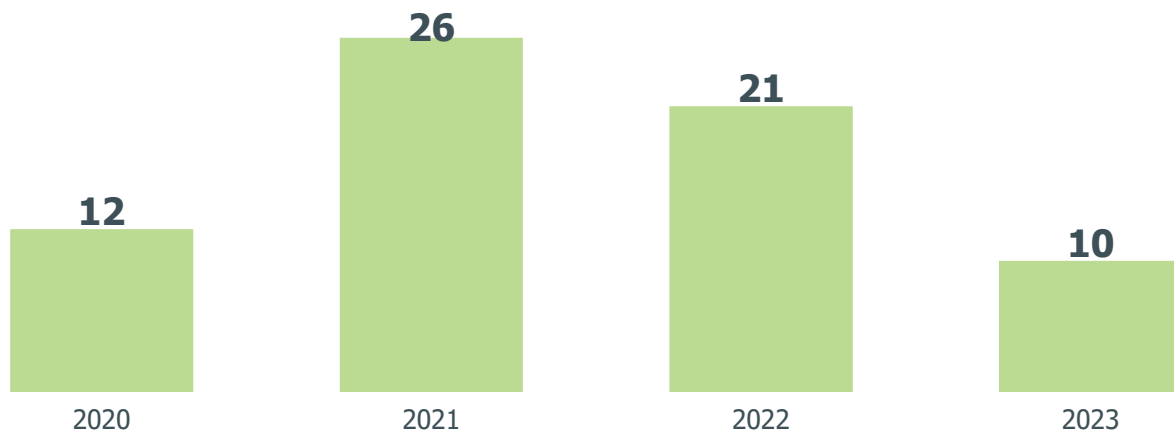
* Без учета «Сельской ипотеки» и заключенных дополнительных соглашений к действующим кредитам по «Семейной ипотеке». Источник: Банк России, оценки и расчеты ДОМ.РФ.



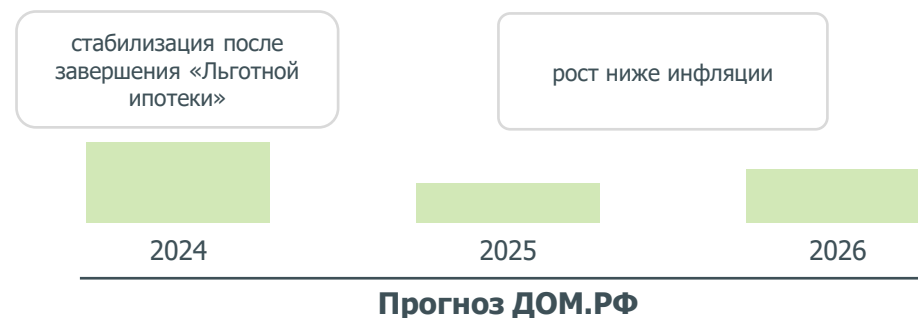
После завершения «Льготной ипотеки» цены на первичном и вторичном рынке будут постепенно сближаться



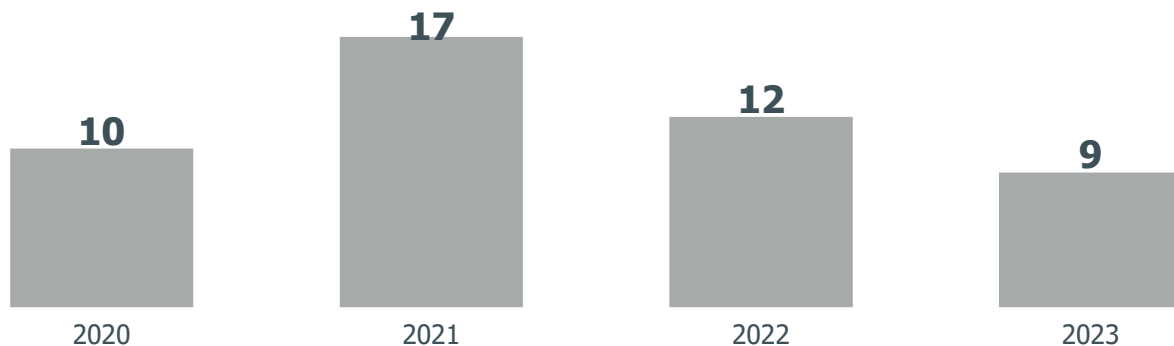
Номинальный рост цен на первичном рынке, % г/г



В I полугодии 2024 года номинальные цены на строящееся жилье в России выросли на 5,4%



Номинальный рост цен на вторичном рынке, % г/г



Источники: Росстат, оценки и прогнозы ДОМ.РФ.



Сокращение льготной ипотеки пока не сказывается на модели продаж застройщиков, однако есть признаки формирования нового дисбаланса



В проектах с плановым вводом в 2024 г. распродано 62% площадей, в 2025 г. – 35%

на 01.07.2024

Плановый год ввода	Объем жилья в стадии строительства, млн кв. м	Распроданность	Стройготовность	Соотношение распроданности и стройготовности
Всего, в т.ч.:	114,6	33%	41%	80%
2024	27,3	62%	80%	77%
2025	42,3	35%	43%	81%
2026	28,6	16%	19%	82%
2027 и позднее	16,4	9%	11%	84%

Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ.

Уровень распроданности жилья на момент ввода на горизонте 2024-2027 превышает норму – 70%

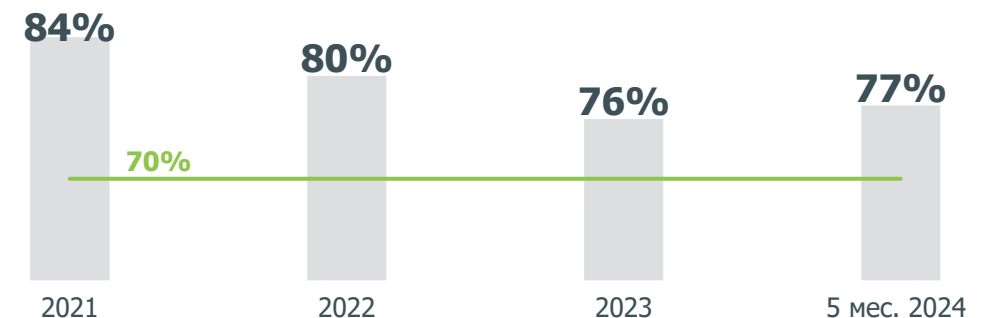
Баланс

2,5 года – средний срок строительства дома

70% – нормальное соотношение распроданности и стройготовности в течение инвестиционной фазы проекта

При текущей стройготовности портфеля 41% **нормальный уровень распроданности** составляет **29%** ($0,41 \cdot 0,7$)

■ Доля проданного жилья на момент ввода



Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ.

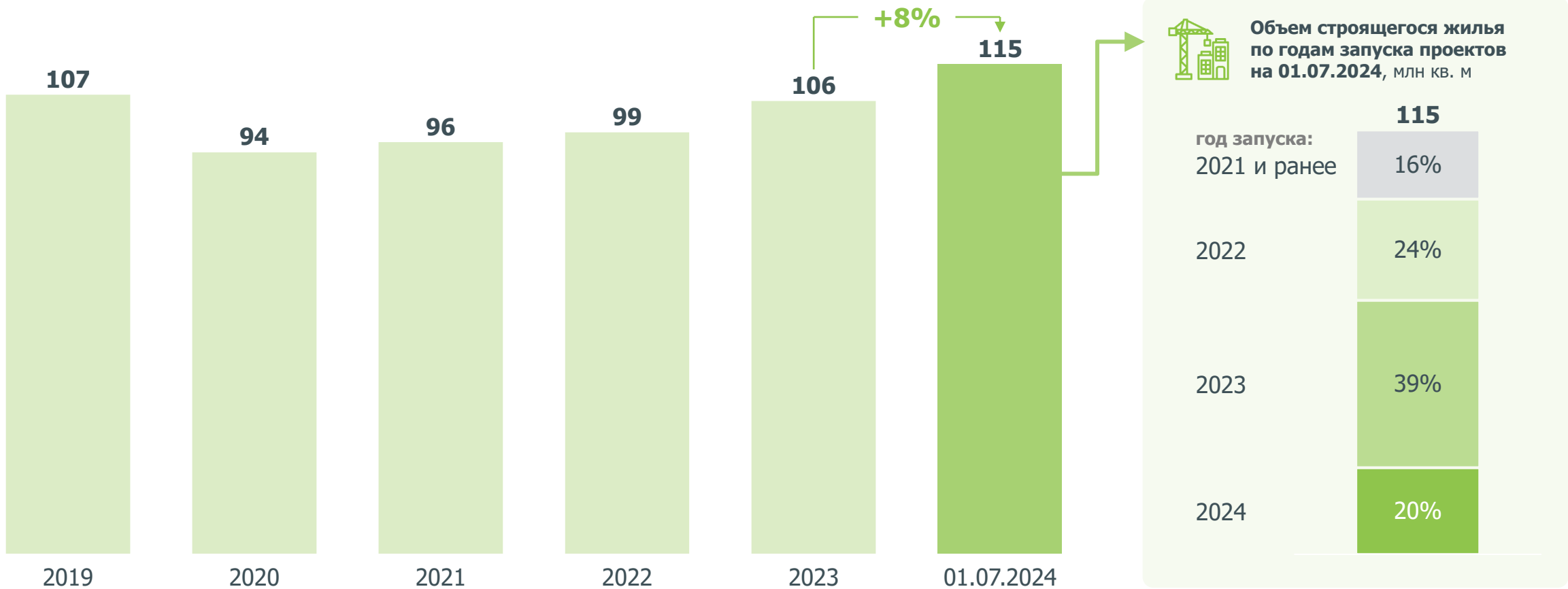


Портфель жилищного строительства на максимуме с 2019 г., но более половины от него – проекты, запущенные в 2023-2024 гг.



Более половины портфеля строящегося жилья приходится на проекты, запущенные в 2023-2024 гг.

млн кв. м, на конец периода



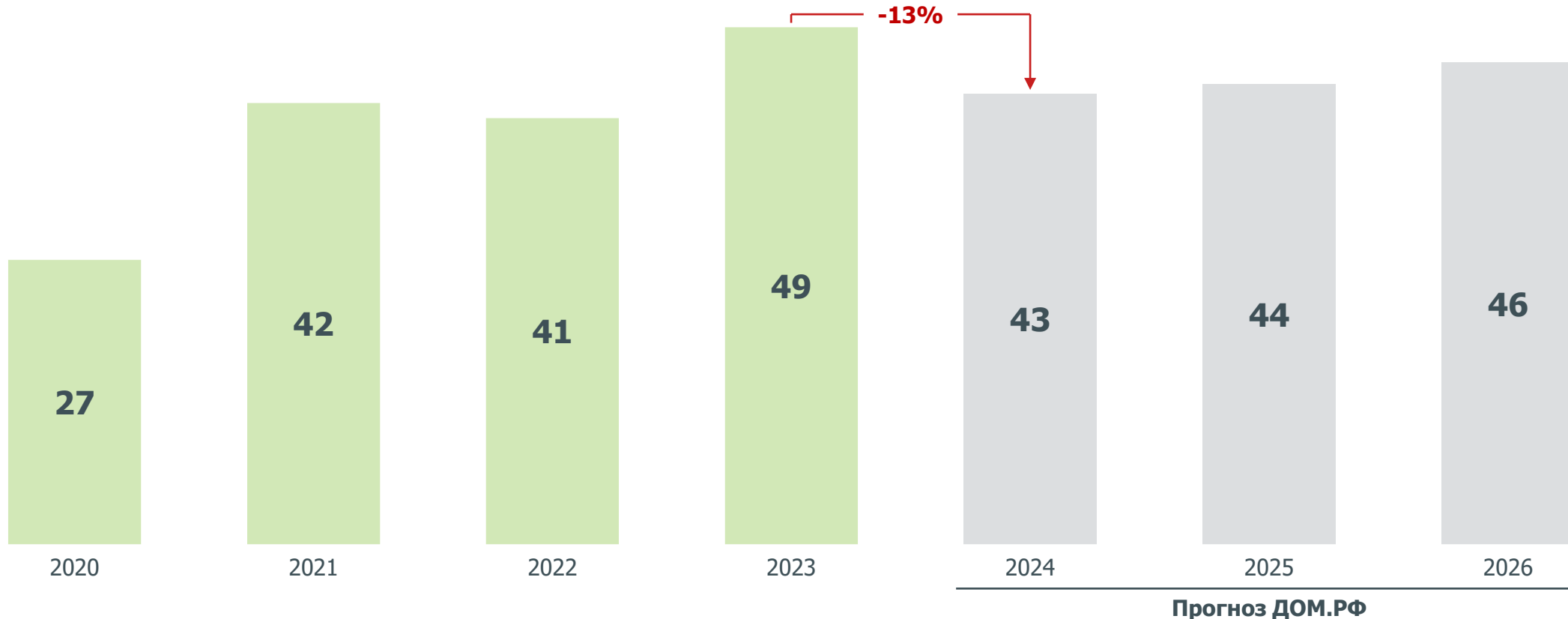


Возможное снижение запусков новых проектов создает риски для будущего ввода жилья и может потребовать дополнительных мер поддержки предложения



Высокие процентные ставки и переход к адресным льготным программам может привести к сокращению запусков новых проектов, что создаст риски снижения ввода после 2026 г.

Запуски новых проектов, млн кв. м



Аналитический центр ДОМ.РФ

Москва

Email: research@domrf.ru

Новости и исследования о развитии жилищной сферы – в разделе «Аналитика» официального сайта ДОМ.РФ:
<https://дом.рф/media/analytics>



https://t.me/domrf_life