



ДОМ  
РФ



ДОМКЛИК

СБЕР

# СТРУКТУРНАЯ ТРАНСФОРМАЦИЯ СПРОСА НА ЖИЛЬЕ В 2024-2025 ГГ.

Май 2025

## Спрос на жилье трансформировался под влиянием высоких рыночных ставок и окончания массовой господдержки



С 2024 г. на рынке жилья и ипотеки происходят значимые **структурные изменения**. Ключевые факторы: **рост ключевой ставки** и, как следствие, рыночных ставок по ипотеке до исторических максимумов; **завершение массовой льготной ипотеки**, действовавшей непрерывно в течение 4,5 лет; **активный рост реальных доходов** населения – почти на 30% с 2022 г.



Со второго полугодия 2024 г. **продажи строящегося жилья перешли к спаду** (-9% г/г в I кв. 2025 г. после -26% г/г в 2024 г.). Как следствие, уровень **распроданности на момент ввода снизился до ~70%** в I кв. 2025 г. – это заметно меньше, чем в предыдущие годы (~80-85%), но тем не менее практически всегда позволяет застройщику закрыть долг по проектному финансированию после раскрытия счетов эскроу.



Охлаждение продаж отразилось на ценовой конъюнктуре: впервые с 2020 г. **цены на новостройки растут медленнее инфляции**. Тем не менее накопленный рост цен на первичном рынке за 5 лет остается существенным (более чем в 2 раза). **Разрыв цен между первичным и вторичным рынком** (~50%) сохраняется, но он во многом **обусловлен разницей в качестве жилья**: так, готовое жилье недавней постройки почти не уступает новостройкам по стоимости.



Одновременно **меняется и структура продаж**. Покупатели все больше отдают предпочтение готовому жилью во вновь сданных домах, выбор которого сейчас расширился. В I кв. 2025 г. **по договорам ДКП с застройщиком продавалась каждая пятая квартира**, тогда как в 2022-2024 гг. доля таких сделок составляла 10-15%. Вместе с тем **снизилась активность инвесторов**, покупающих жилье на начальной стадии строительства с целью дальнейшей перепродажи (**доля** таких сделок сократилась до **1%** в I кв. 2025 г., ранее доходила до 5-10%).



С точки зрения источников финансирования **продажи жилья смещаются от ипотеки к сделкам за собственные средства**. Так, **доля сделок без ипотеки** в I кв. 2025 г. **достигла 54%** (почти **вдвое больше**, чем в I пол. 2024 г.). Это результат роста рыночных ставок по ипотеке и распространения рассрочек от застройщиков.



Тем не менее **ипотека с господдержкой продолжает играть на рынке значимую роль**, в особенности «Семейная ипотека» (~90% льготных кредитов): выдача по программе выросла в I кв. 2025 г. на 9% г/г по количеству, несмотря на модификацию ее параметров с середины 2024 г. Кроме того, граждане активно используют **материнский капитал** для улучшения жилищных условий: в I кв. 2025 г. с этой мерой поддержки комбинировался **каждый второй льготный кредит**.

## Ключевая ставка достигла максимума и рекордно долго держится на высоком уровне

- В 2024 г. российская экономика росла высокими темпами второй год подряд (~4%) во многом благодаря **активизации потребительского спроса**
- Потребление поддерживалось **рекордным ростом реальных доходов** населения (+7,3% г/г в 2024 г.) на фоне низкой безработицы. В результате сформировался **новый класс ипотечных заемщиков**, которым ранее ипотека была недоступна
- В этих условиях **инфляция ускорилась** (с 7,4% в 2023 г. до **9,5%** в 2024 г.), что привело к ужесточению денежно-кредитной политики: в 2024 г. **ключевая ставка** выросла с 16 до **21%**. Вслед за ключевой ставкой увеличились и **рыночные ставки по ипотеке** (с ~17% до **29%** на конец 2024 г.)
- В I кв. 2025 г. текущий рост цен немного замедлился** (в т.ч. благодаря укреплению рубля и охлаждению кредитования), но **оставался повышенным**
  - по оценке Банка России, **инфляция** с поправкой на сезонность в среднем за I кв. составила **8,3%** в пересчете на год после **12,9%** в IV кв. 2024 г.
- Ключевая ставка сохранилась на уровне 21%, однако **доходность 5-летних ОФЗ и ставки по депозитам немного снизились** (на 1-1,5 п.п. с начала года) с учетом ожиданий участников рынка по смягчению ДКП
- Снижение стоимости фондирования отразилось и на **рыночных ипотечных ставках**, которые опустились с пиковых уровней (с 29 до **27%**), но, тем не менее, оставались **запретительными**

### Инфляция более пяти лет превышает ориентир Банка России (4%)



Источники: Банк России, Росстат.

### Рост реальных располагаемых доходов населения достиг максимума с 2008 г.



\* За январь-февраль 2025 г.

Источник: Росстат.

### Рыночные ставки по ипотеке к концу 2024 г. приблизились к 30% вслед за ростом ключевой ставки и оставались на запретительном уровне в I кв. 2025 г.

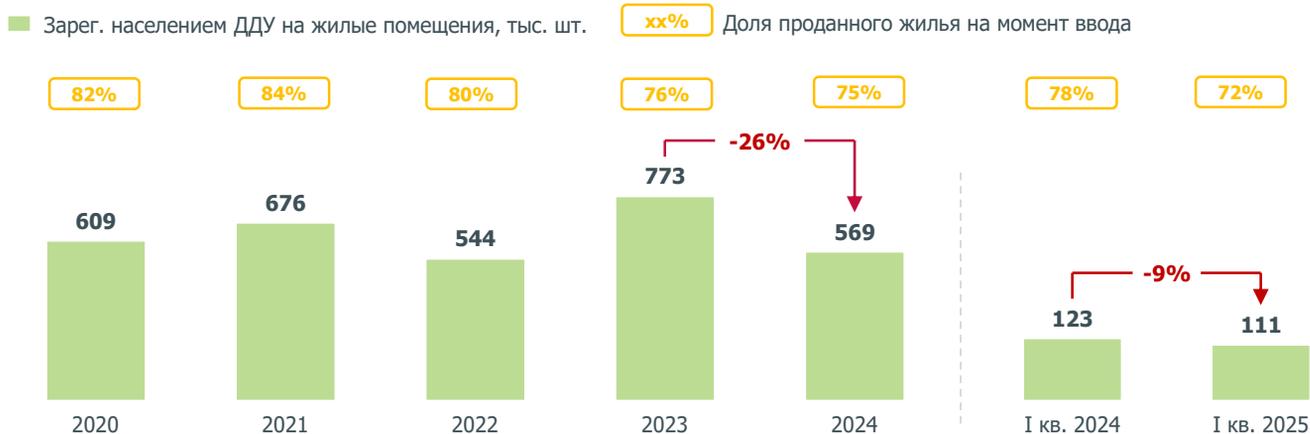


Источники: Банк России, ДОМ.РФ.

## Спрос на строящееся жилье снизился в условиях роста рыночных ставок и завершения «Льготной ипотеки»

- С 1 июля 2024 г. **завершилась** массовая «Льготная ипотека» (действовала непрерывно в течение 4,5 лет), после чего **продажи жилья в новостройках замедлились**
  - по данным Росреестра, в 2024 г. населением зарегистрировано 569 тыс. ДДУ на жилые помещения (-26% к 2023 г.), в I кв. 2025 г. – 111 тыс. ДДУ (-9% г/г)
- В результате **уровень распроданности** жилья в России **на момент ввода снизился до 72%** в I кв. 2025 г.
  - это значительно меньше, чем в предыдущие годы (~80-85%), но все еще **превышает норму – 70%**
  - такой уровень почти всегда **позволяет застройщику погасить ПФ** за счет средств на счетах эскроу
- При этом покупатели все больше отдают предпочтение **готовому жилью во вновь сданных домах**, выбор которого расширился из-за замедления продаж новостроек
  - по оценке Домклик, **доля покупок готового жилья по ДКП у застройщика** выросла **до 20%** от всех сделок в I кв. 2025 г. (в 2023-2024 гг. не превышала 15%)
- Вместе с тем **снизилась активность инвесторов**, покупающих жилье на начальной стадии строительства с целью дальнейшей перепродажи (**доля** таких сделок сократилась до **1%** в I кв. 2025 г., ранее доходила до 5-10%)
  - этому способствовал **рост рыночных ставок и сокращение разницы** в цене продаж новостроек **на этапе котлована и ввода** после распространения ПФ

### Продажи строящегося жилья замедлились, но соответствуют равновесному уровню



Источники: Росреестр, ДОМ.РФ.

### Все больше жилья стало приобретаться уже после ввода, при этом почти исчезли сделки с перепродажей квартиры на этапе строительства



Источник: Домклик.

## Доля сделок по покупке жилья без ипотеки выросла, в том числе благодаря распространению рассрочки от застройщиков

- Рост ключевой ставки и завершение «Льготной ипотеки» с июля 2024 г. привели к **снижению роли заемных средств** при покупке жилья
  - по данным Домклик, в 2024 г. число сделок **за собственные средства** составило **341 тыс. шт. (+29% г/г)**, а в I кв. 2025 г. – **93 тыс. шт. (+41% г/г)**
  - при этом **около четверти** от всех неипотечных сделок пришлось на покупки жилья **в новостройках**
- В результате **доля сделок за собственные средства** в I кв. 2025 г. достигла **54%** от всех покупок жилья (в I пол. 2024 г. – **28%**)
- Отчасти этому способствовало и распространение программ **рассрочек** от застройщиков
  - по оценке ДОМ.РФ, на 01.04.2025 объем рассрочек составил **1,2 трлн руб. (16%** от заключенных ДДУ) – это средства, которые покупатели квартир **еще не перечислили застройщикам на счета эскроу** по ранее заключенным ДДУ

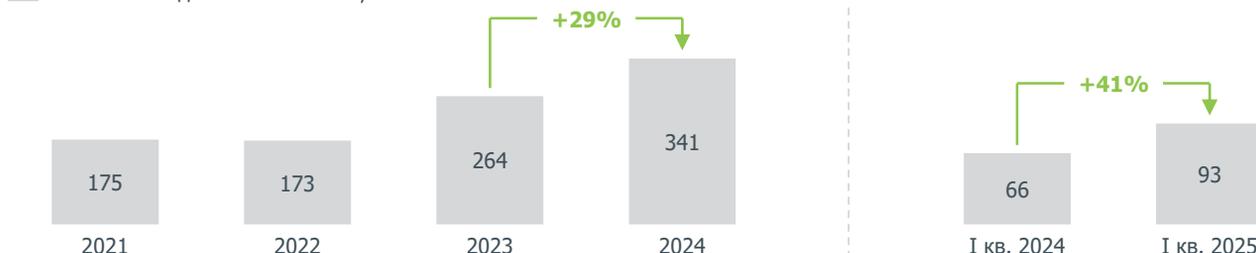
### Покупки жилья за собственные средства увеличились в условиях завершения массовой господдержки и роста рыночных ставок

■ Доля сделок без ипотеки от всех покупок жилья



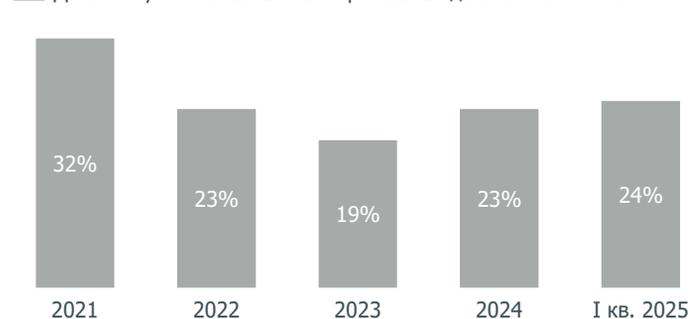
Источник: Домклик.

■ Количество сделок без ипотеки, тыс. шт.



Источник: Домклик.

■ Доля покупок жилья в новостройках в сделках без ипотеки



Источник: Домклик.

■ Доля сделок без ипотеки от всех покупок жилья



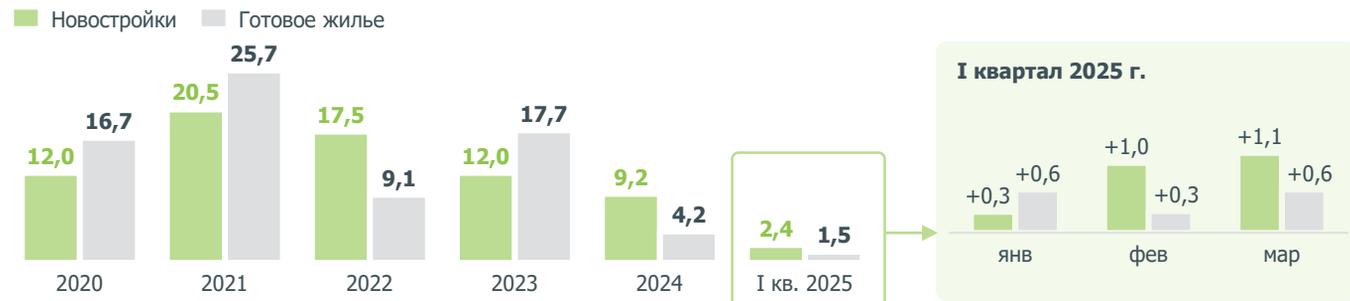
## Цены на жилье в России с 2024 года растут медленнее инфляции

- После завершения массовой господдержки **рост цен на новостройки замедлился** и не превышал инфляцию. **Готовое жилье** с 2024 г. также дорожало **меньшими темпами** – спрос на него снизился в условиях роста рыночных ипотечных ставок до запретительных уровней
  - по итогам **2024 г.** цены на **первичном рынке** увеличились на **9,2%** (инфляция – 9,5%), на **вторичном** – на **4,2%** после 12,0% и 17,7% соответственно в 2023 г.
  - в **I кв. 2025 г.** строящееся жилье подорожало на **2,4%** – примерно на уровне инфляции (2,7%). Стоимость готового жилья в номинальном выражении выросла меньше (**+1,5%**), а в реальном – даже снизилась
- При этом **накопленный с 2020 г. рост цен** на первичном рынке жилья составил почти **100%**, а на вторичном рынке – **95%**
- В результате **разрыв между стоимостью квадратного метра** в новостройке и в готовом жилье увеличился до **52%** к концу I кв. 2025 г. с **27%** в 2019 г.
 

**По мнению Банка России**, это несет **риски для рынка ипотеки**: из-за большого разрыва цен на первичное и вторичное жилье заемщик или банк при необходимости не смогут реализовать заложенную квартиру по первоначальной цене покупки
- Однако **цены на вторичном рынке** жилья во многом **зависят от года постройки дома**
  - так, квартиры в домах последних 25 лет постройки стоят существенно дороже, чем «средняя» вторичка, а **готовое жилье** в домах постройки **после 2019 г. уступает** в цене **новостройкам всего лишь на 2%**
  - при этом из-за роста цен вторичное жилье в новых домах через 1-2 года стоит дороже, чем покупалось в новостройке

### Рост цен на жилье замедлился из-за охлаждения спроса

Рост цен на жилье, % за период



Источники: новостройки – за 2020 г. Росстат, с 2020 г. ДОМ.РФ на данных Росреестра. Готовое жилье – Домклик, Центр финансовой аналитики Сбербанка.

### Разница между ценами на первичном и вторичном рынках выросла до 52%, однако готовое жилье недавней постройки почти не уступает новостройкам по стоимости

Стоимость 1 кв. м жилья, тыс. руб.



Источники: Домклик, Центр финансовой аналитики Сбербанка.

Цена на 01.04.2025, руб. за 1 кв. м

Δ цены вторичного и первичного рынка

#### Готовое жилье по годам постройки

1945-1969	102 573	<b>-40%</b>
1970-1991	92 730	<b>-46%</b>
1992-2000	100 595	<b>-42%</b>
2001-2010	139 435	<b>-19%</b>
2011-2019	144 364	<b>-16%</b>
2020-2024	168 822	<b>-2%</b>

## Рынок ипотеки подстраивался под изменение уровня ставок, условий по льготным программам и регулирования Банка России

- В 2024 г. **выдача ипотеки снизилась** в условиях завершения массовой господдержки и резкого роста рыночных ставок: банки предоставили **1,3 млн кредитов (-36% к 2023 г.)** на **4,9 трлн руб. (-37%)** – на уровне **2022 г.**
  - вместе с тем **ужесточение регулирования** Банка России привело к снижению доли ипотеки с низким первоначальным взносом и высокой долговой нагрузкой заемщиков
- В I кв. 2025 г.** спад кредитования продолжился: банки выдали **143 тыс. кредитов (-51% г/г)** на **611 млрд руб. (-42%)**
  - основное снижение – за счет **рыночных программ (-65% г/г по количеству)** из-за высоких ставок
  - ипотека с господдержкой** снизилась меньше (-39% к 3 мес. 2024 г. по количеству, а без учета «Льготной ипотеки» почти не изменилась)
- Поддержку рынку в I кв. 2025 г. оказало **снижение комиссий** по льготным программам (с 15-20% до **5-10%**) благодаря повышению возмещения банкам и уменьшению стоимости фондирования. Кроме того, **с 1 марта** Банк России **снизил макронадбавки** по ипотеке на новостройки **с первым взносом от 20 до 30%** и долговой нагрузкой (**ПДН**) заемщиков **менее 70%**

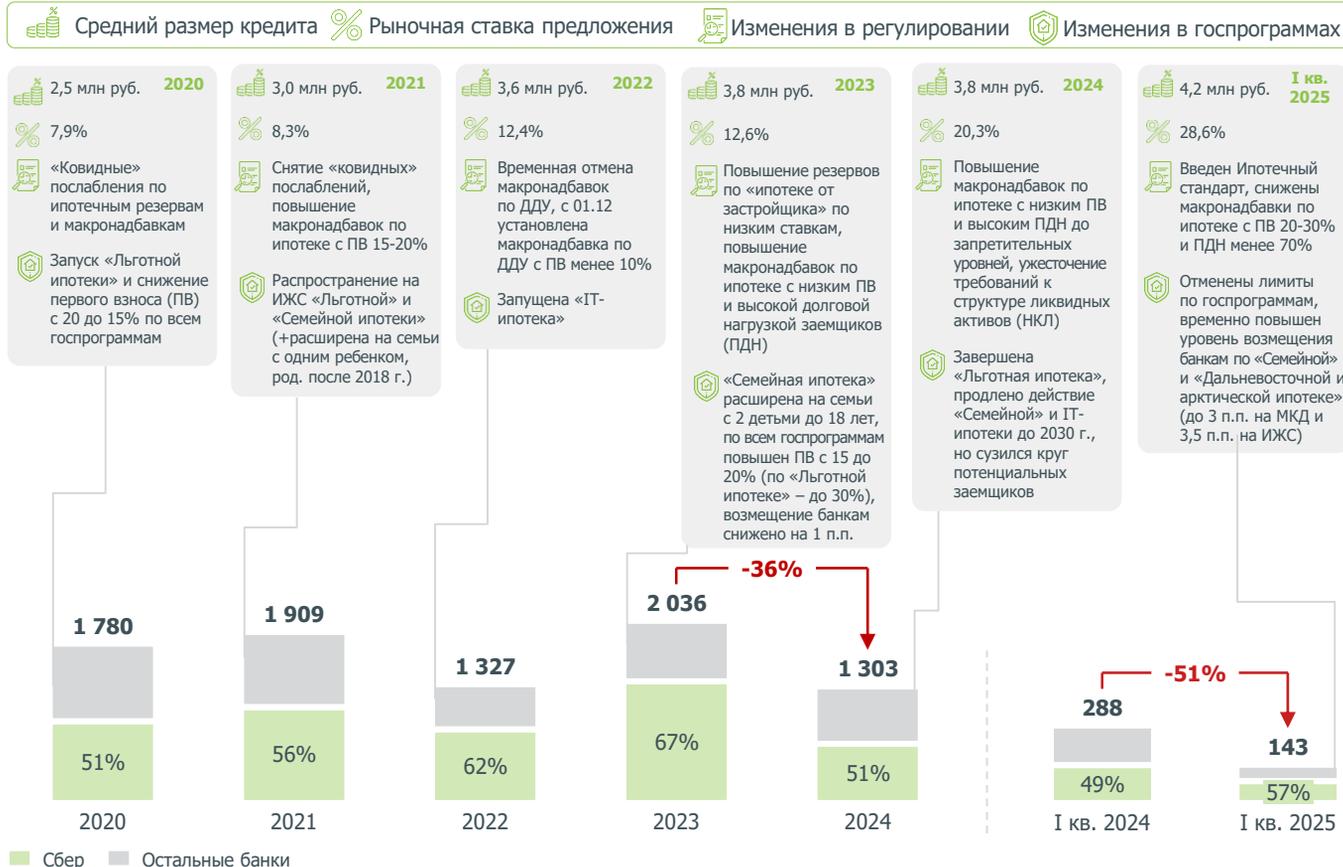


В течение 2025 г. Банк России продолжит донастраивать ипотечное регулирование

- с 1 апреля** действует контроль за соблюдением Ипотечного стандарта (**Надзорный стандарт**)
- с 1 июля** устанавливаются **макропруденциальные лимиты** по ипотеке и **снижаются макронадбавки**
- ождается **ужесточение резервирования** трансшевой ипотеки и «ипотеки от застройщика» (~во II кв.)

- Лидерство** на рынке ипотечного кредитования сохраняет **Сбер**: по итогам I кв. 2025 г. **доля банка** в общем количестве выдач выросла до **57%** (+8 п.п. за год)

### В 2024 – I кв. 2025 гг. выдача ипотеки снизилась из-за роста ставок, окончания «Льготной ипотеки» и ужесточения регулирования тыс. кредитов



## После завершения массовой «Льготной ипотеки» поддержку рынку оказывали адресные госпрограммы

- **Выдача ипотеки с господдержкой** в 2024 г. составила **635 тыс. кредитов** (-33% к 2023 г.) на **3,4 трлн руб.** (-28%) – снижение связано с окончанием «Льготной ипотеки» и модификацией других льготных программ
  - лидером по выдаче стала «**Семейная ипотека**» (~60% льготных кредитов), в т.ч. благодаря ее распространению на семьи с двумя детьми до 18 лет в 2023-I пол. 2024 гг.
  - доля «**Дальневосточной и арктической ипотеки**» выросла до **7%** (+3 п.п. к 2023 г.) за счет расширения круга заемщиков и увеличения лимита на квартиры 60+ кв. м
  - по «**IT-ипотеке**» условия были ужесточены (в т.ч. исключена возможность покупки жилья в Москве и Санкт-Петербурге), а доля программы составила всего лишь **5%** (+1 п.п. за год)
- **В I кв. 2025 г.** банки предоставили по льготным программам **88 тыс. кредитов** (-2% г/г без учета «Льготной ипотеки») на **499 млрд руб.** (-4%)
  - в условиях запретительных рыночных ставок **доля** ипотеки с господдержкой в общем количестве выдач **выросла до рекордных 61%** (+12 п.п. к I кв. 2024 г.)
- Около **90%** всех льготных кредитов в январе-марте 2025 г. пришлось на «**Семейную ипотеку**»: **78 тыс. кредитов** (+9% к 3 мес. 2024 г.) на **447 млрд руб.** (+15%)
- Помимо льготных программ граждане использовали **материнский капитал** для улучшения жилищных условий (в качестве первого взноса или на погашение ипотеки)
  - по данным Домклик, **в I кв. 2025 г.** доля всех ипотечных сделок с маткапиталом достигла **12%** (в 2024 г. – **5%**), а по льготным программам – **46%** (в 2024 г. – 18%)

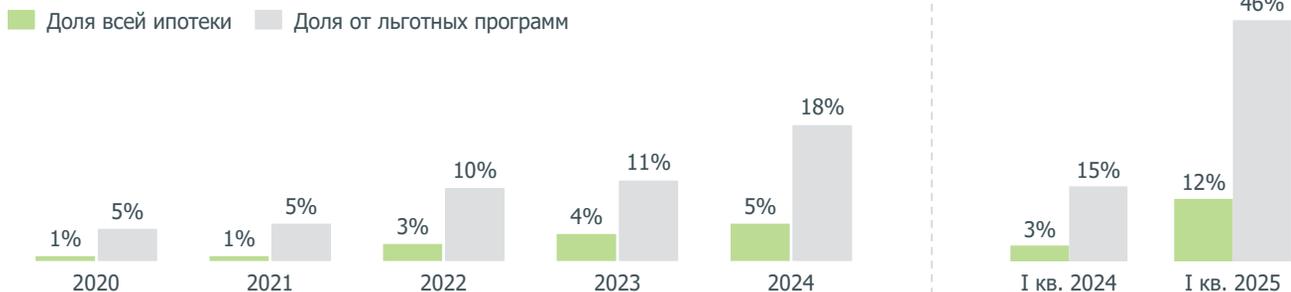
### Наибольшим спросом в 2024 – I кв. 2025 гг. пользовалась «Семейная ипотека»



Источник: ДОМ.РФ.

### Использование материнского капитала в ипотечных сделках устойчиво растет

Доля ипотечных сделок Сбера с использованием материнского капитала



Источник: Домклик.

## Около четверти всех кредитов по льготным программам пришлось на покупку жилья за пределами домашнего региона

- Большая часть **кредитов с господдержкой** в 2024 г. (**74%** или 468 тыс. кредитов) была использована гражданами на покупку жилья **в домашнем регионе** (субъекте РФ, где у заемщика есть постоянная регистрация)
- Доля **межрегиональных** сделок в 2024 г. составила **26%** (167 тыс. кредитов), оставаясь относительно **стабильной** в течение последних трех лет, но различалась в зависимости от **программы**
  - чаще всего жилье в других регионах покупали заемщики по «**IT-ипотеке**» (**34%**) – как правило, наиболее мобильная категория
  - доля межрегиональных сделок по «**Льготной**» и «**Семейной ипотеке**» составила **26%** и **28%** соответственно
  - меньше всего сделок за пределами домашнего региона совершалось по «**Дальневосточной и арктической ипотеке**» (**11%**)
- Наибольшей **популярностью** в 2024 г. пользовалось жилье в **столичных регионах** (**43%** всех межрегиональных сделок)
  - доля покупателей из других регионов в **Москве и Московской области** составила **31%**, в **Санкт-Петербурге и Ленинградской области** – **32%**
- Кроме того, точками притяжения граждан выступали **курортные регионы** (Краснодарский край и Адыгея – **37%** всех льготных кредитов, Республика Крым и Севастополь – **32%**), где жилье чаще всего покупали жители столичных и соседних субъектов
- Высокая доля межрегиональных сделок в 2024 г. наблюдалась и в **крупных экономических центрах** (в Новосибирской и Тюменской областях – **25%** и **20%** соответственно), лидерами по покупке жилья в них выступали граждане из ближайших регионов

### Чаще всего межрегиональные сделки совершали заемщики по «IT-ипотеке»

Доля межрегиональных сделок по ипотеке с господдержкой в 2024 г.

Всего по льготным кредитам	Льготная ипотека	Семейная ипотека	Дальневосточная и арктическая ипотека	IT-ипотека
26%	26%	28%	11%	34%

### Наибольшей популярностью в 2024 г. пользовалось жилье в столичных, курортных и крупных промышленных регионах



## Приложение 1

### В 2023-2024 гг. Банк России последовательно ужесточал регулирование ипотечного рынка



### В 2025 г. регулятор продолжает донастраивать ипотечное регулирование



## Приложение 2

**С 2023 г. макронадбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам существенно выросли, по отдельным категориям – стали запретительными**

Было на 1 января 2023 г.

Первичный рынок

Надбавка		Интервал ПДН							
		Нет ПДН	0-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	Свыше 80 / не рассчитан
ПВ, %	[0;10]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
	(10;15]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п
	(15;20]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п
	(20;30]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п
	(30;50]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п
	(50;100]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п

Вторичный рынок

Надбавка		Интервал ПДН							
		Нет ПДН	0-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	Свыше 80 / не рассчитан
ПВ, %	[0;10]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
	(10;15]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п
	(15;20]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п
	(20;30]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п
	(30;50]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п
	(50;100]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п

Стало с 1 марта 2025 г.

Первичный рынок

Надбавка		Интервал ПДН							
		Нет ПДН	0-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	Свыше 80 / не рассчитан
ПВ, %	[0;10]	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
	(10;15]	3,0	2,5	2,5	2,5	3,0	4,0	5,0	9,0
	(15;20]	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5	2,0	3,0	8,0
	(20;30]	0,25	н/п	н/п	н/п	0,25	0,5	2,0	7,0
	(30;50]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	1,0	6,0
	(50;100]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	0,5	5,0

Вторичный рынок

Надбавка		Интервал ПДН							
		Нет ПДН	0-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	Свыше 80 / не рассчитан
ПВ, %	[0;10]	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	7,0
	(10;15]	1,75	1,5	1,5	1,5	1,75	2,0	2,5	5,0
	(15;20]	0,75	0,5	0,5	0,5	0,75	1,0	1,5	4,0
	(20;30]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	0,75	3,5
	(30;50]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	0,5	3,0
	(50;100]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	0,25	2,0

**С 1 июля 2025 г. снижаются макронадбавки по ипотеке с низким первым взносом и высокой долговой нагрузкой, поскольку выдача таких кредитов будет ограничена МПЛ**

Станет с 1 июля 2025 г.

Первичный рынок

Надбавка		Интервал ПДН							
		Нет ПДН	0-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	Свыше 80 / не рассчитан
ПВ, %	[0;10]	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
	(10;15]	1,0	0,5	0,75	0,75	1,0	1,5	2,5	2,75
	(15;20]	0,75	0,5	0,5	0,75	0,75	1,0	2,25	2,5
	(20;30]	0,25	н/п	н/п	н/п	0,25	0,5	2,0	2,25
	(30;50]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	1,0	1,5
	(50;100]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	0,5	1,0

Вторичный рынок

Надбавка		Интервал ПДН							
		Нет ПДН	0-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	Свыше 80 / не рассчитан
ПВ, %	[0;10]	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	7,0
	(10;15]	0,75	0,25	0,5	0,5	0,75	1,0	1,0	1,5
	(15;20]	0,5	0,25	0,25	0,5	0,5	0,75	1,0	1,25
	(20;30]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	0,75	1,0
	(30;50]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	0,5	0,75
	(50;100]	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	0,25	0,5

## Приложение 3

**Портрет ипотечного клиента изменился в 2025 г.: выросли доходы, снизился возраст заемщиц и увеличилась доля сделок в браке**

### Уровень финансового обеспечения мужчин-заемщиков выше

тыс. руб. / мес.

■ Мужчины ■ Женщины



Источник: Домклик.

### Возраст женщин-заемщиц, покупающих жилье в новостройках, сильно снизился

лет

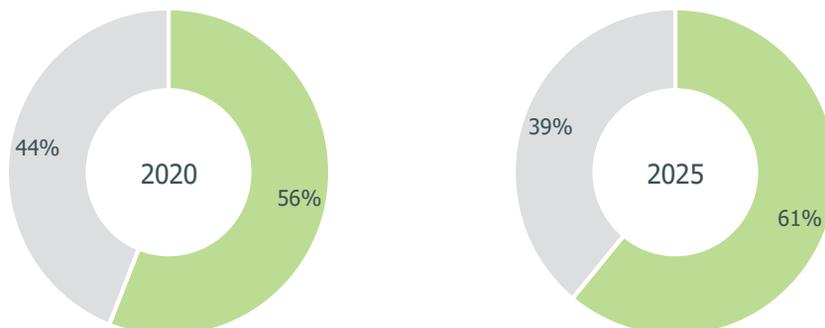
■ Мужчины ■ Женщины



Источник: Домклик.

### Все больше ипотечных сделок заключают граждане, состоящие в браке

■ В браке  
■ Не в браке



Источник: Домклик.