



Рынки ипотеки и жилья – 2023: тренды, оценки, перспективы



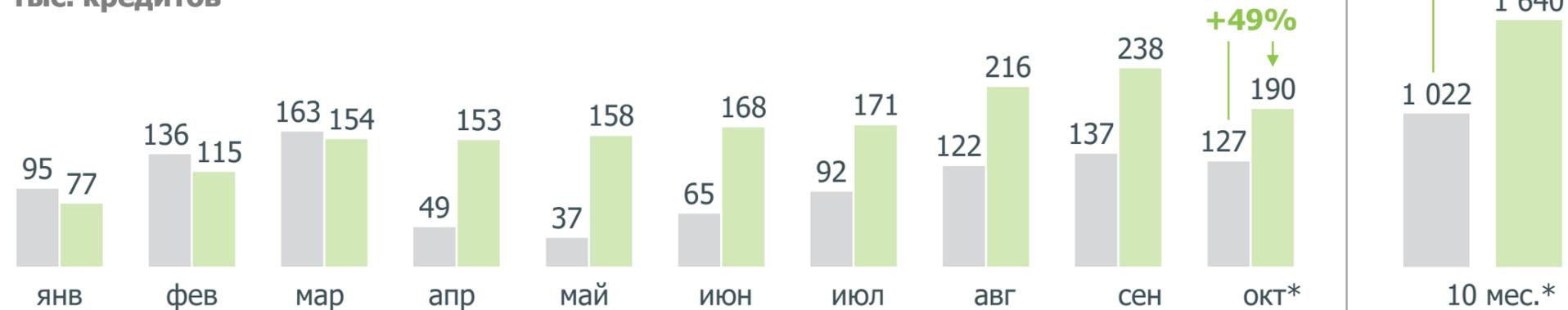


В августе – сентябре на ипотечном рынке наблюдался ажиотажный спрос на фоне резкого роста ключевой ставки и ослабления рубля

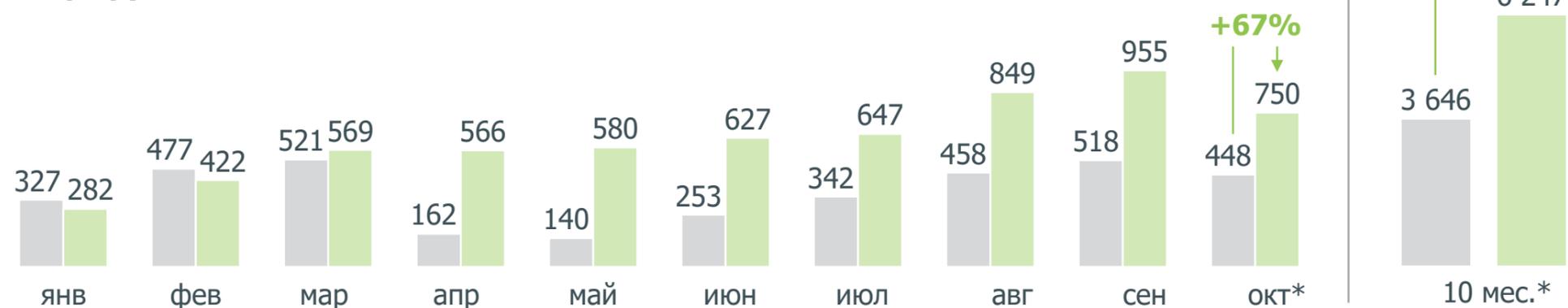
Выдача ипотеки в октябре снизилась после сентябрьского рекорда, но остается выше «нормальных» уровней июня–июля

■ 2022 ■ 2023

тыс. кредитов



млрд руб.



Ключевые факторы ажиотажного спроса в августе – сентябре 2023 г.:



ослабление рубля – в такие периоды граждане традиционно покупают недвижимость для защиты сбережений от обесценения



рост рыночных ипотечных ставок вслед за ключевой – люди стремились как можно скорее взять ипотеку по ранее действовавшим условиям



повышение первоначального взноса по ипотеке с господдержкой с 15 до 20% с 20 сентября

* Октябрь и 10 мес. 2023 г. – оценка ДОМ.РФ.
Источник: Банк России.

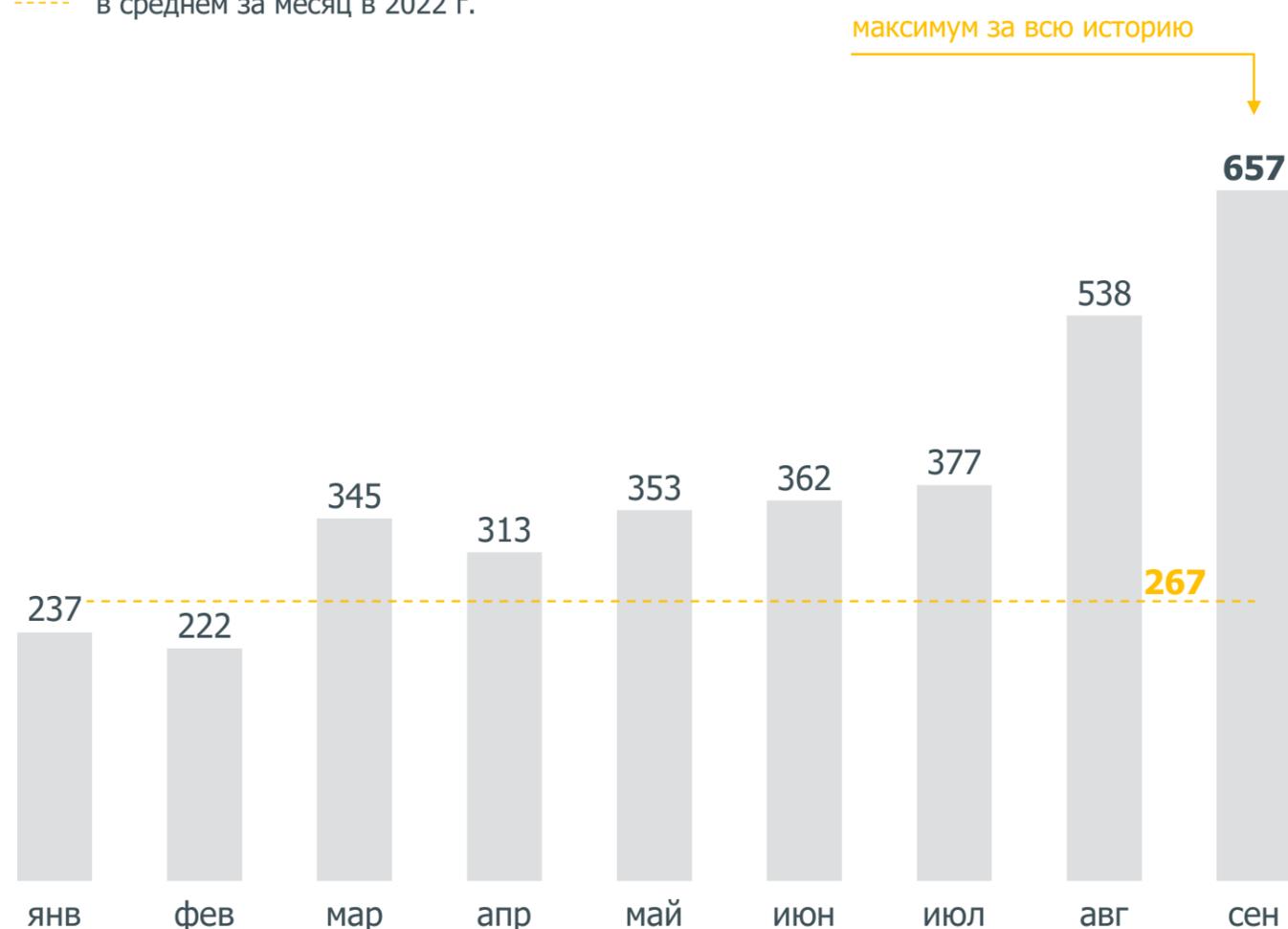


Активизация продаж жилья в новостройках привела к росту притока средств на счета эскроу

В августе-сентябре приток средств на счета эскроу стал рекордным в условиях ажиотажного спроса

млрд руб.

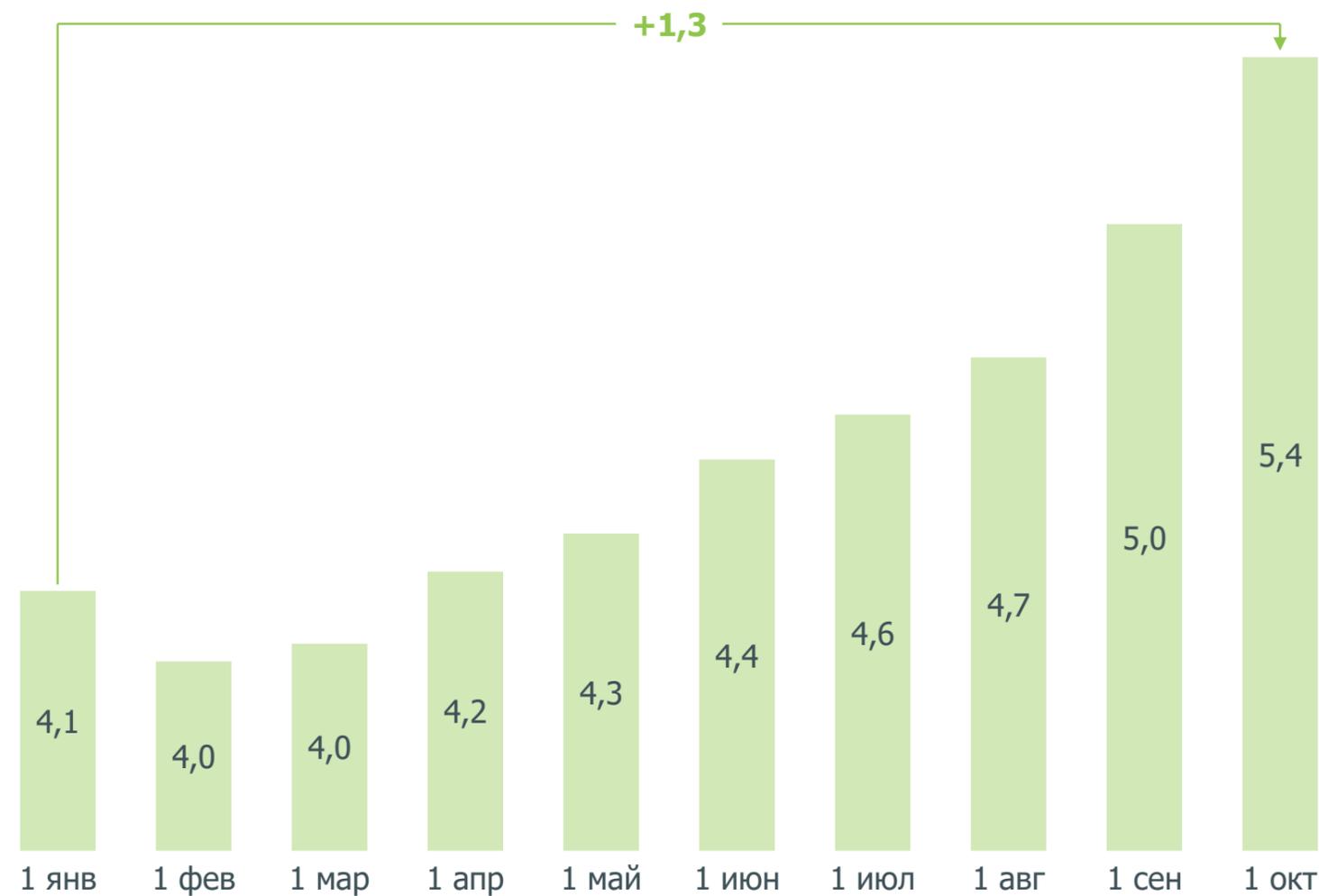
----- в среднем за месяц в 2022 г.



Источник: Банк России.

Благодаря высоким поступлениям прирост остатков по эскроу ускорился, несмотря на продолжающиеся раскрытия

трлн руб.



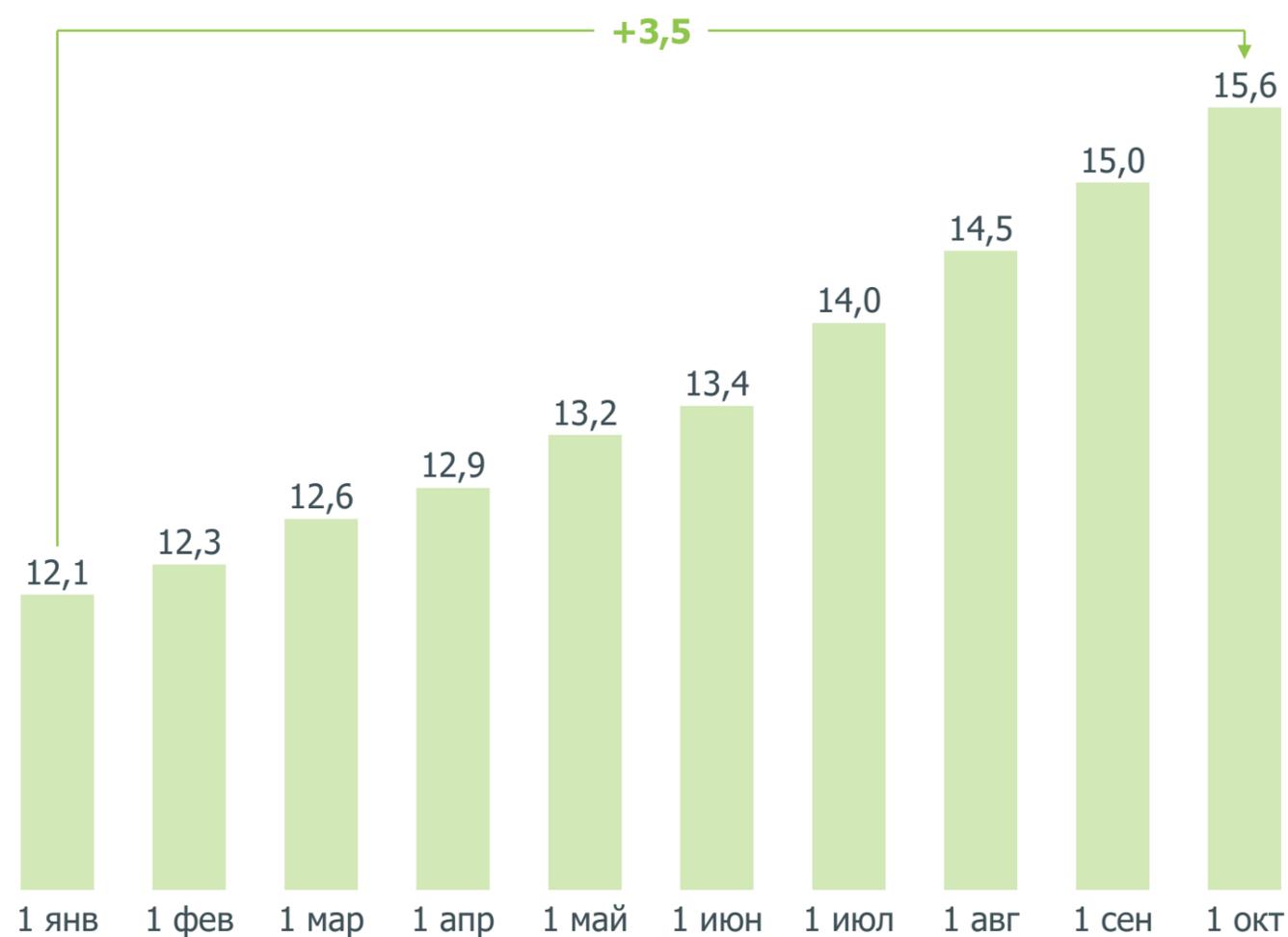
Источник: Банк России.



Строительная активность девелоперов выросла как по новым, так и по текущим проектам

Объем открытых застройщикам кредитных линий устойчиво растет и достиг **15,6** трлн руб.

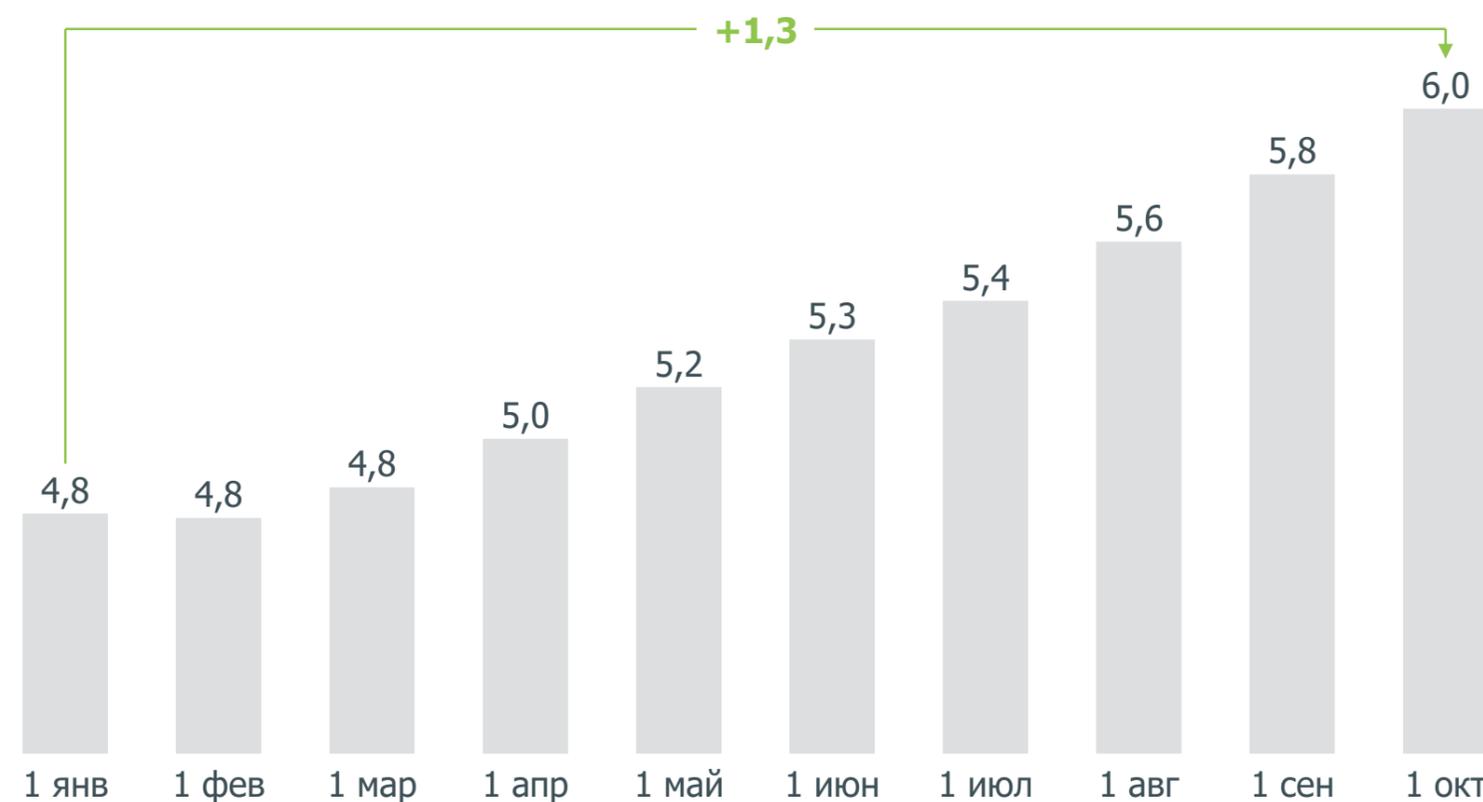
трлн руб.



Источник: Банк России.

Выборка по проектному финансированию ускорилась – застройщики увеличили темп строительных работ

трлн руб.



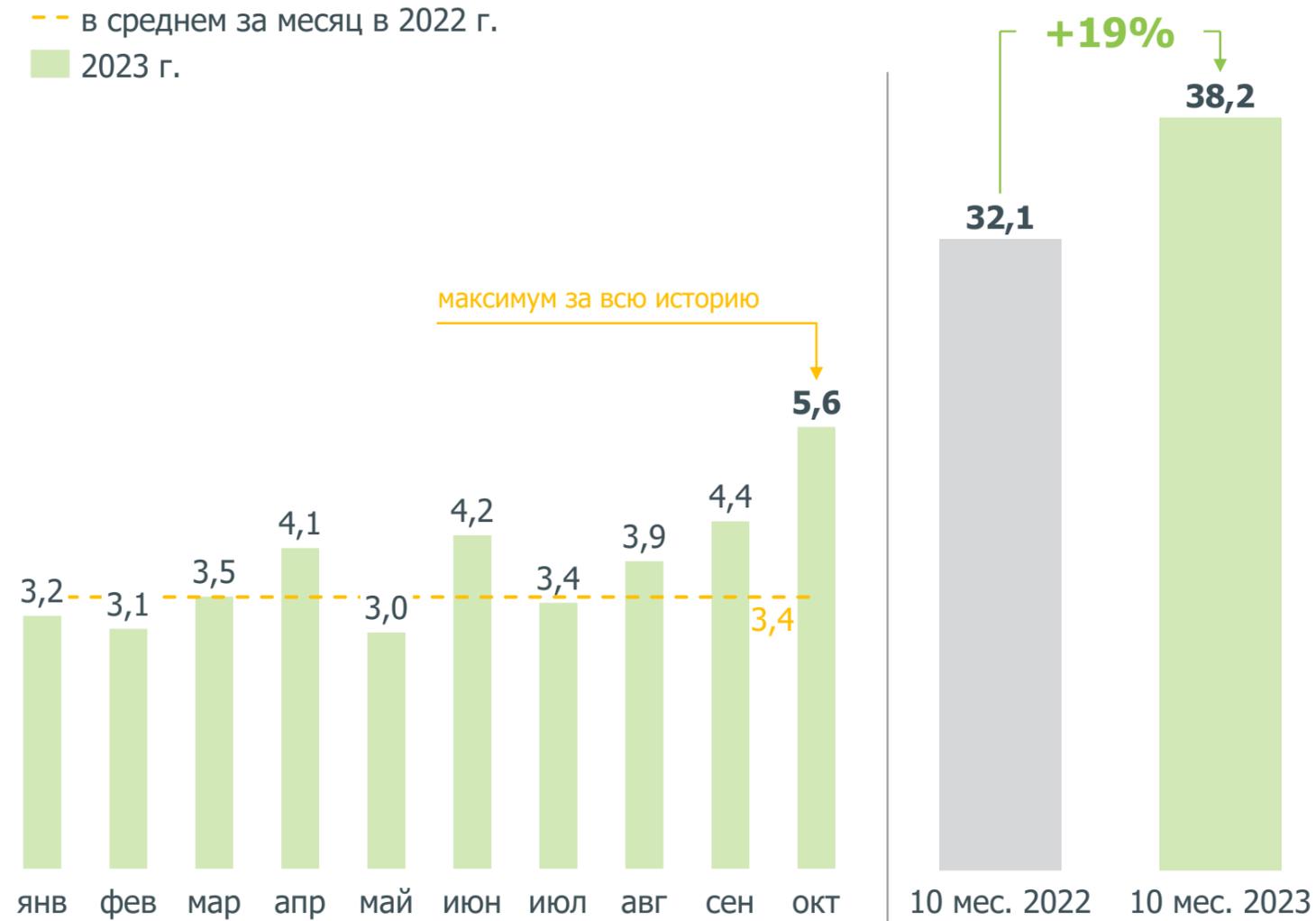
Источник: Банк России.



Объем жилищного строительства в России растет девятый месяц подряд вследствие высоких запусков

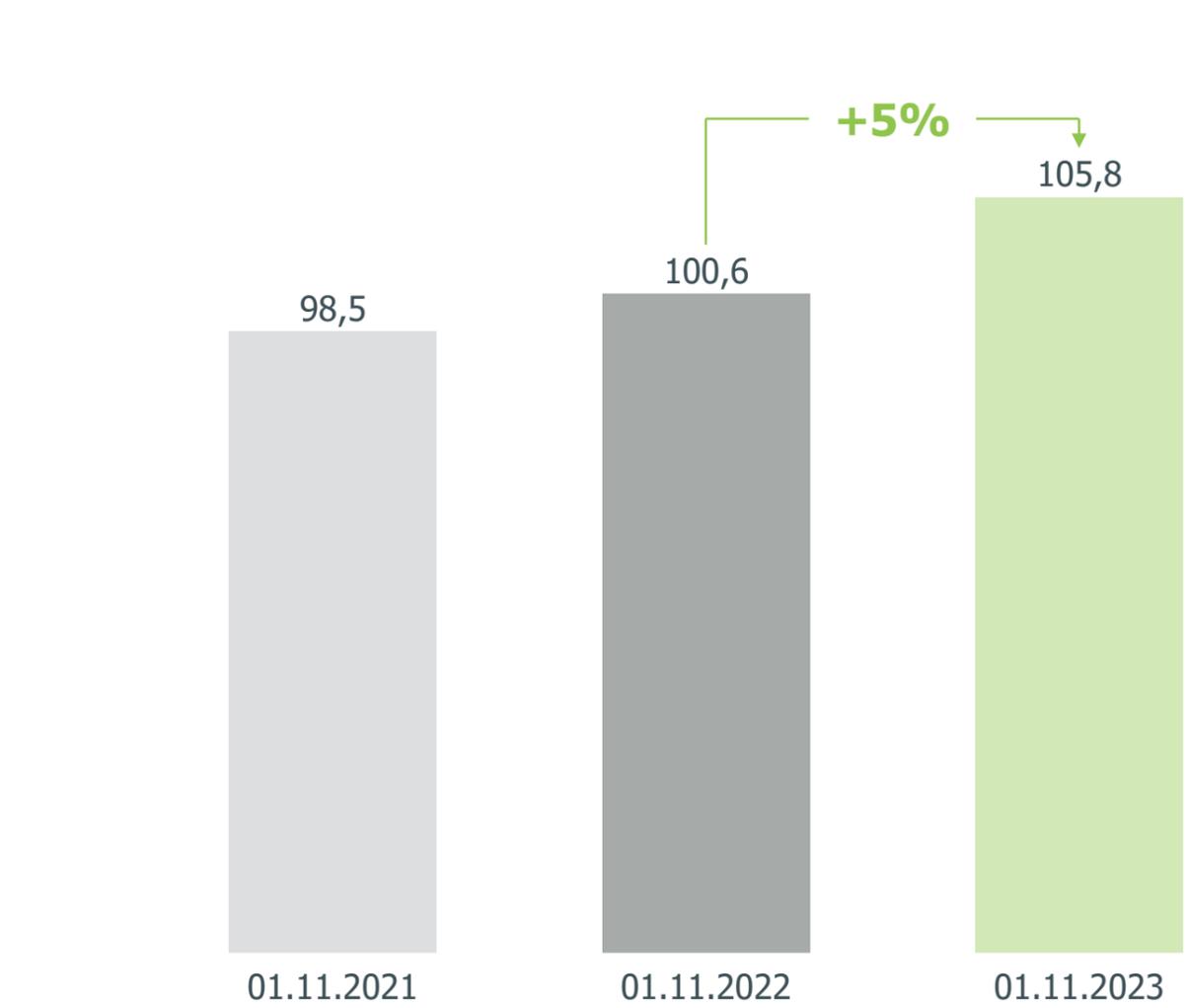
В октябре запущен рекордный объем новых проектов жилищного строительства

--- в среднем за месяц в 2022 г.
■ 2023 г.



Источник: ЕИСЖС.

Объем строящегося жилья достиг максимума с начала 2020 г.



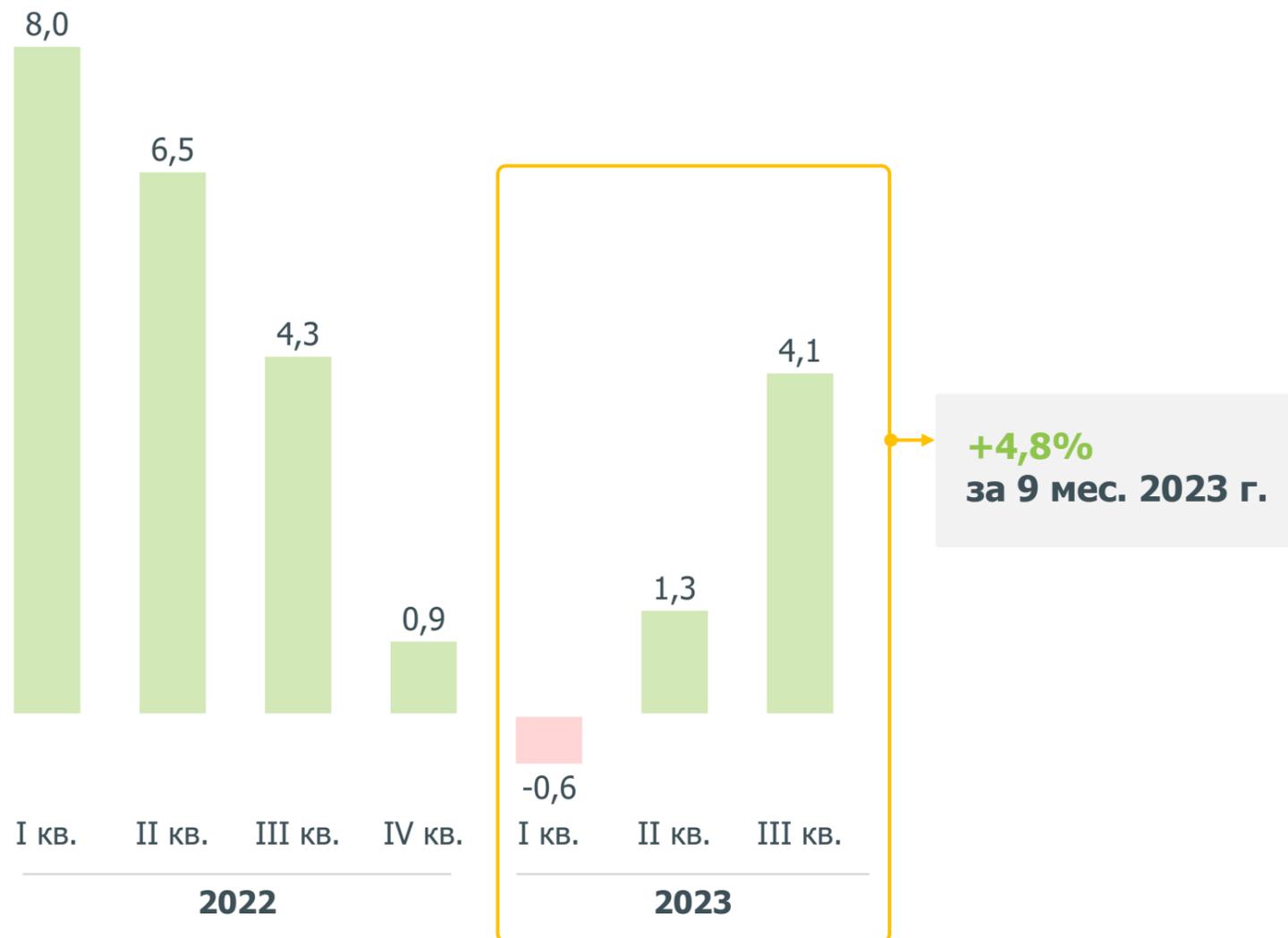
Источник: ЕИСЖС.



В I полугодии цены на новостройки в России стабилизировались, однако в III квартале резко выросли из-за аномально высокого спроса

Темп роста цен на новостройки в III квартале – максимальный со второй половины 2022 г.

% к пред. периоду



В III квартале цены заметно выросли во всех столичных регионах после снижения в начале 2023 г.



	9 мес. 2023 г.
I кв.	-2,3%
II кв.	+3,4%
III кв.	+7,3%



	9 мес. 2023 г.
I кв.	-4,2%
II кв.	-1,3%
III кв.	+1,7%



Московская обл.

	9 мес. 2023 г.
I кв.	-3,1%
II кв.	+1,2%
III кв.	+8,1%



Ленинградская обл.

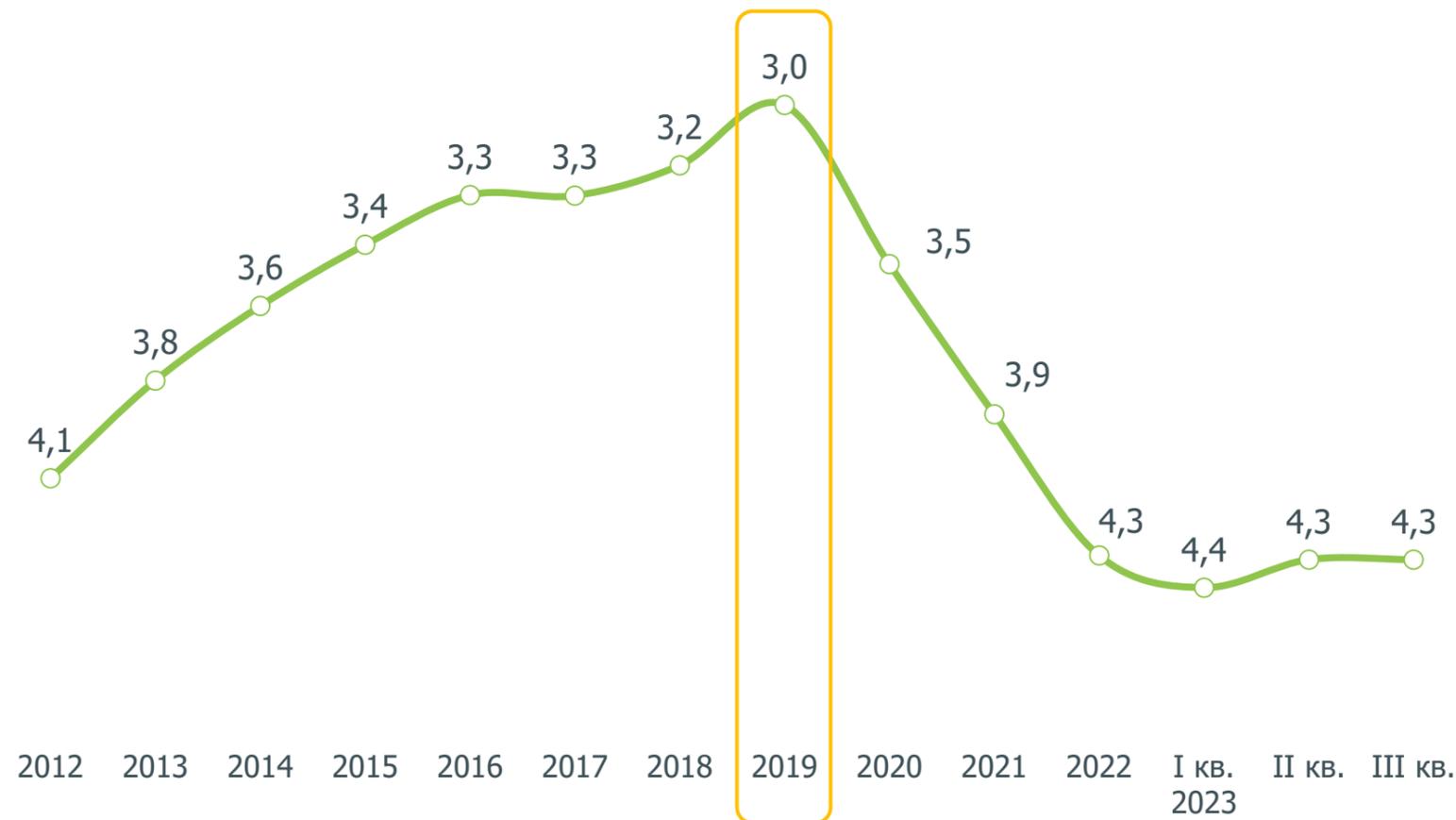
	9 мес. 2023 г.
I кв.	-2,7%
II кв.	-6,6%
III кв.	+1,3%



Накопленный рост цен и повышение средних ставок ограничивают доступность жилья

С 2020 г. доступность покупки жилья без ипотеки снижается. Это результат опережающего роста цен на новостройки по сравнению с зарплатами

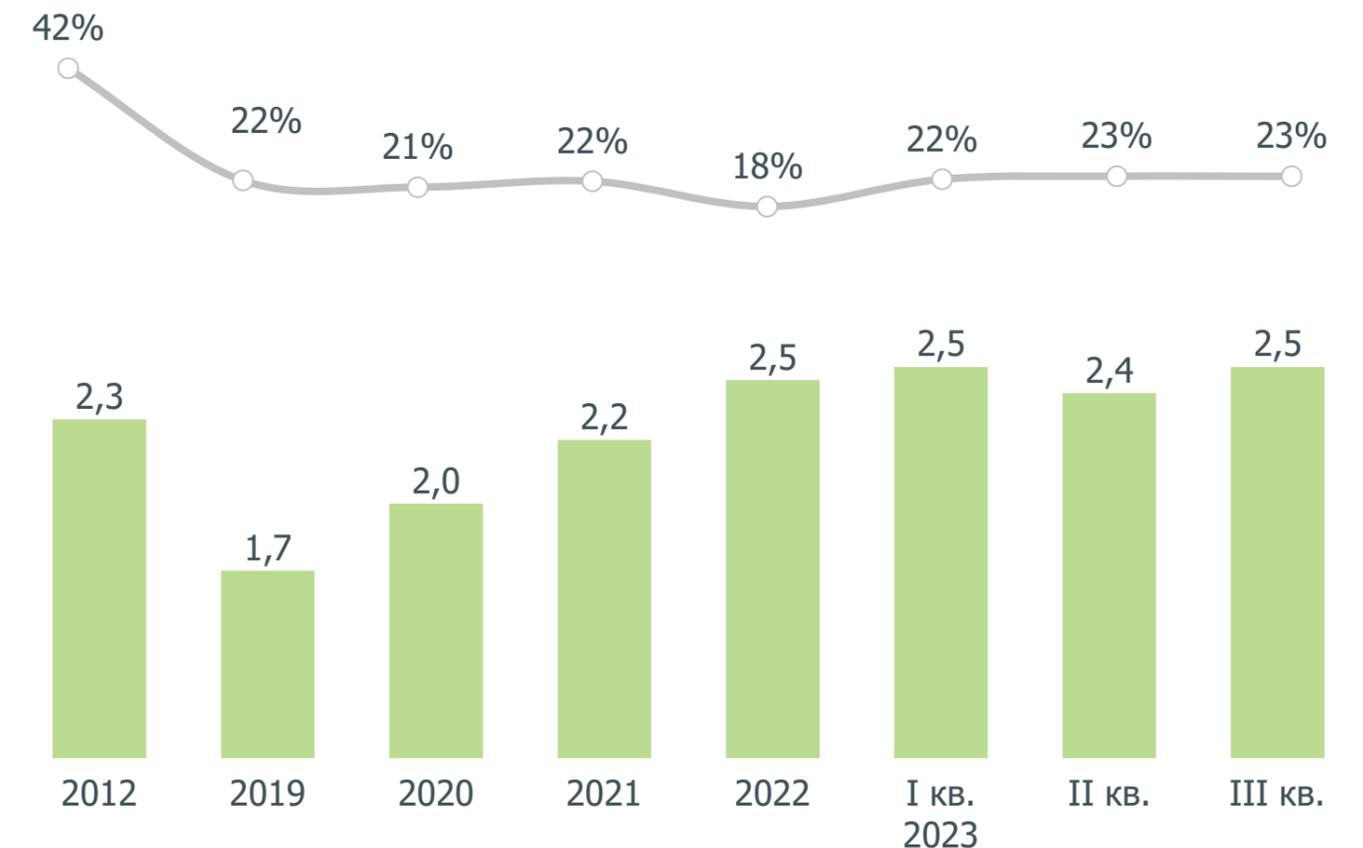
—○— Коэффициент доступности жилья на первичном рынке*, лет



Доля платежа по ипотеке сократилась в 2 раза с 2012 г. В 2023 г. показатель вырос после сворачивания «ипотеки от застройщика» и увеличения рыночных ставок

—○— Доля платежа по ипотеке в доходах (2 зарплаты), %

■ Срок накопления первоначального взноса на ипотеку в новостройке, лет**



* Количество лет, в течение которых семья из двух работающих человек будет копить на квартиру в новостройке при отсутствии других трат

** Накопление 20% от стоимости квартиры, ежемесячно откладывается 35% от доходов двух работающих человек



Масштабные программы субсидирования поддерживают выдачу ипотеки, но привели к искажениям на рынке

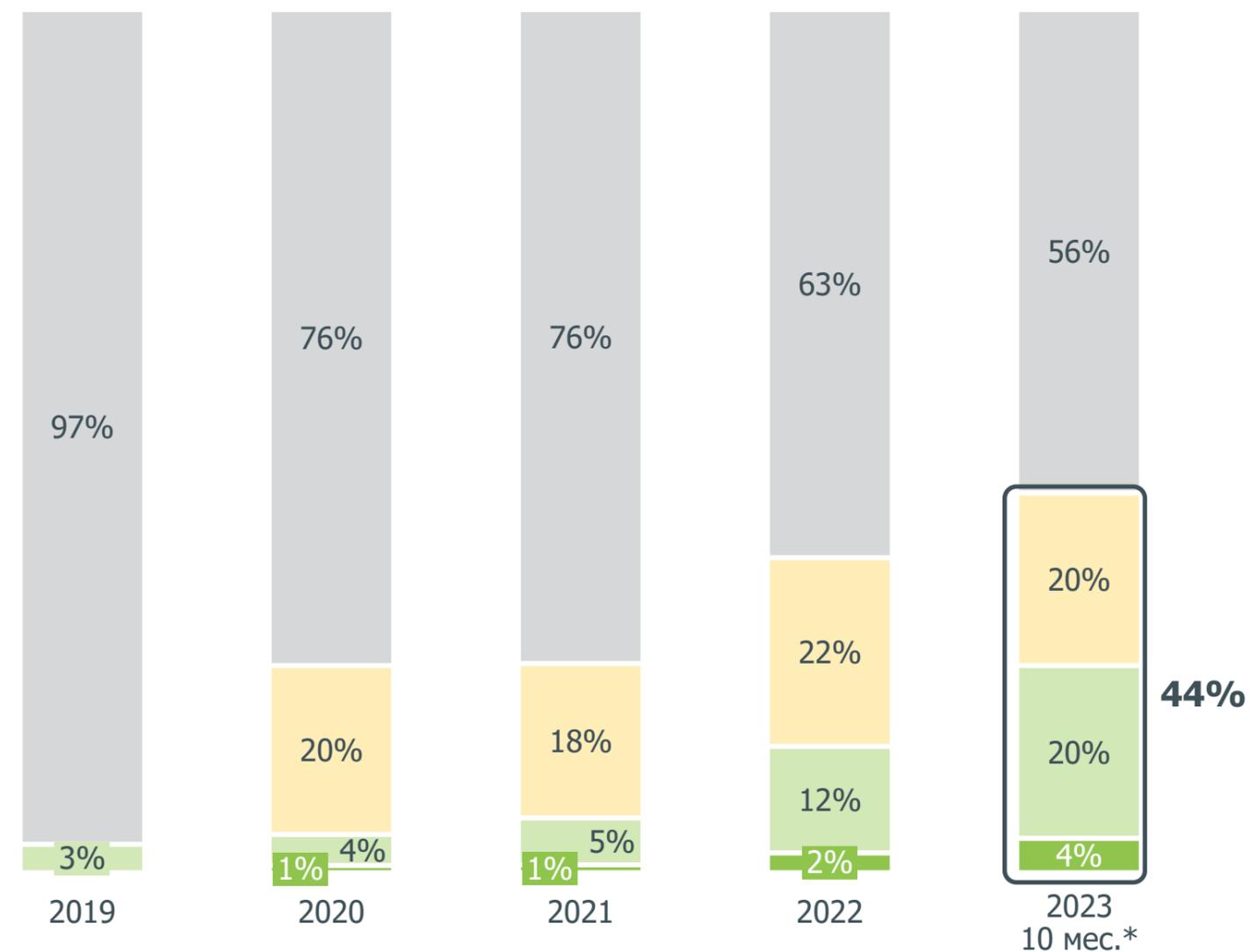
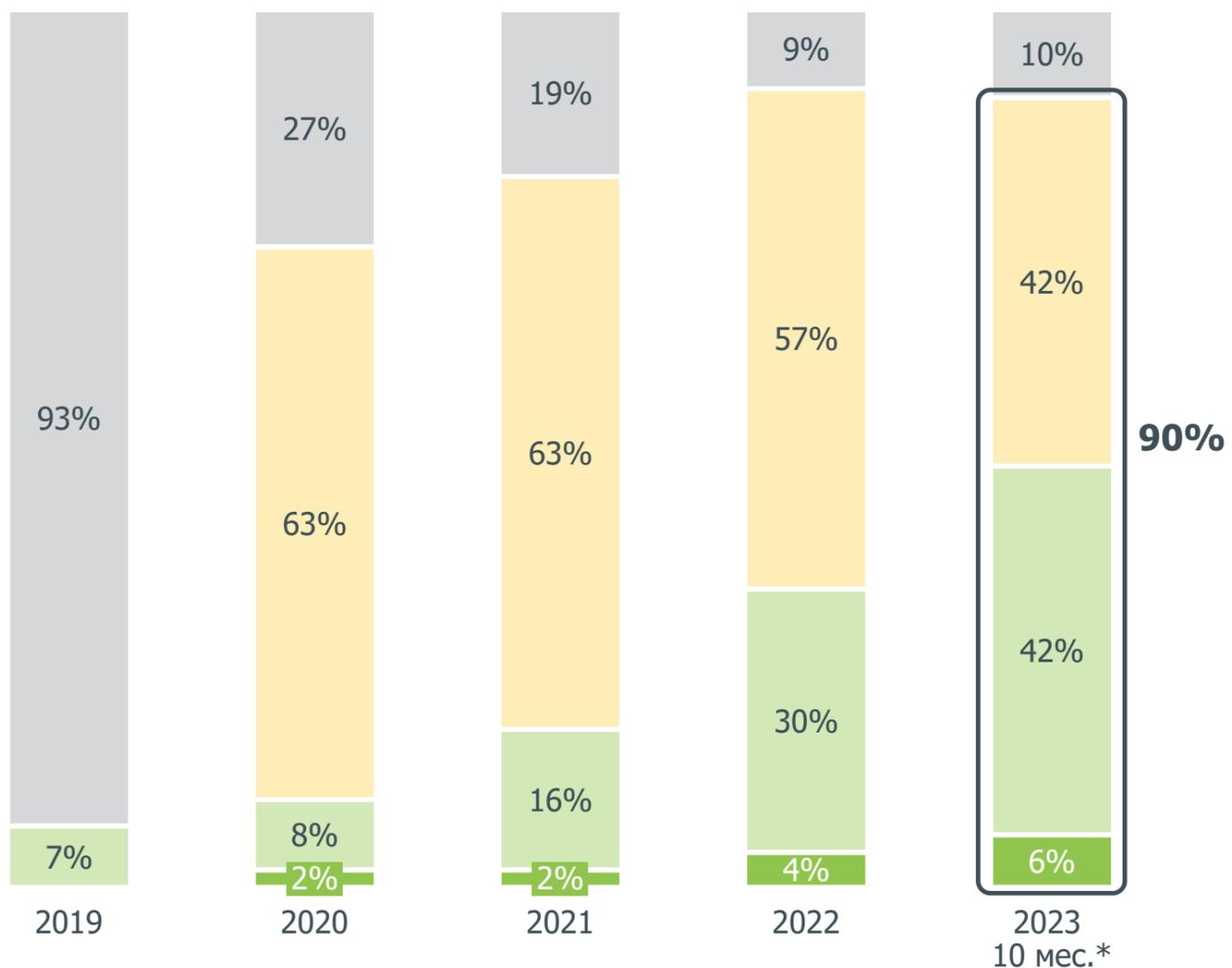
В рамках льготных программ выдаются почти все кредиты на первичном рынке...

... и более 40% всех ипотечных кредитов

■ Рыночные программы ■ Льготная ипотека ■ Семейная ипотека ■ ДФО + ИТ ипотека

% по количеству выданных кредитов

% по количеству выданных кредитов

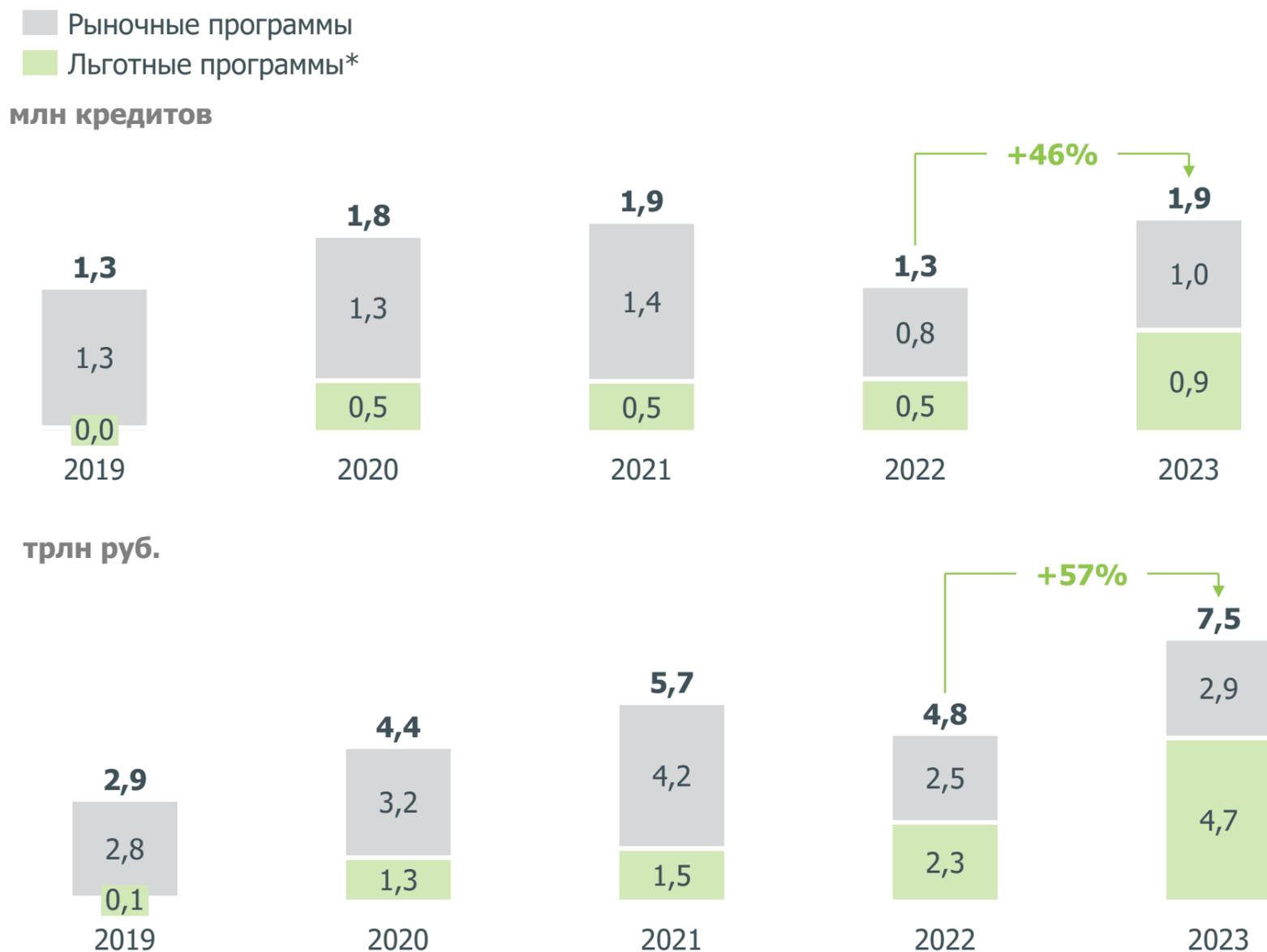


* Оценка ДОМ.РФ
 Без учета «Сельской ипотеки» и доп. соглашений, заключенных в рамках «Семейной ипотеки»
 Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.



В 2023 г. выдача ипотеки достигнет рекорда, но есть риски снижения в 2024 г.

В 2023 г. выдача ипотеки по количеству достигнет уровня рекордного 2021 г., а по объему – обновит исторический максимум



Основные риски конца 2023–2024 гг.

На рынке ипотеки ожидается спад



IV квартал 2023 года:

- ужесточение ипотечного регулирования
- модификация условий льготных программ (повышение первоначального взноса, снижение маржи банков)



2024 год:

- сохранение высоких ставок по рыночным кредитам
- возможное завершение основных программ ипотеки с господдержкой с 01.07.2024

* Без учета «Сельской ипотеки» и доп. соглашений, заключенных в рамках «Семейной ипотеки»

Источник: расчеты ДОМ.РФ.

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