

Тренды рынка жилья

почему нужно менять подходы к продукту

Антон Медведев

Вице-президент – директор подразделения
«Региональный корпоративный бизнес» АО «Банк ДОМ.РФ»

2023

новые рекорды в отрасли



105 млн м²
в строительстве



49 млн м²
новых проектов



773 тыс.
количество квартир, купленных по ДДУ



8 трлн руб
ипотечный портфель



16,5 трлн руб
портфель проектного финансирования

Источник: ЕИСЖС, Банк России

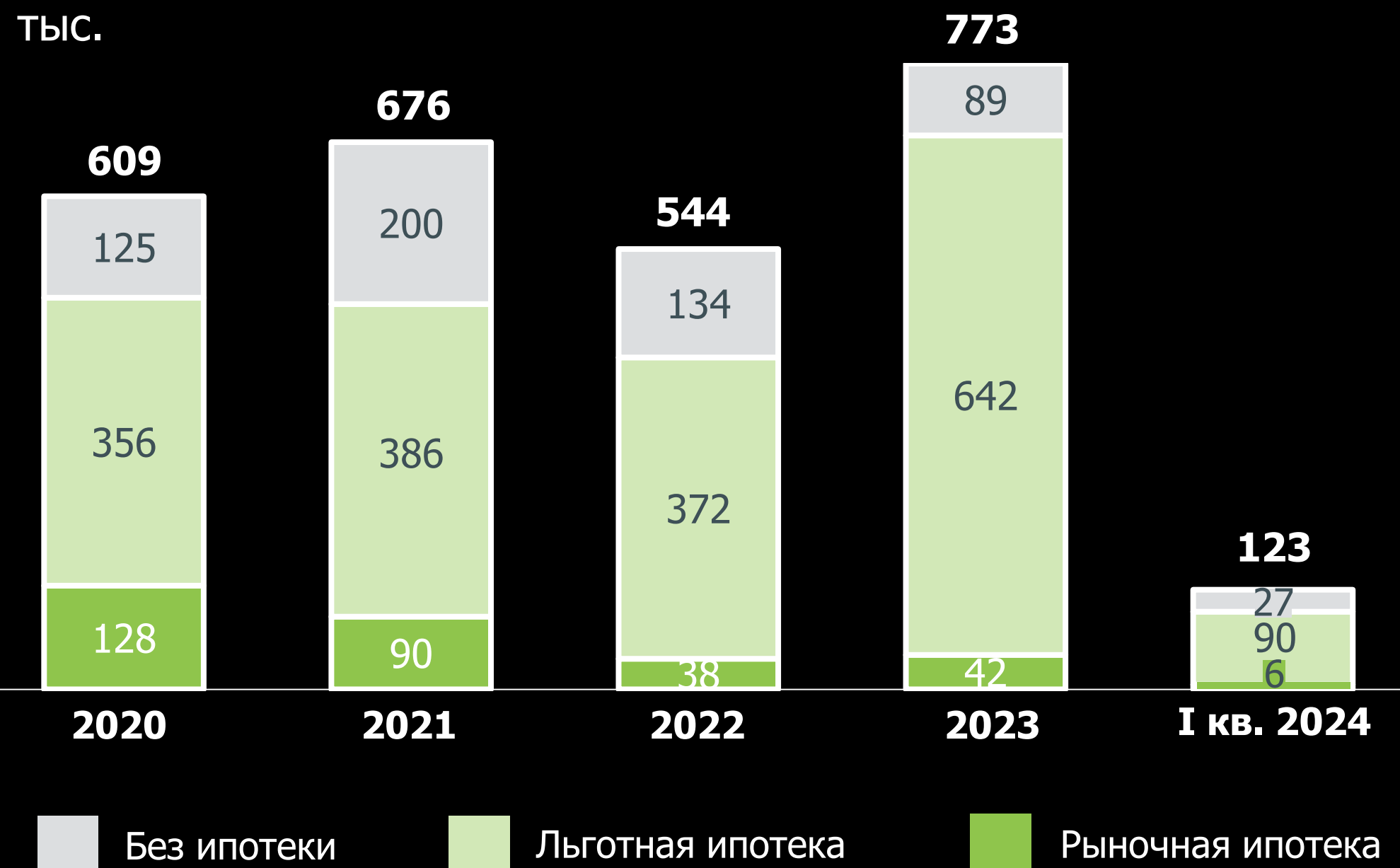


Ключевые драйверы роста отрасли в 2023 году

83%

квартир в новостройках
приобретены в ипотеку
с господдержкой

Количество квартир, купленных по ДДУ



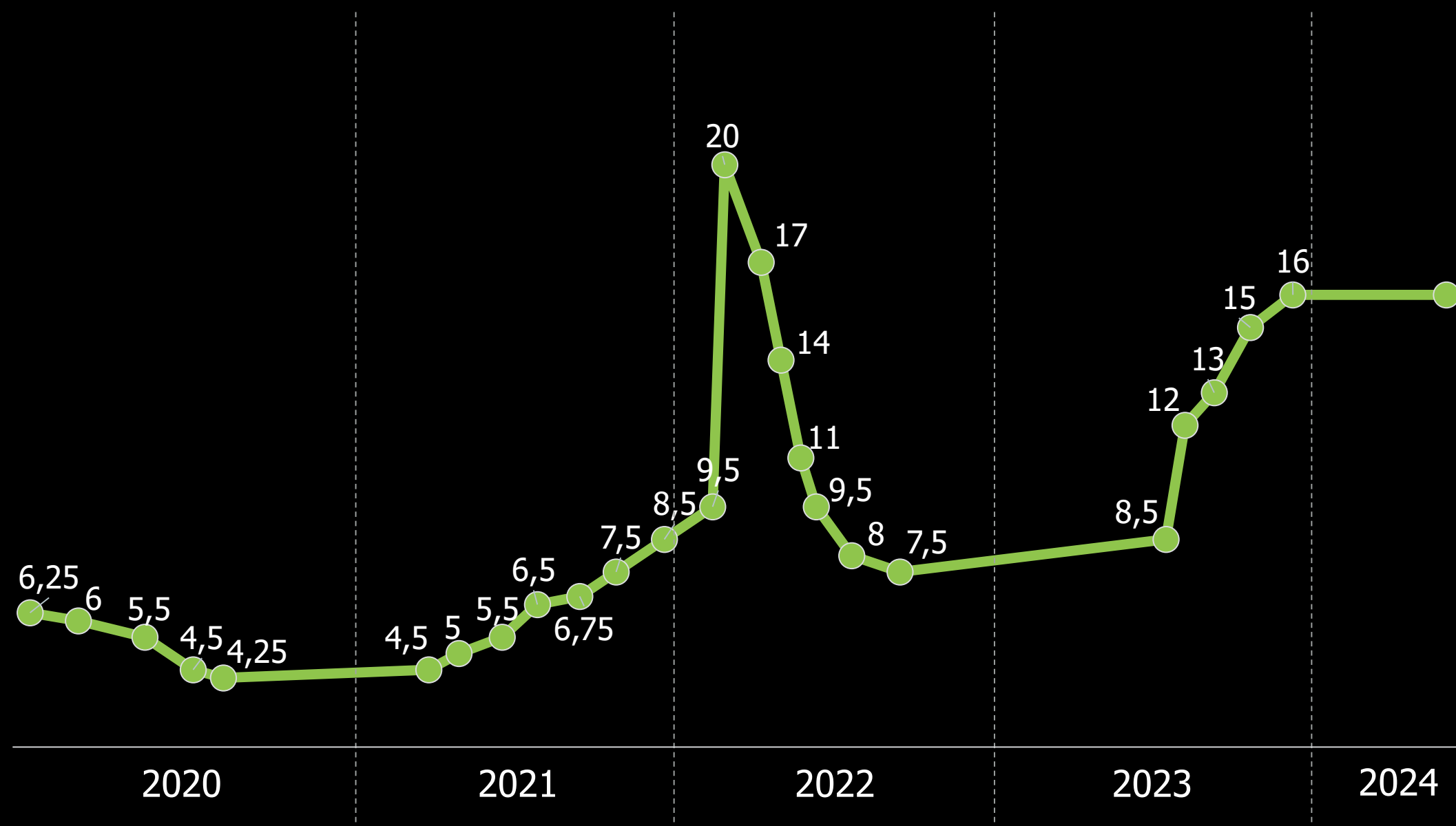
Ключевые драйверы роста отрасли в 2023 году

9,9%
среднее значение
Ключевой ставки
Банка России в 2023 году



БАНК

Ключевая ставка Банка России, %



Источники: Банк России

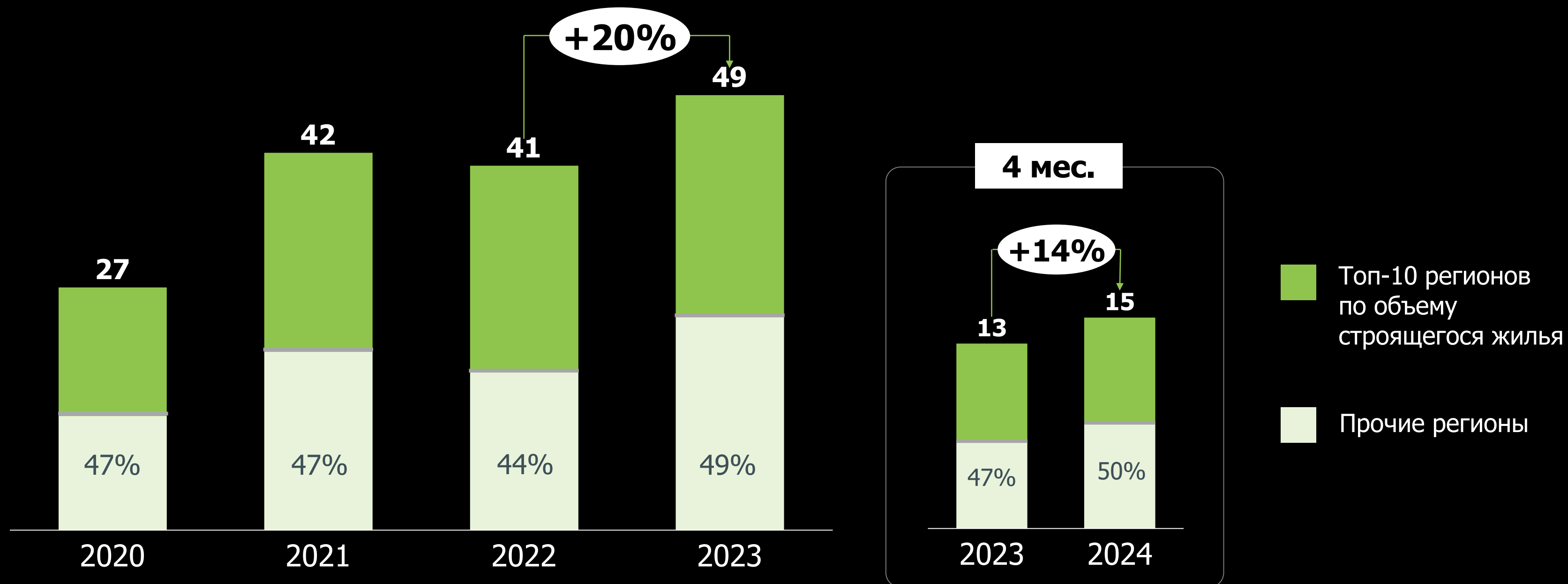


2024

**рост девелоперской активности
продолжился**

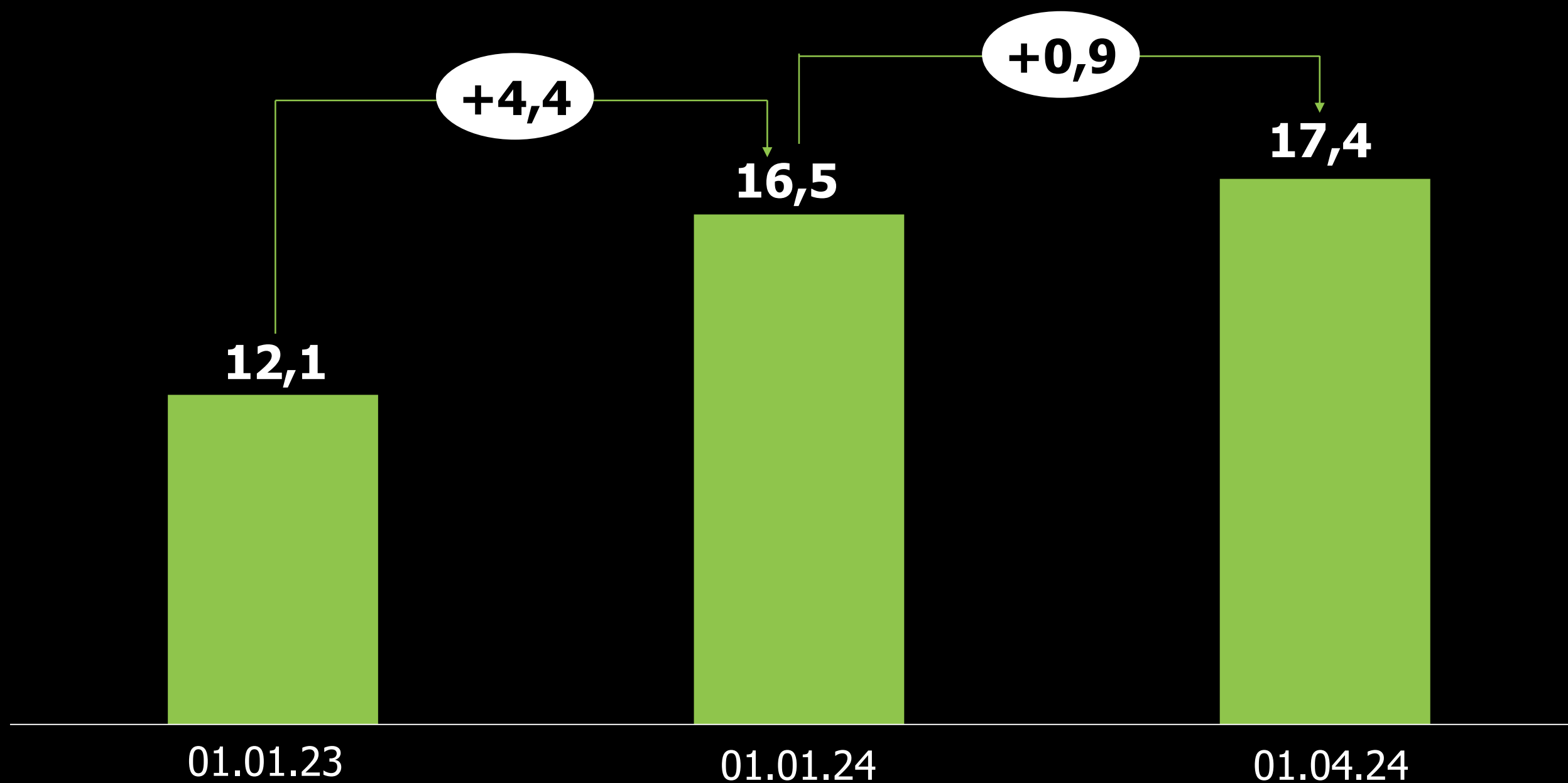
15 млн м² – запуск новых проектов

Половина новых проектов – за пределами топ-10 регионов по объему строящегося жилья
млн кв. м



0,9 трлн руб. - прирост портфеля ПФ

Объем открытых застройщикам кредитных линий превысил 17 трлн руб.
трлн руб.

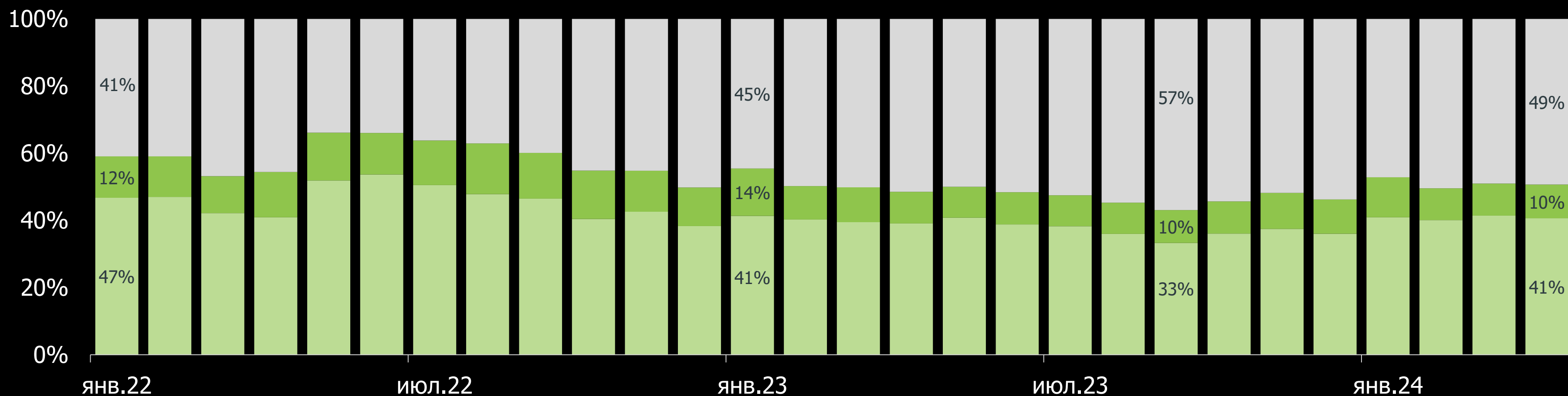


49% притоков на эскроу - в регионах

Приток средств на счетах эскроу

% от общих притоков в руб.

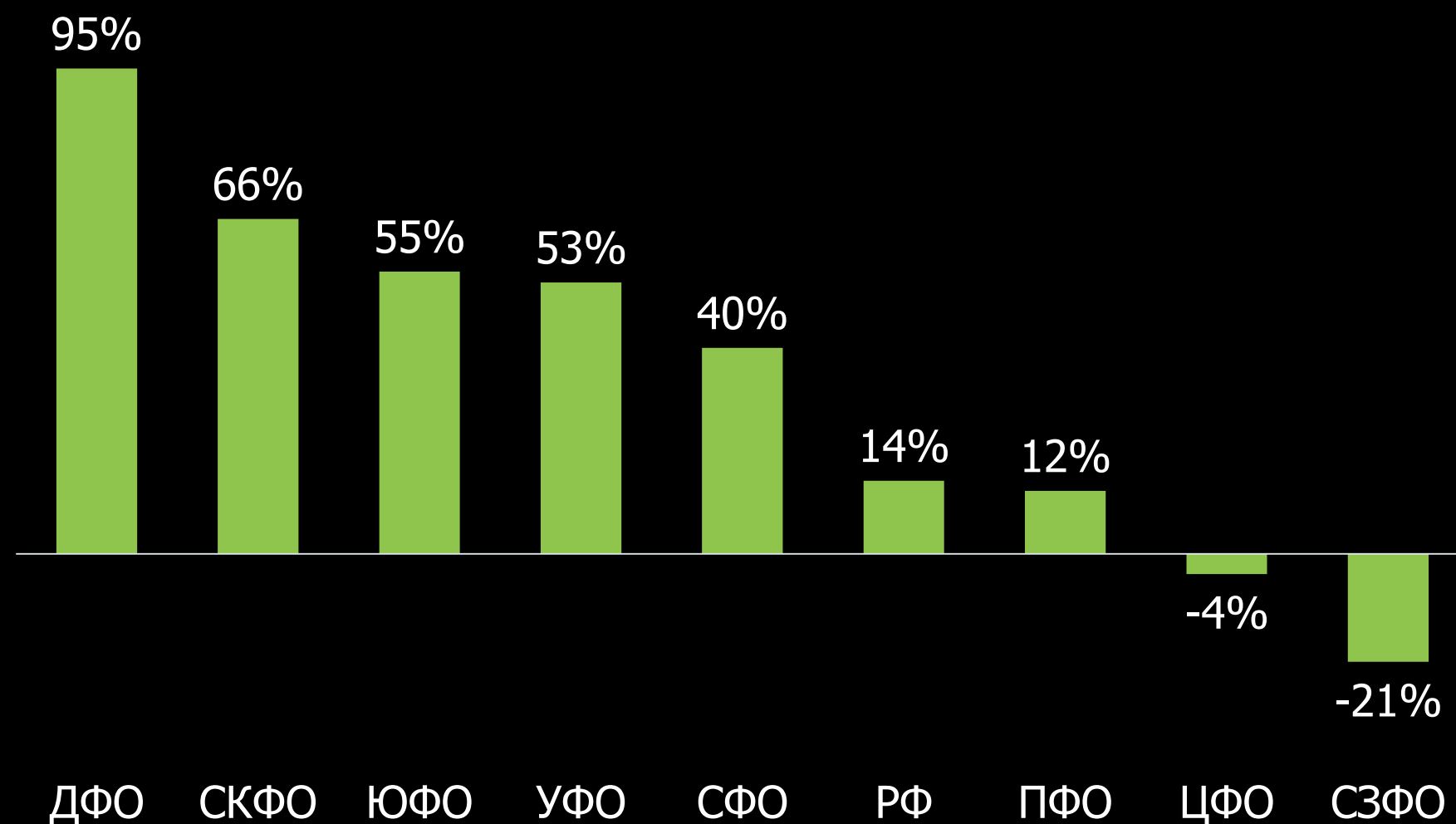
■ Регионы ■ Санкт-Петербург и Ленинградская область ■ Москва и Московская область



В последние 2 года спрос рос за счет регионов

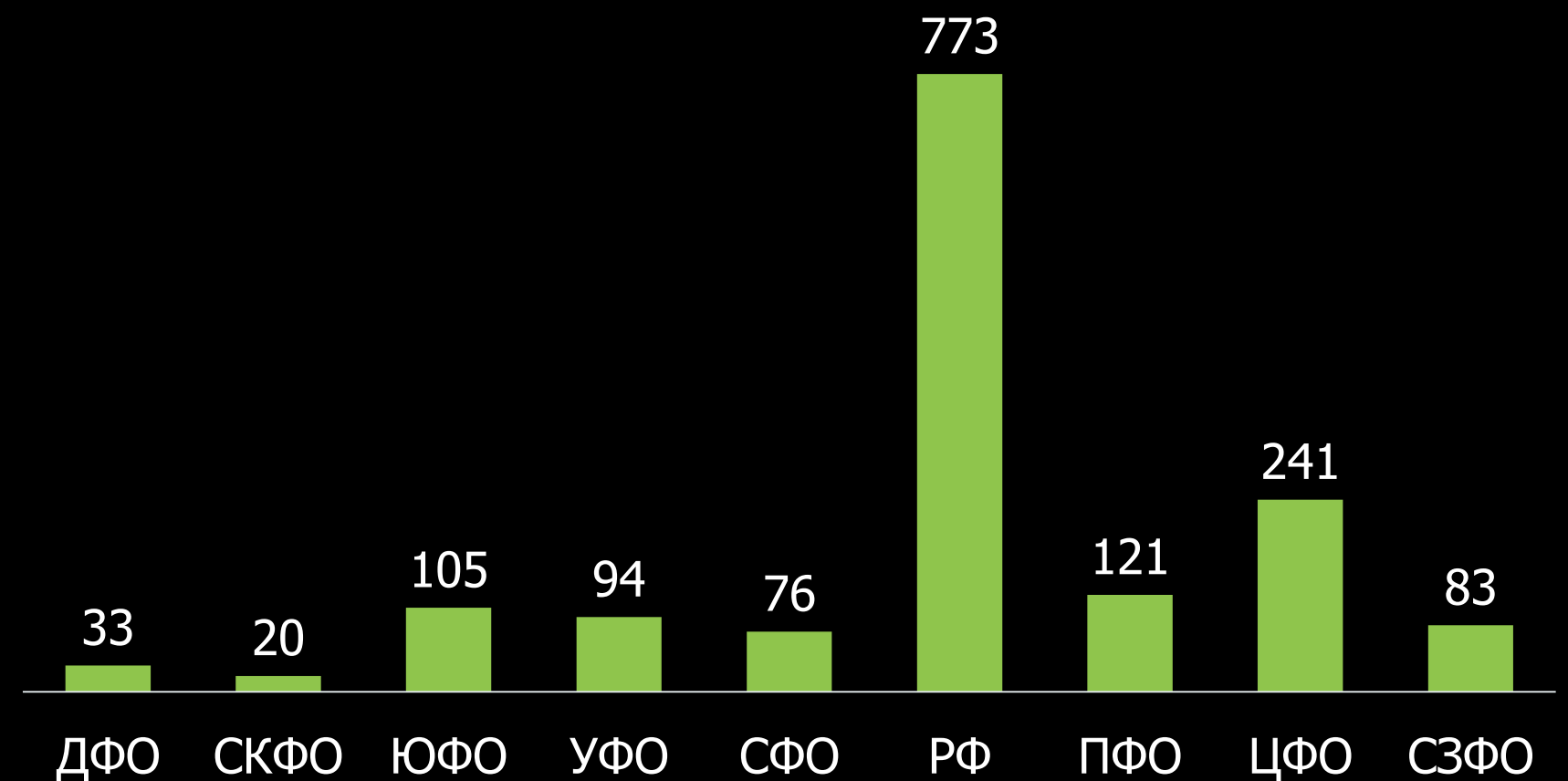
Изменение числа сделок по ДДУ в 2023 к 2021 г.

В %



Источник: Росреестр, расчеты ДОМ.РФ

Число сделок в 2023 году тыс.



An aerial photograph of a modern urban development. The image shows a dense cluster of multi-story residential buildings with light-colored facades and dark roofs. There are several green spaces with trees and grass interspersed among the buildings. The overall scene is a high-angle view of a planned city neighborhood.

Ключевые вызовы 2024

Рынок ипотеки переходит от массового субсидирования спроса к адресной поддержке



	2023	2024
Ключевая ставка в среднем за год	9,9%	16%+
Действие льготных ипотечных программ		
• «Льготная ипотека»	✓	✗ действует до 01.07.2024
• «Семейная ипотека»	✓	✓
• «Дальневосточная и арктическая ипотека»	✓	✓
• «IT-ипотека»	✓	✓
Ипотечное регулирование Банка России		
• ужесточение норм резервирования	✓ по «околонулевой» ипотеке	
• увеличение макронадбавок	✓	✓
• макропруденциальные лимиты		✓ в случае расширения полномочий регулятора

Прогноз ДОМ.РФ

I полугодие 2024 г.

- 0,7 млн кредитов (-15% г/г)
- 2,7 трлн руб. (-12% г/г)

II полугодие 2024 г.

- 0,6-0,7 млн кредитов (-55% г/г)
- 2 трлн руб. (-58% г/г)

Год

- 1,3-1,4 млн кредитов (-30% г/г)
- 5 трлн руб. (-35% г/г)

15-40%

рост цен
на большую часть
стройматериалов
за последние 2 года

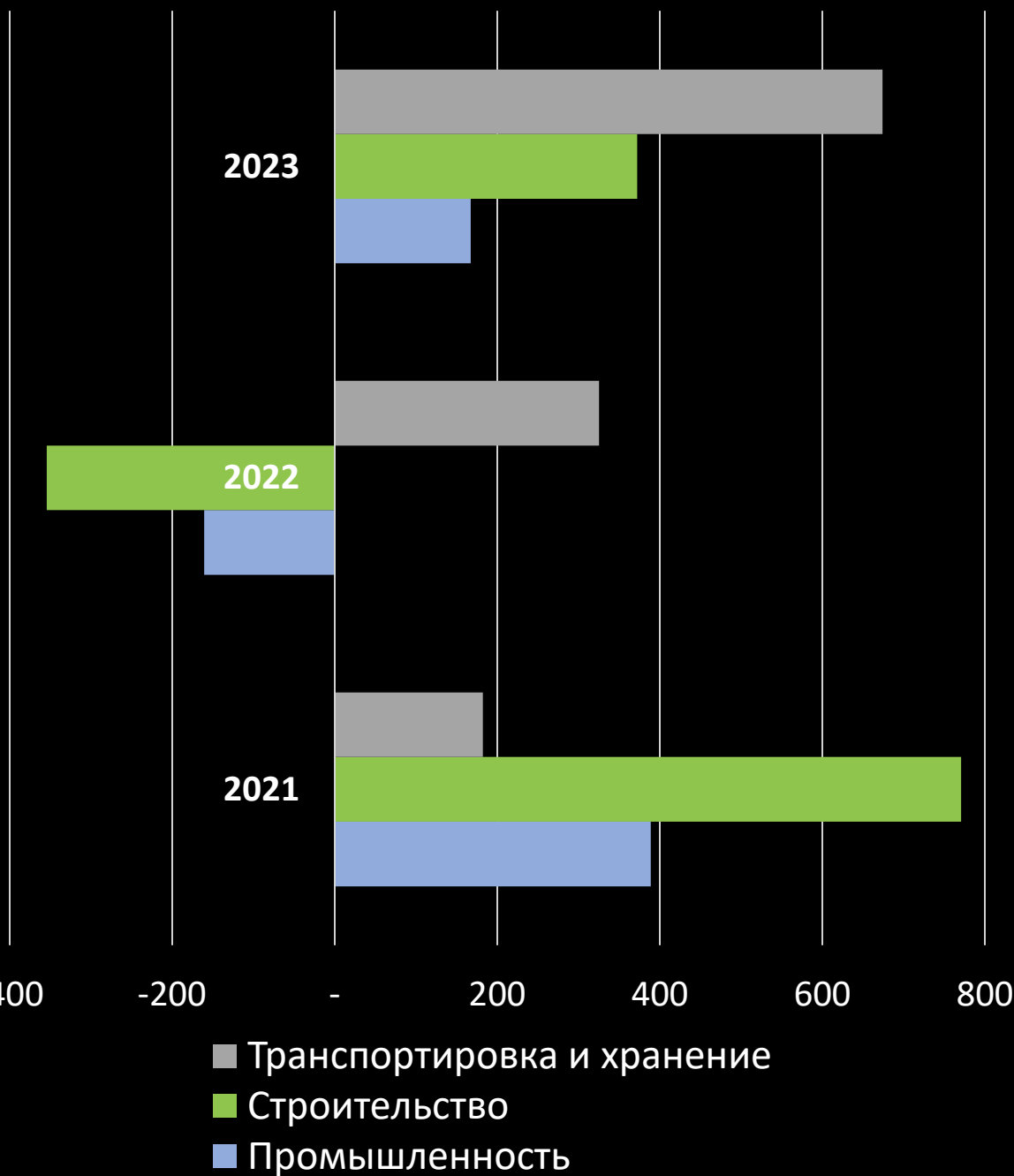
Источники: Главгосэкспертиза, Росстат, расчеты ДОМ.РФ

	2022 (%, к 2021 г.)	2023 (%, к 2022 г.)	2024 (% с начала года)
Песок	+14,0	+12,9	+13,1
Сталь арматурная	-33,0	+35,1	+10,3
Доска обрезная	-11,8	+6,4	+9,0
Плиты перекрытия	+17,7	+10,7	+8,2
Кирпич керамический	+13,3	-6,2	+7,7
Материал кровельный	+19,9	+7,0	+5,7
Смеси бетонные	+19,3	+9,1	+5,3
Щебень	+19,6	+13,4	+5,1
Элементы конструктивные зданий и сооружений	+3,1	+7,9	+3,7

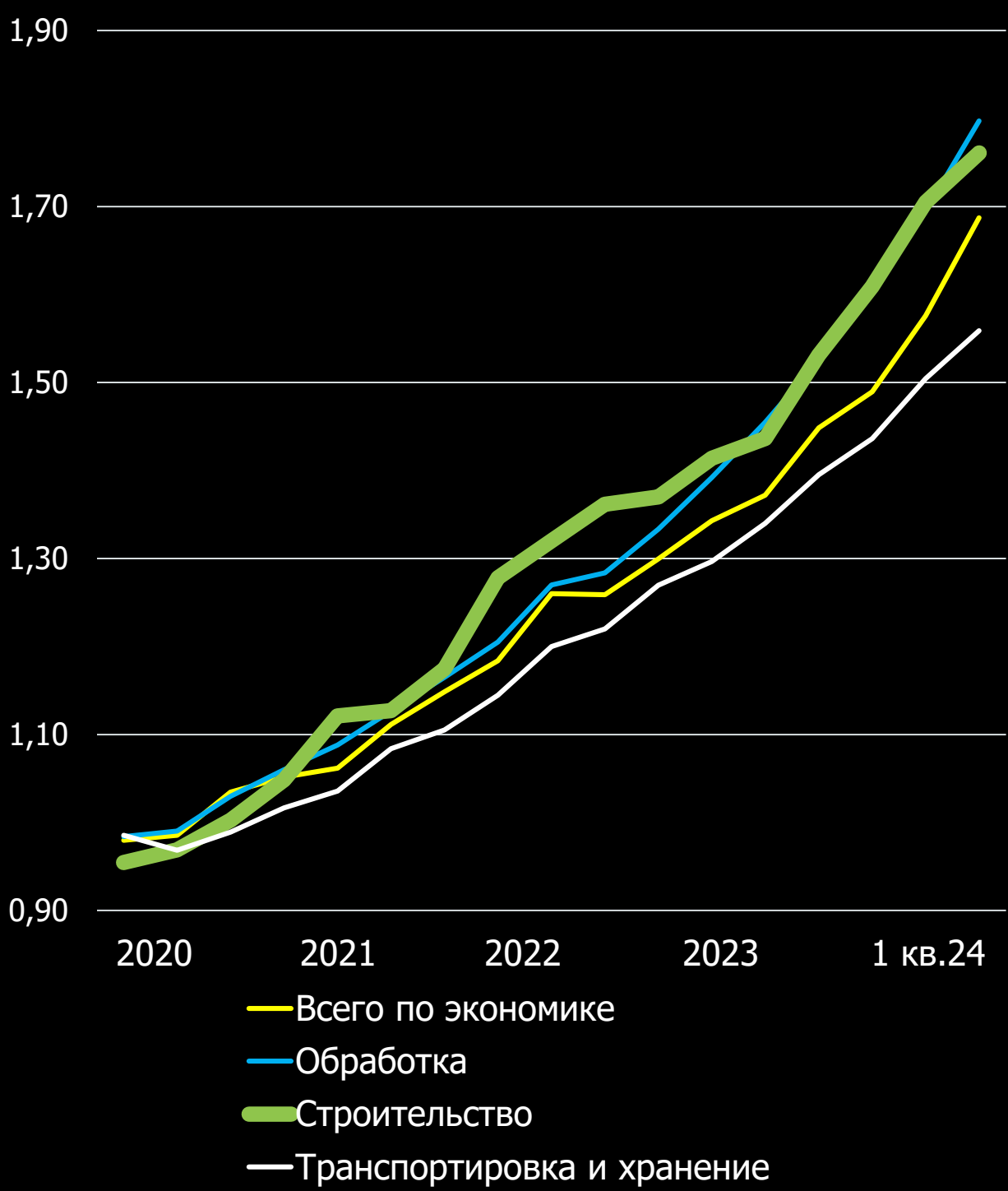
Более, чем в 1,5 раза выросла зарплата в отрасли за последние 2 года

Строительному сектору стало сложнее привлекать кадры — увеличился спрос в других отраслях

тыс. человек



... для сохранения кадров в отрасли увеличивается заработная плата



Текущий уровень курса рубля снижает возможности по привлечению иностранной рабочей силы

RUB/USD



Более 77% ипотечных заемщиков 2023 года — молодые семьи с детьми



37,6 лет*
Возраст заемщика
(Молодых семей до 35 лет — 45%)

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

Высшее
Образование

90-120 тыс. руб.
Ежемесячный доход семьи
(Средняя в РФ — 74 тыс.)

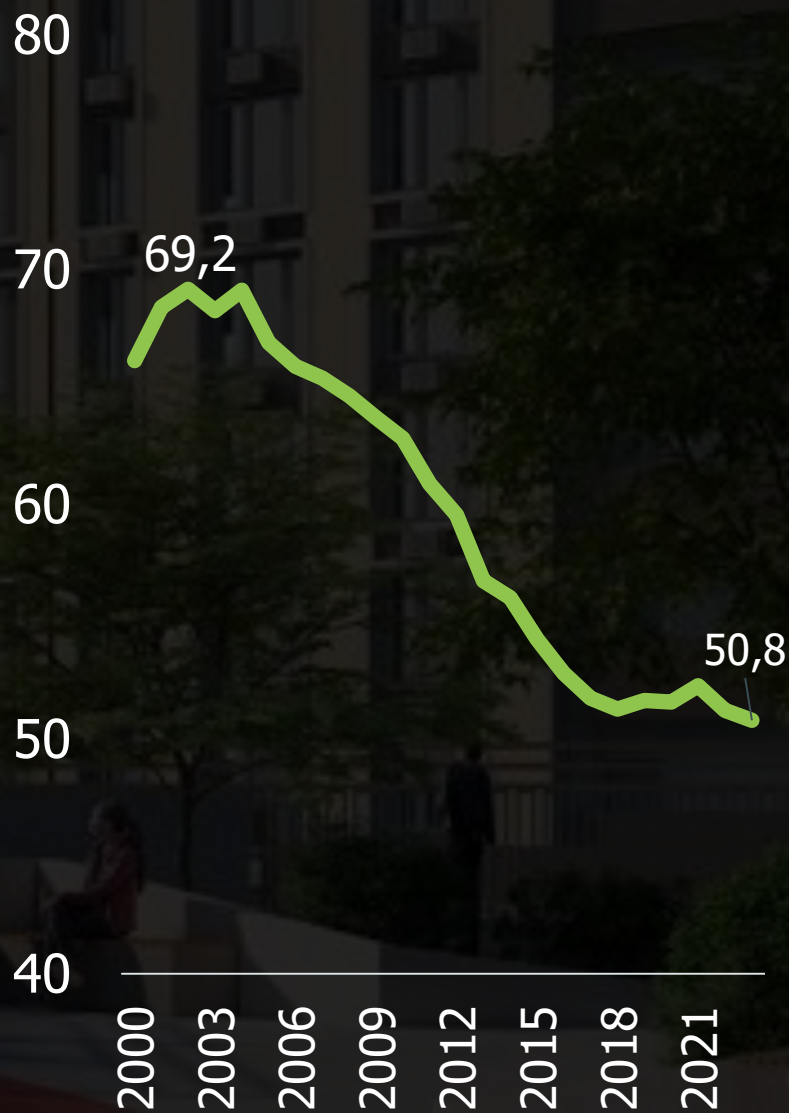
Сфера занятости
Промышленность и строительство,
торговля, образование и медицина

Должность
Специалист с высшим образованием,
руководитель среднего звена

**Минимальный возраст одного из супругов (либо единственного члена семьи).*

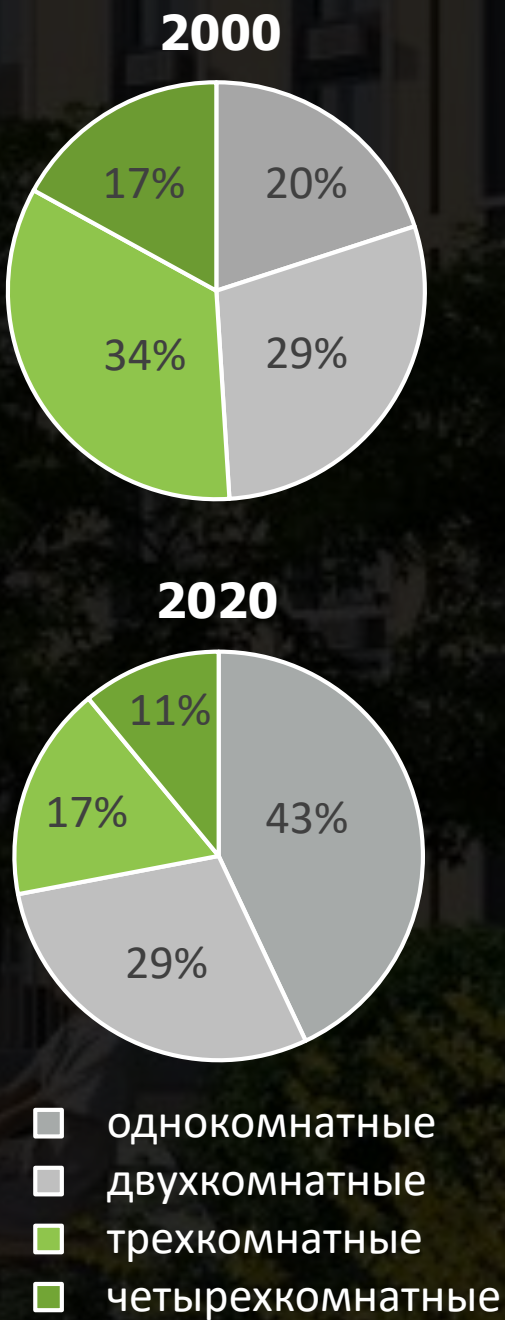
11% - доля малогабаритного жилья в России

За последние 20 лет
средняя площадь
введенных квартир МКД
снизилась на 36%



Источник: Росстат

.. доля 1 и 2-х
комнатных квартир
растет



Распределение строящихся квартир по площади
(м²) на 29.05.2024, %

	до 28	28-44	44-60	60-75	более 75
Россия	11	39	24	15	10
Топ-10 регионов*					
Москва	13	34	22	15	16
Московская обл.	14	44	24	11	8
Краснодарский кр.	14	42	23	15	6
Санкт-Петербург	25	41	17	10	8
Свердловская обл.	15	38	24	14	9
Ленинградская обл.	23	49	16	8	4
Новосибирская обл.	8	38	26	16	11
Тюменская обл.	9	37	25	18	11
Ростовская обл.	10	47	21	14	8
Башкортостан	12	44	23	13	8

Источник: ЕИСЖС



ИНВЕСТИЦИИ В ПРОДУКТ И ГОРОДСКУЮ СРЕДУ ОКУПАЮТСЯ



↑ **12%** цена реализации 1 м²

↑ **60%** количество сделок в месяц

↑ **9%** себестоимость строительства 1 м²