

Telegram канал

Аналитика в квадрате

# Итоги I полугодия в жилищной сфере

Аналитический центр ДОМ.РФ, июль 2025



# Итоги I полугодия 2025 г. в жилищной сфере



За 6 мес. 2025 г. **продажи жилья в новостройках** составили 10,4 млн кв. м – на 26% меньше, чем в I полугодии прошлого года, когда действовала «Льготная ипотека». Застройщики стали активнее использовать **альтернативные механизмы продаж**: по оценке, за 6 мес. 2025 г. доля продаж в ипотеку упала до 63% (76% в 2024 г.), а за наличные и в рассрочку – выросла до 37% (с 24%).



Несмотря на распространение рассрочек, **объем средств на счетах эскроу растет**. За 6 мес. 2025 г., по оценке Банка России, прирост средств на счетах эскроу составил 2,2 трлн руб., а остатки на счетах с конца прошлого года выросли на 0,5 трлн руб. до 6,8 трлн руб. **Покрытие задолженности по проектному финансированию** счетами эскроу за 5 месяцев снизилось до 71%, но без рассрочек **снижение было бы больше**. При этом доля кредитов по ставкам более 16% по состоянию на май 2025 г. уже приблизилась к 25%, а к концу года может достигнуть ~30%.



Основной реакцией строительной отрасли на снижение спроса и продаж стало **значительное снижение запусков** (-22% за I полугодие). При этом **портфель строительства на 1 июля 2025 г. увеличился** на 3% г/г до 117,6 млн кв. м. Накопленный с начала года **ввод жилья** всего на **2% ниже** уровня соответствующего периода прошлого года (52,2 млн кв. м за январь-июнь).



Стимулирование спроса в 2020-2024 гг. сформировало высокий уровень распроданности текущего портфеля строительства: **распроданность** строящегося жилья с вводом в 2025 г. (57%) **соответствует равновесному уровню** с учетом стройготовности. Доля проданного жилья на момент ввода (73%) превышает норму (70%), однако сформировался устойчивый тренд на ее снижение, что может при сохранении низких продаж стать риском для строительной отрасли в 2026-2027 гг. Также стоит отметить, что ситуация **по регионам различна**, в зоне риска – **28 субъектов** с уже имеющимся избытком предложения.



В I полугодии 2025 г. **строящееся жилье** подорожало на **3,0%**, что ниже **инфляции** (3,8% с начала года), в **реальном выражении** новостройки подешевели на **0,7%**.



**Ключевыми вызовами** для строительной отрасли на текущий момент являются: 1) **продление** периода повышенного возмещения по льготным программам после его завершения 06.08.2025; 2) **скорость снижения** ключевой ставки Банком России; 3) **риск несоответствия структуры** строящегося жилья потребностям населения и **затоваренности** в ряде регионов.



Несмотря на имеющиеся риски, ожидаем, что уже **в 2026 году начнется восстановление строительной отрасли**. Пик ипотечных ставок в настоящее время пройден, по мере снижения рыночных ставок ожидаем **восстановление рыночной ипотеки**, а вслед за ростом продаж застройщики начнут **наращивать запуски** новых проектов.





# Продажи жилья в новостройках в I полугодии 2025 г. сократились на 26% в условиях завершения «Льготной ипотеки» и высоких рыночных ставок

Telegram канал



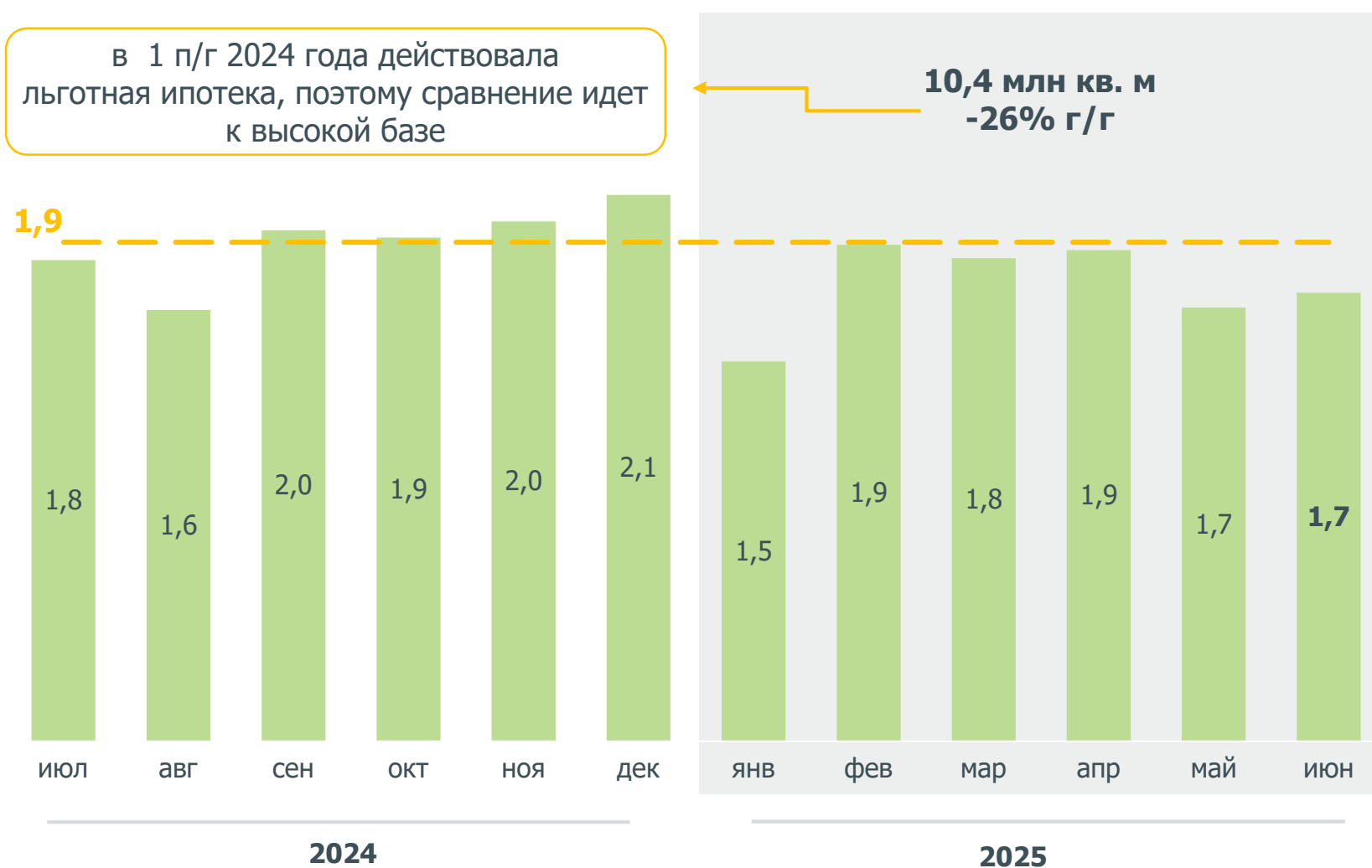
Аналитика  
в квадрате

За полугодие продажи упали на 26% г/г с учетом высокой базы прошлого года

Продажи в денежном выражении сократились меньше, что обусловлено ростом средней цены реализации

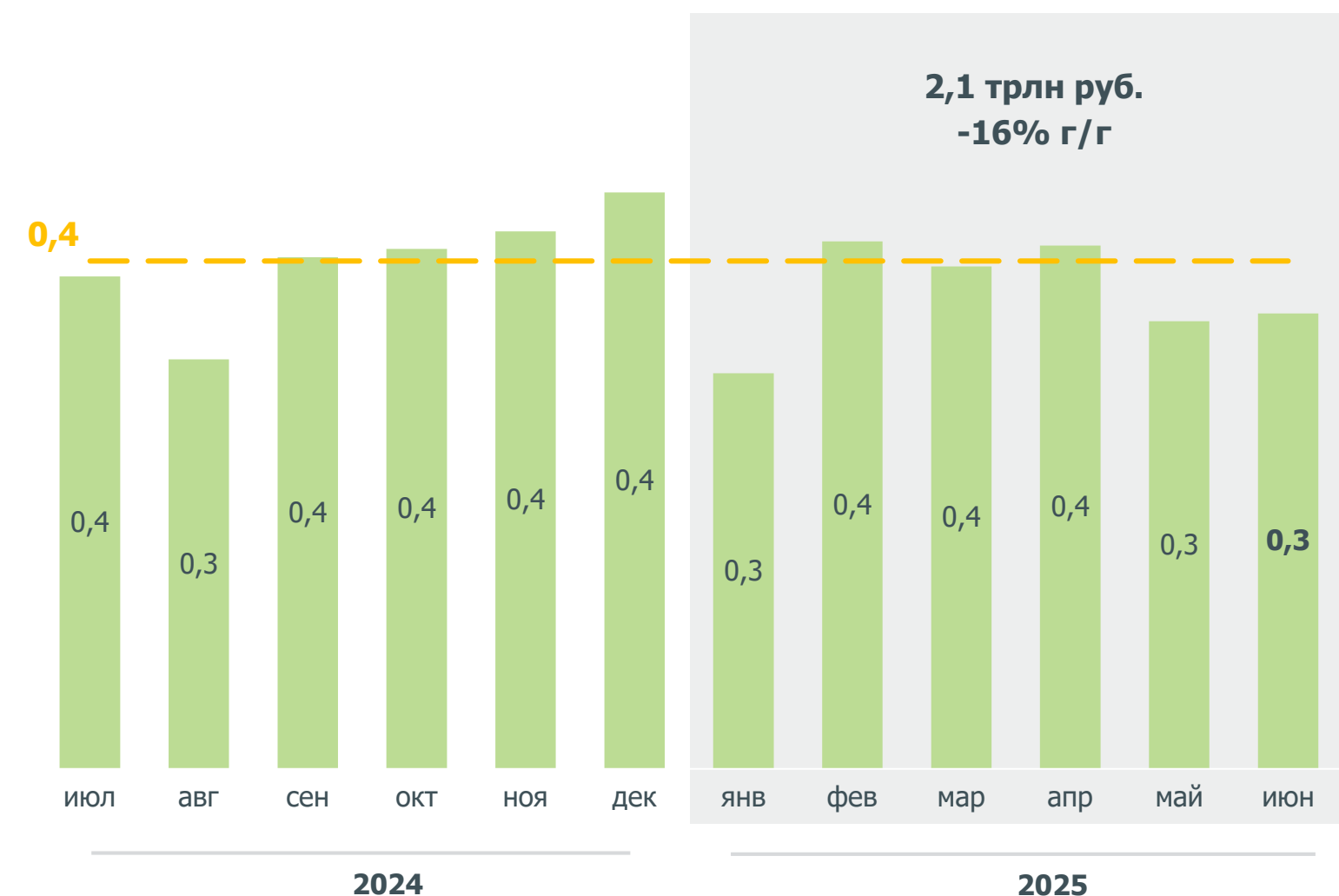
млн кв. м

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



Источник: ЕИСЖС.

трлн руб.



Источник: ЕИСЖС.



# Застройщики используют альтернативные механизмы продаж, доля ипотеки на минимуме

Telegram канал

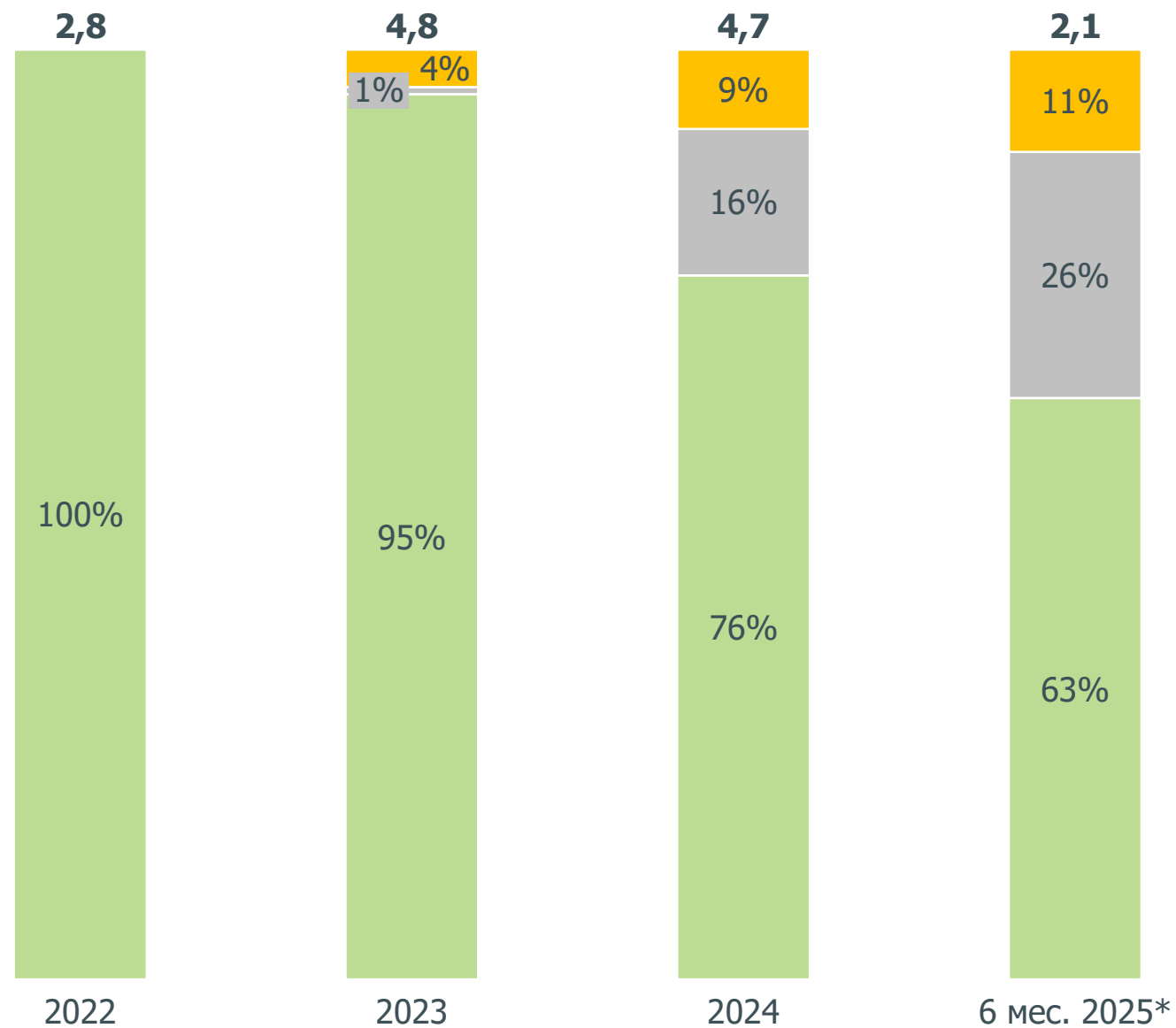


Аналитика  
в квадрате

**Доля продаж с ипотекой снизилась с 76% в 2024 г. до 63% за I полугодие 2025 г.**

трлн руб.

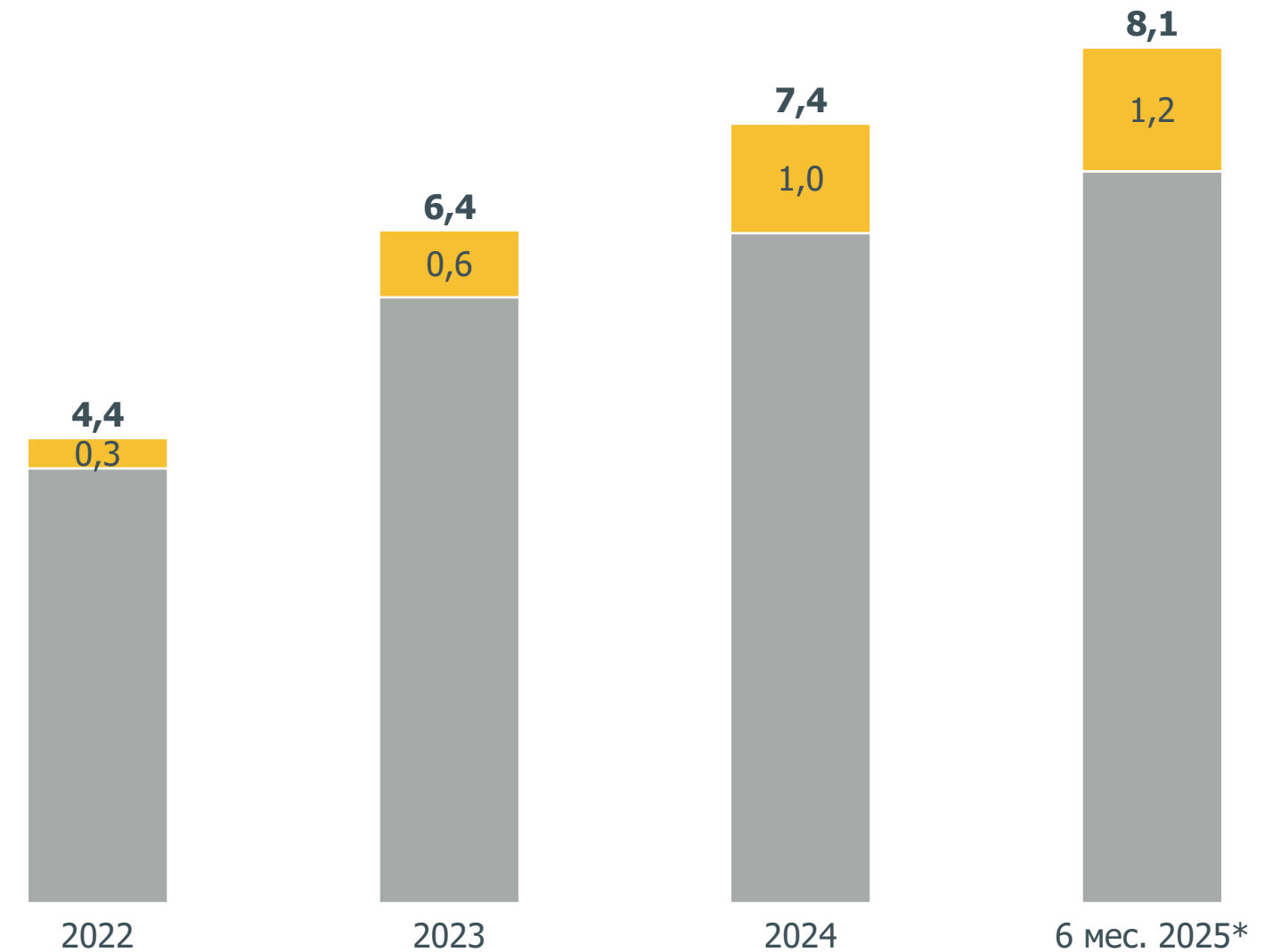
■ Сделки с ипотекой ■ За наличные ■ Рассрочки\*\*



**1,2 трлн руб. или 14% от стоимости действующих ДДУ не оплачены**

Действующие ДДУ на конец периода, трлн руб.

■ Средства на счетах эскроу ■ Рассрочки (неоплаченная часть ДДУ)



\* Оценка ДОМ.РФ

\*\* Включая поступления по ранее заключенным рассрочкам

Источник: Банк России, ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ

\* Оценка ДОМ.РФ

Источник: Банк России, ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ



# Объем средств на счетах эскроу растет – рост доли рассрочек оказал ограниченное влияние на их наполнение

Telegram канал

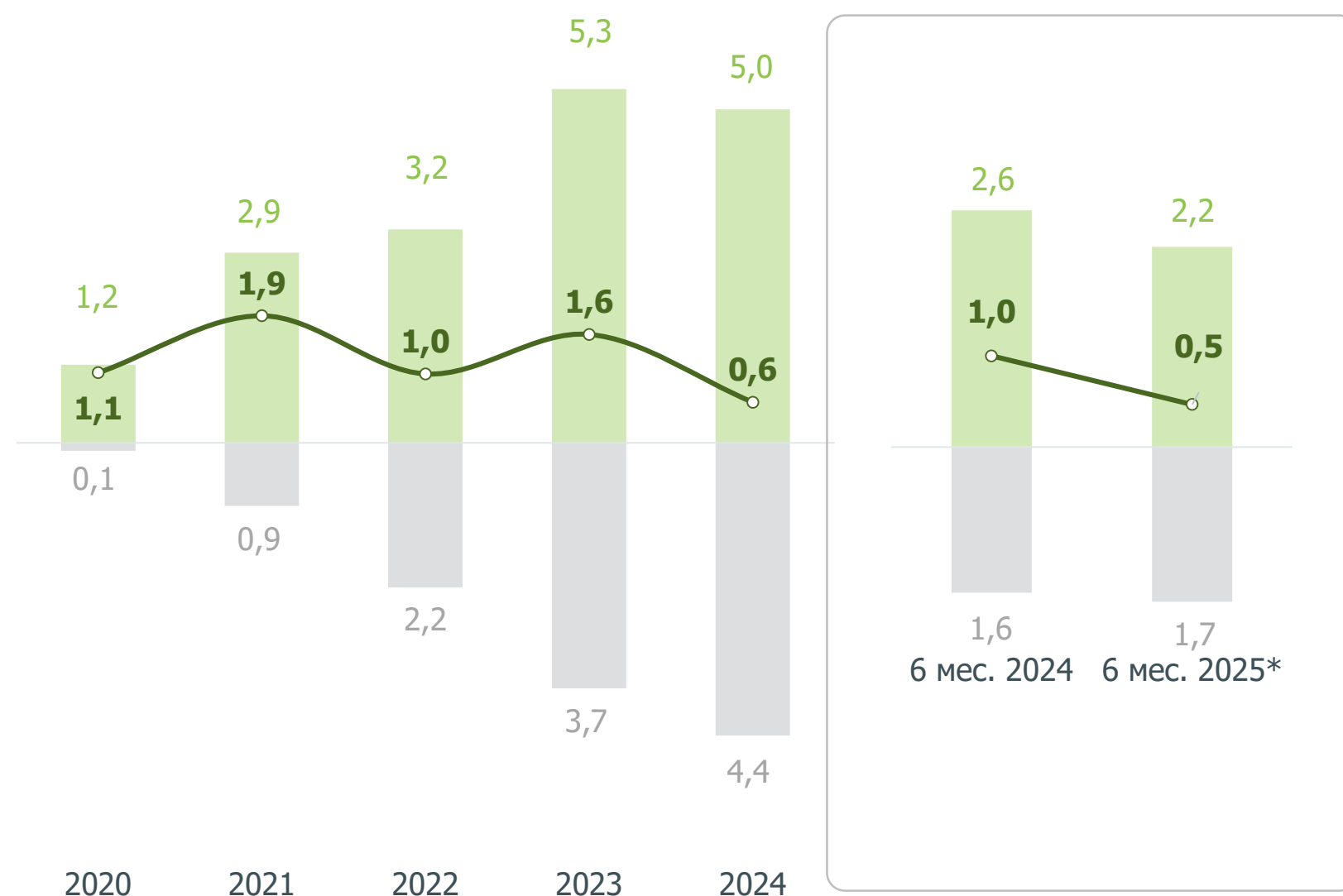


Аналитика  
в квадрате

## Поступления на счета эскроу не снизились несмотря на высокую долю рассрочек (отложенных поступлений)

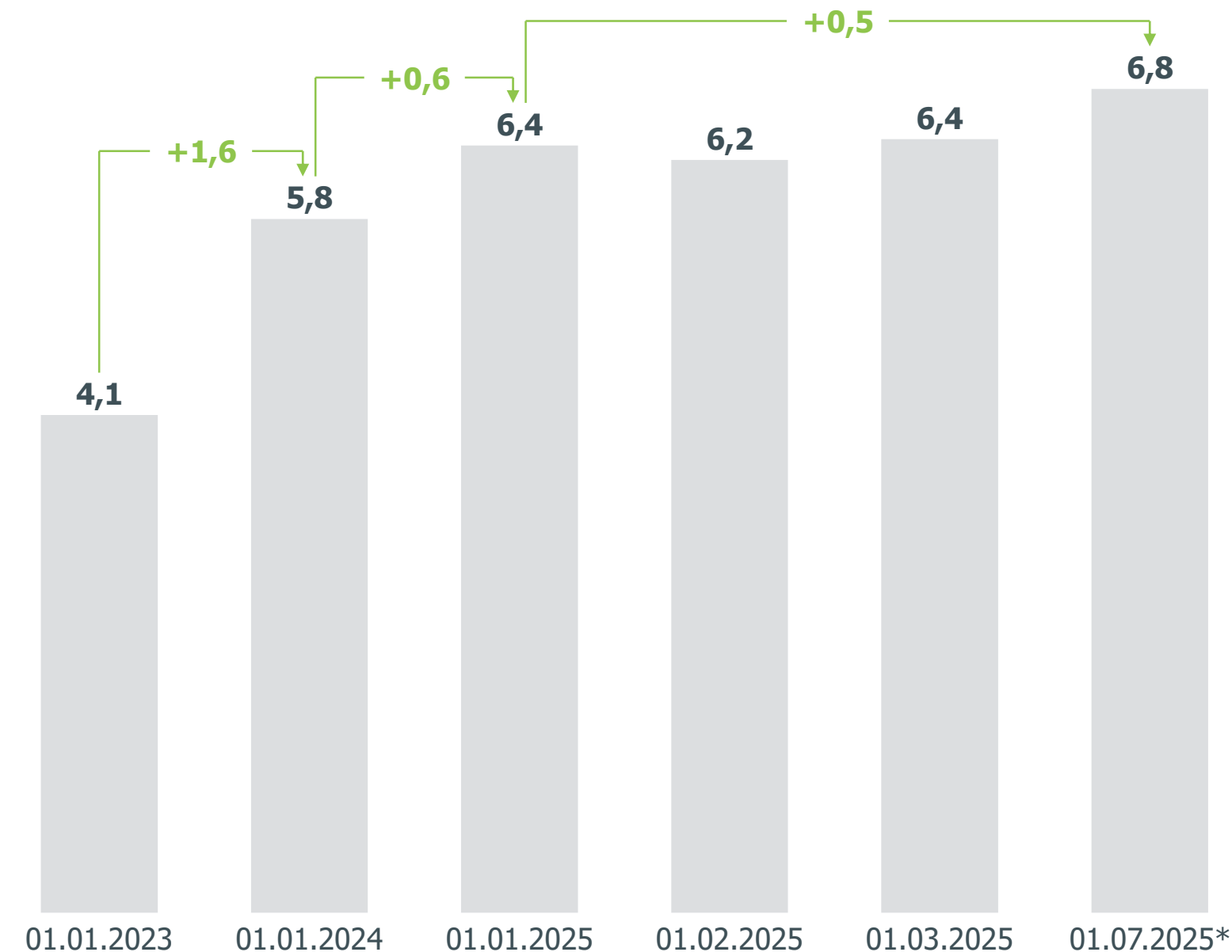
трлн руб.

■ Раскрытия ■ Поступления — Прирост средств



## Объем средств на счетах эскроу продолжил рост

трлн руб.



Источник: Банк России

\* Предварительная оценка Банка России



# Банки продолжили кредитовать строительство, объем открытых линий и выборка лимитов – на максимальных исторических уровнях

Telegram канал



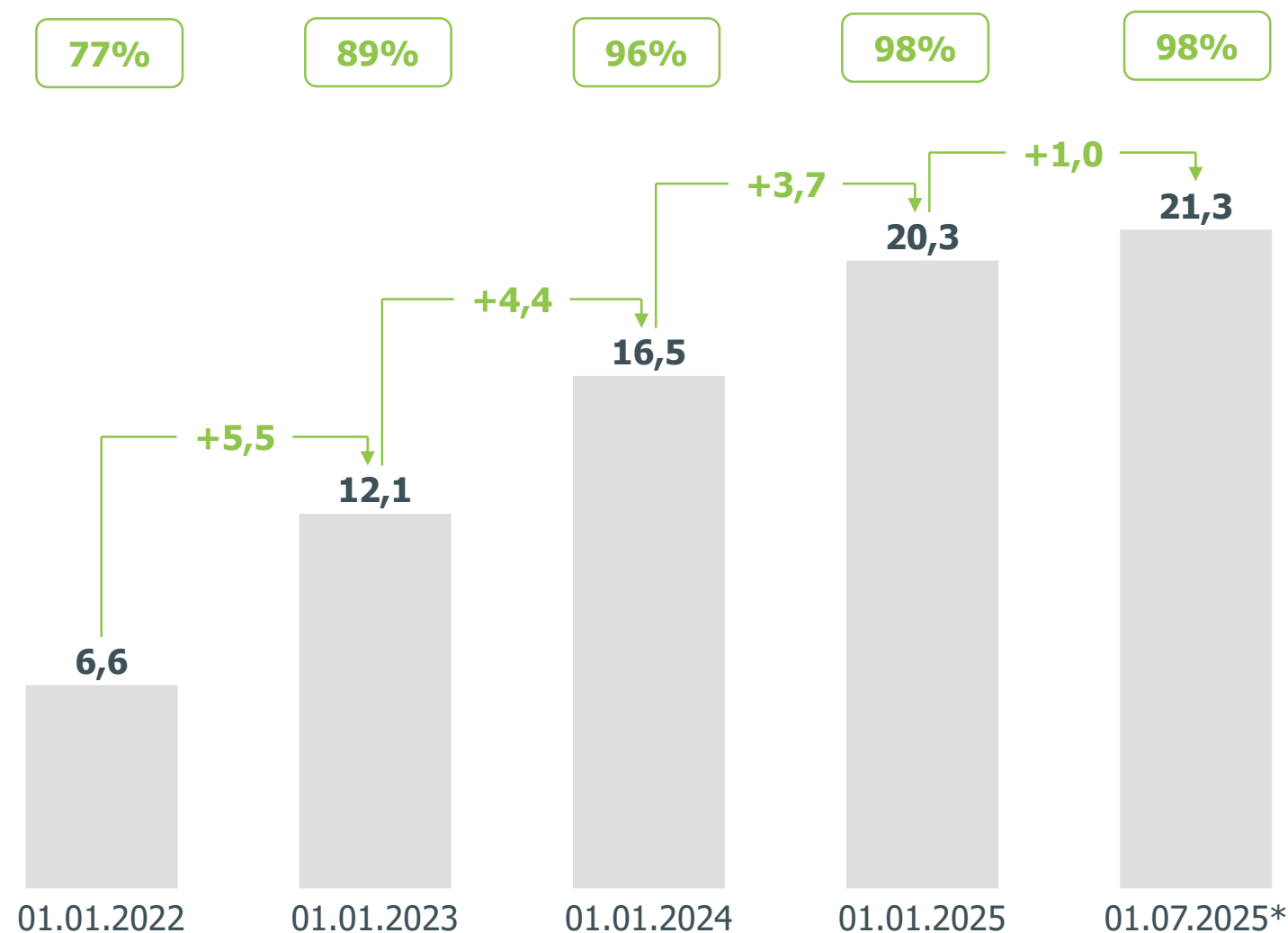
Аналитика  
в квадрате

## Объем открытых застройщикам кредитных линий превысил 21 трлн руб.

xx%

доля жилья, строящегося с эскроу

трлн руб.

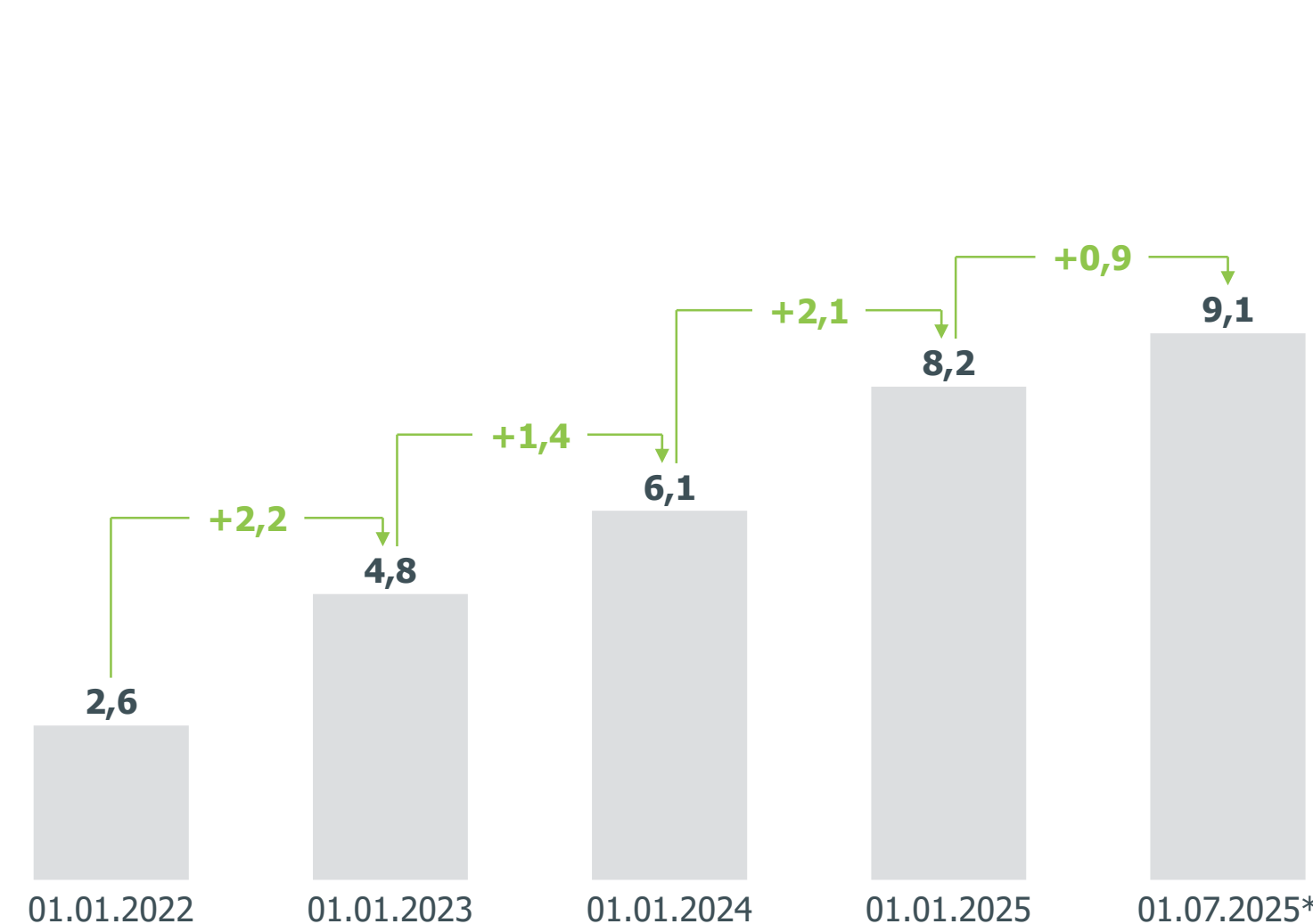


Источники: Банк России, ЕИСЖС.

\* Оценка АЦ ДОМ.РФ

## Выборка лимитов по ПФ выросла до 9 трлн руб. за счет активных строительных работ по текущим проектам

трлн руб.



Источник: Банк России.

\* Оценка АЦ ДОМ.РФ



# Стоимость проектного финансирования выросла на фоне снижения покрытия счетами эскроу, но без рассрочек покрытие снизилось бы еще сильнее

Telegram канал

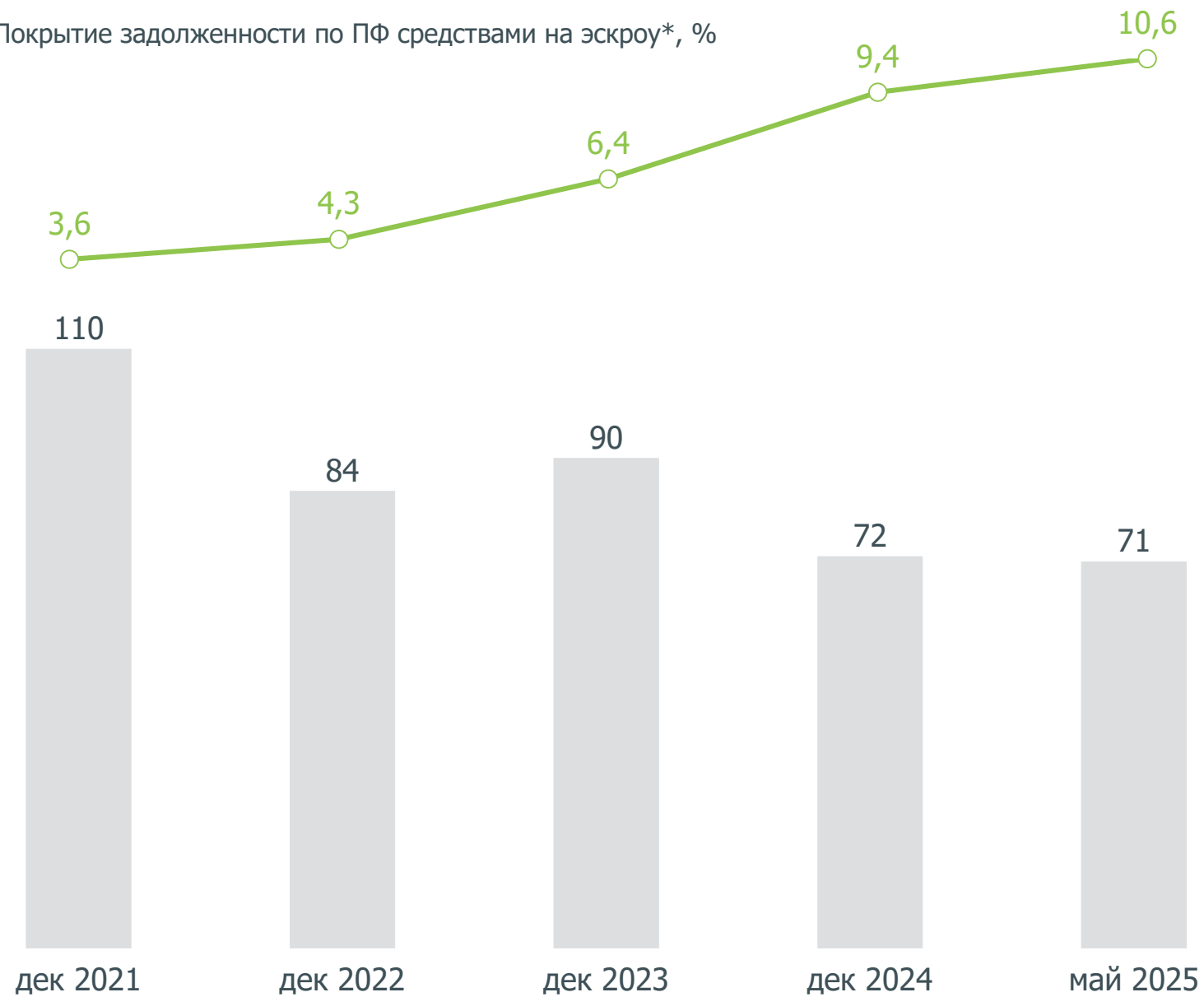


Аналитика  
в квадрате

## Покрывание выборки по ПФ счетами эскроу снизилось до 71%

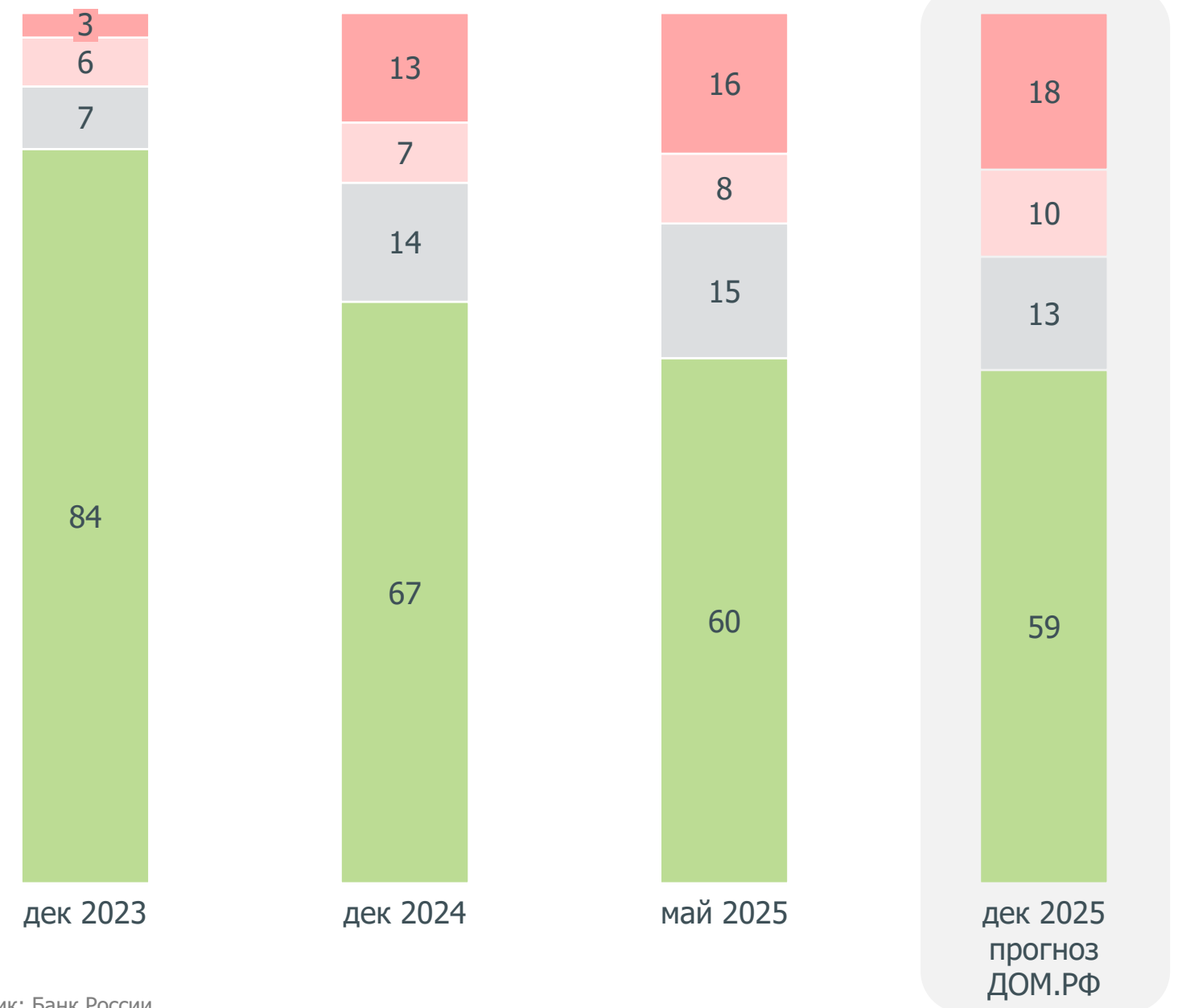
— Средневзвешенная ставка по ПФ, %

█ Покрывание задолженности по ПФ средствами на эскроу\*, %



## Доля кредитов по ставкам более 20% выросла в 4 раза

█ до 12% █ 12-16% █ 16-20% █ Выше 20%



\* С учетом средств на счетах эскроу по проектам, по которым есть действующие кредитные договоры.

Источник: Банк России

Источник: Банк России.



# В ответ на ухудшение экономики действующих проектов и низкий спрос застройщики снижают объем запусков

Telegram канал

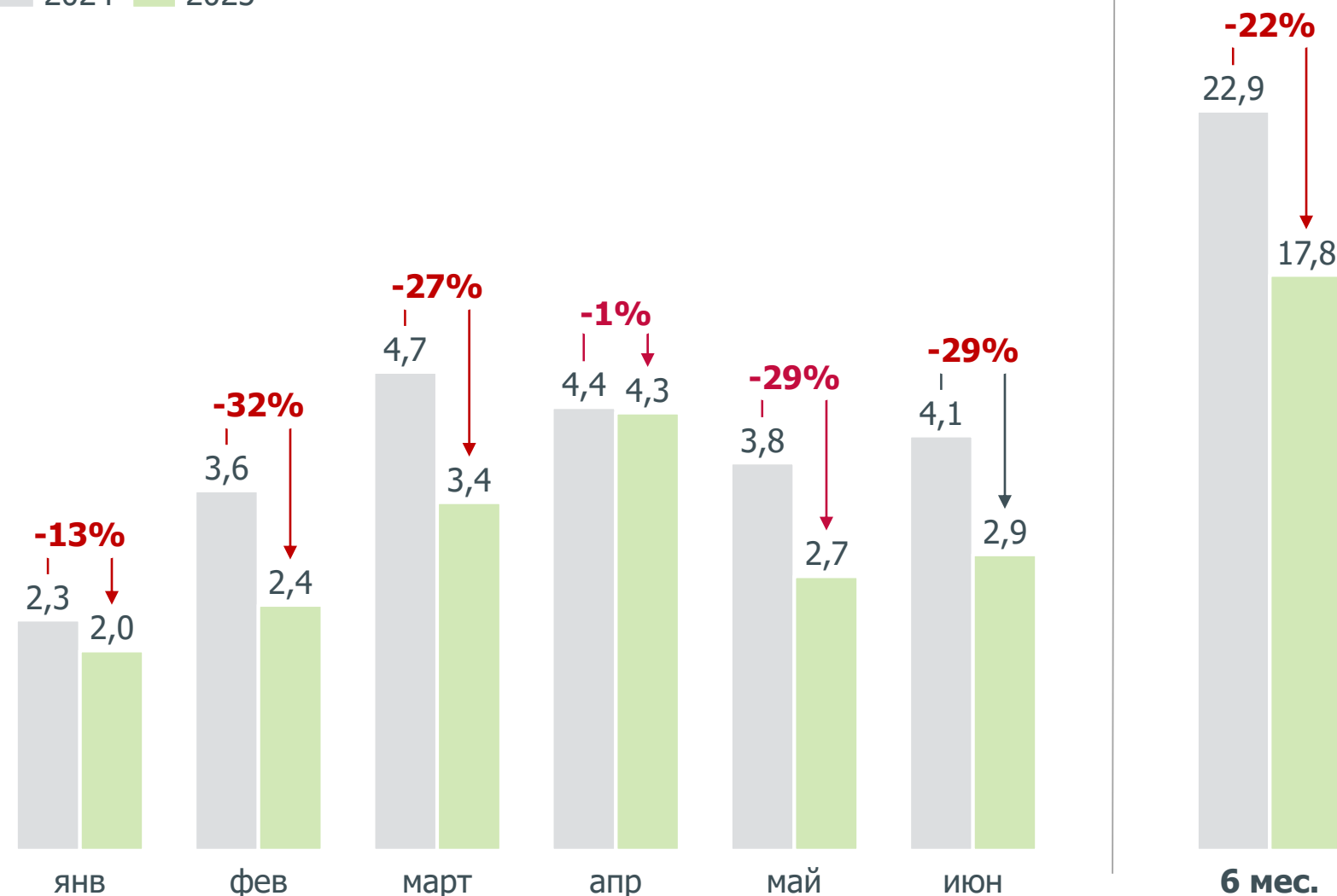


Аналитика  
в квадрате

За I полугодие запуски новых проектов сократились на 22% г/г

МЛН КВ. М

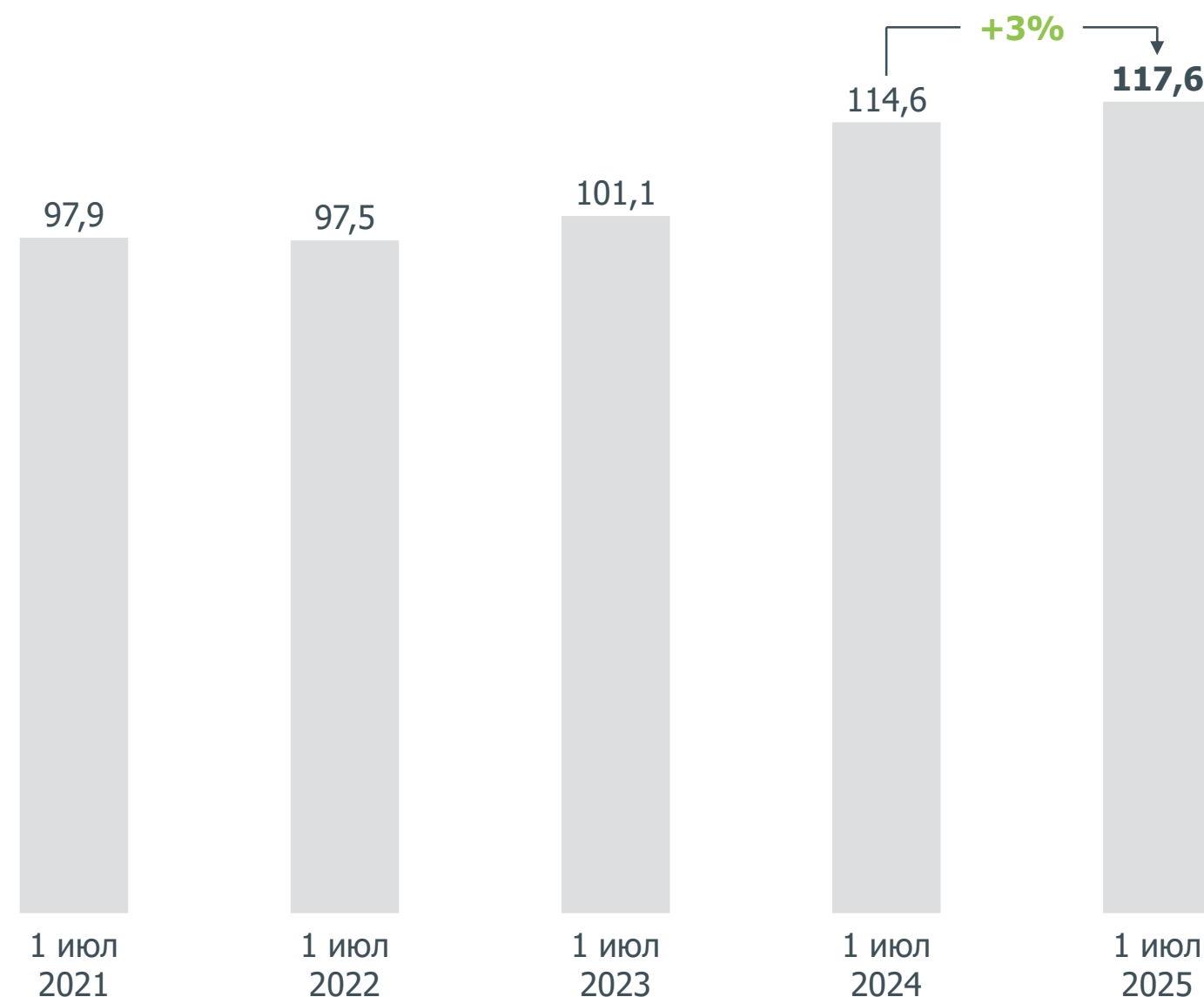
■ 2024 ■ 2025



Источник: ЕИСЖС.

Несмотря на замедление запусков, портфель строящегося жилья сохранился на высоком уровне

МЛН КВ. М



Источник: ЕИСЖС.





# Стимулирование спроса в 2020-2024 гг. сформировало высокий уровень распроданности текущего портфеля строительства в среднем по стране

Telegram канал



Аналитика  
в квадрате

## Распроданность строящегося жилья с близкими сроками ввода соответствует равновесному уровню

млн кв. м

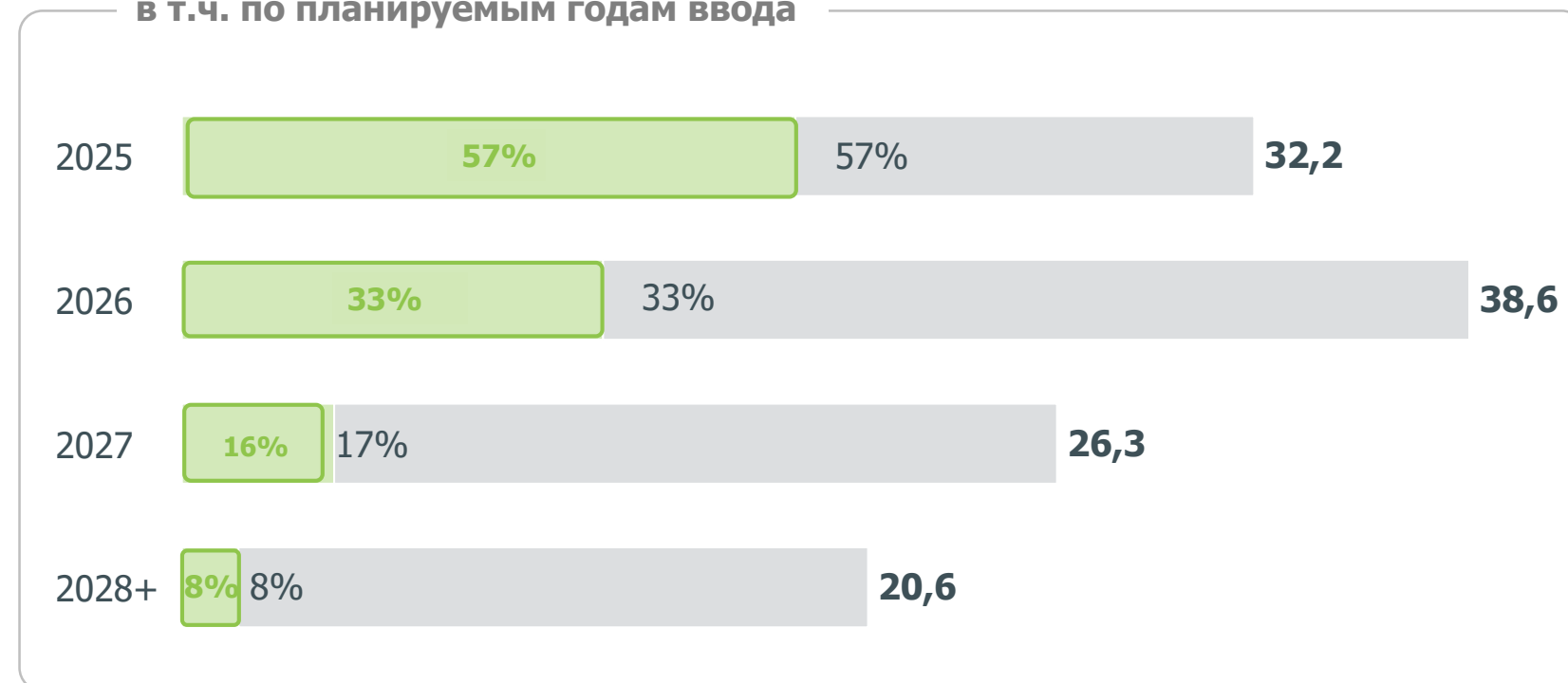
■ Проданное ■ Непроданное

□ «Нормальный» уровень распроданности при текущей стройготовности

Объем строящегося жилья на 01.07.2025



в т.ч. по планируемым годам ввода



Источник: ЕИСЖС.

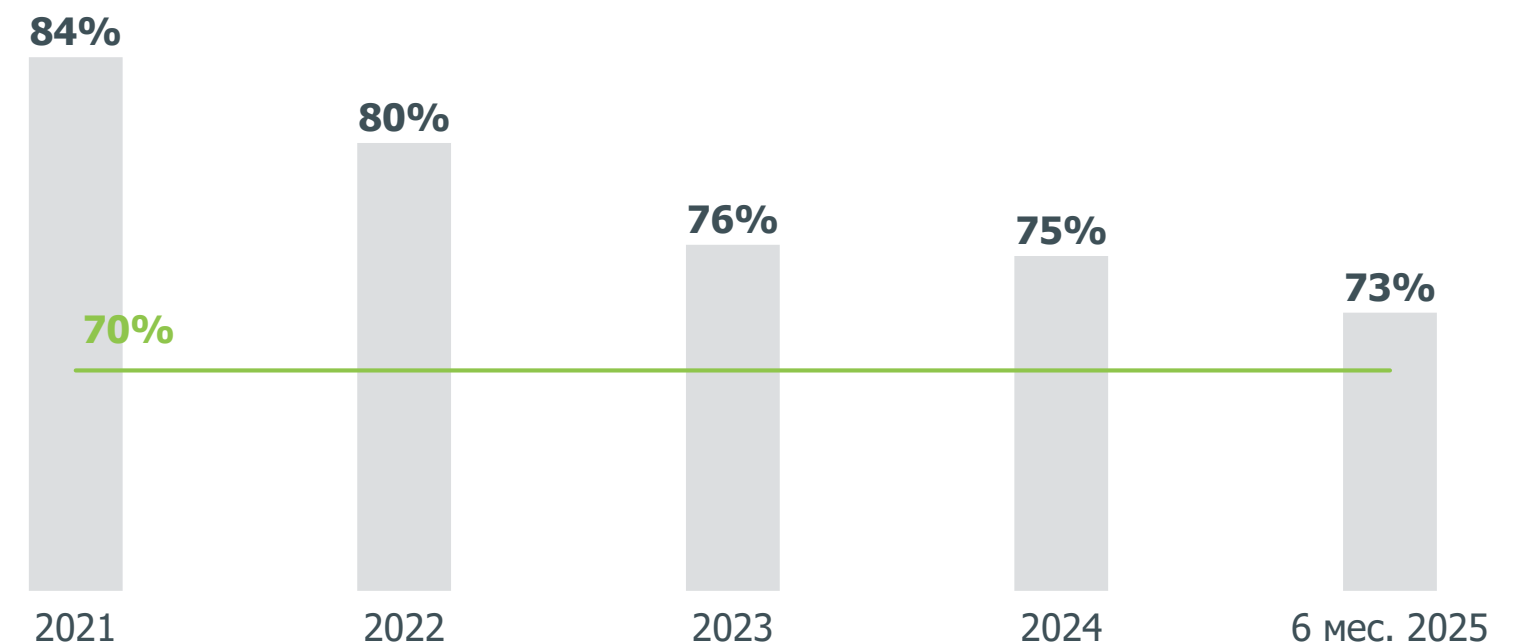
## Уровень распроданности жилья на момент ввода превышает норму – 70%, но устойчиво снижается

Баланс

**70%** – нормальный **уровень распроданности** проекта на момент завершения строительства, позволяющий полностью погасить проектное финансирование за счет средств на счетах эскроу.

Еще 30% реализуется в уже готовом проекте.

■ Доля проданного жилья на момент ввода



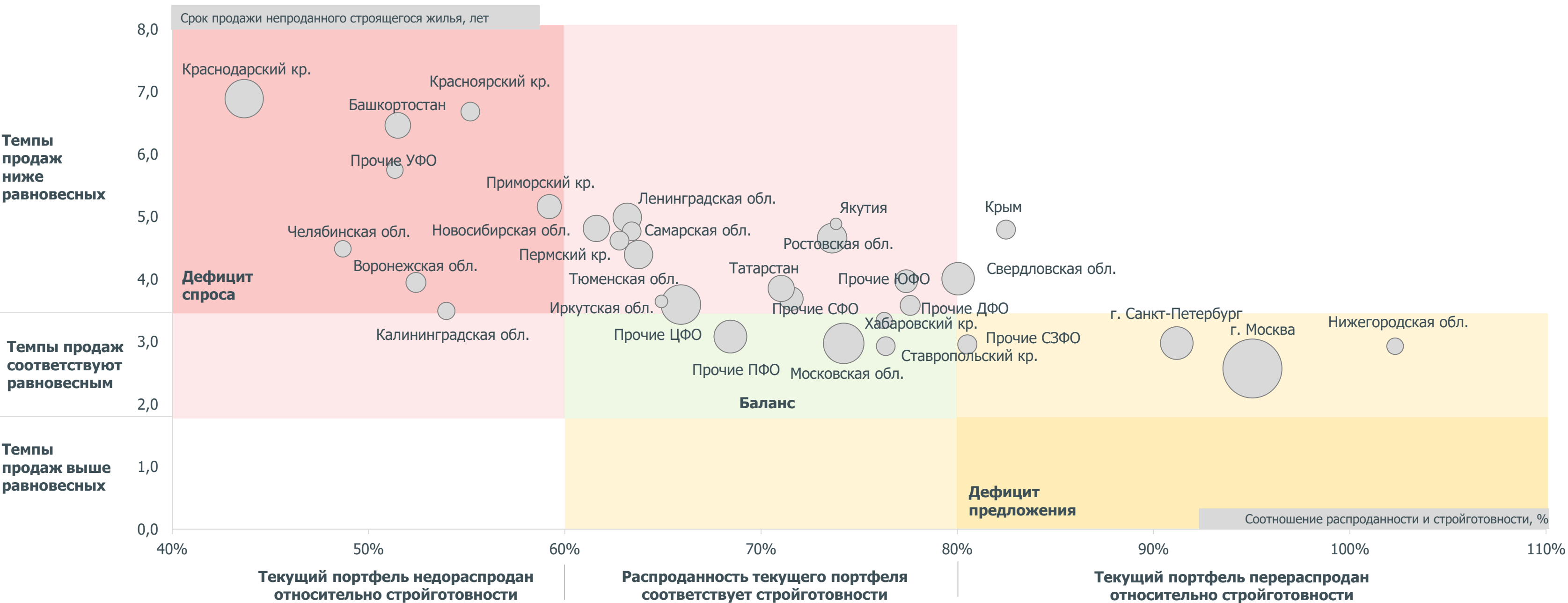
Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ.



# На региональном уровне ситуация неоднородна. Во многих крупных регионах наблюдаются риски затоваривания

## Объем строящегося жилья, распроданность и стройготовность на 01.07.2025

Для расчета использовались продажи строящегося жилья за январь-июнь 2025 г. в среднем в месяц, в годовом выражении



Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ



## Ввод жилья в России остается высоким, за 6 месяцев 2025 г. он лишь немного уступил уровню прошлого года

Telegram канал

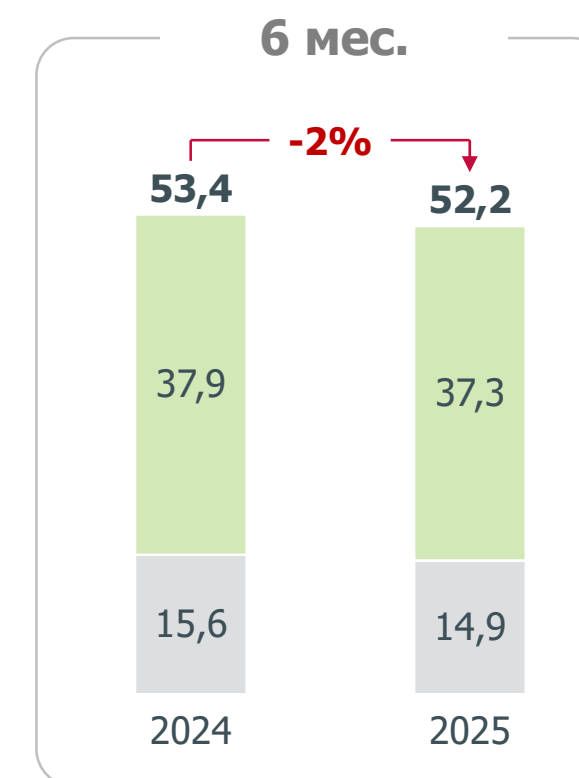
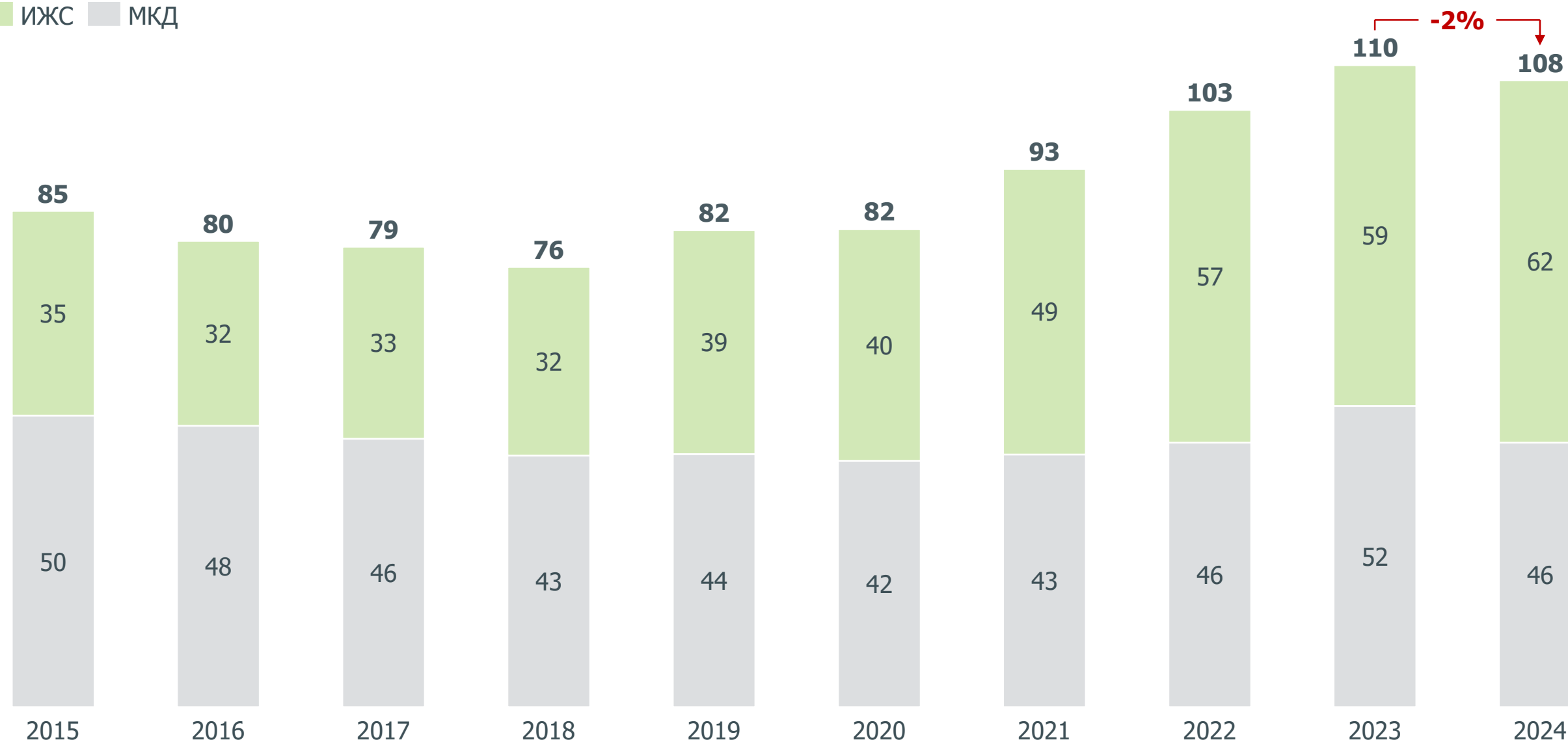


Аналитика  
в квадрате

Незначительное снижение вводов жилья в I полугодии 2025 г. произошло за счет обоих сегментов – как МКД (-4% г/г), так и ИЖС (-2% г/г)

млн кв. м

ИЖС МКД



Источник: Росстат.



# За I полугодие строящееся жилье в России подорожало на 3% при инфляции 3,8%

Telegram канал

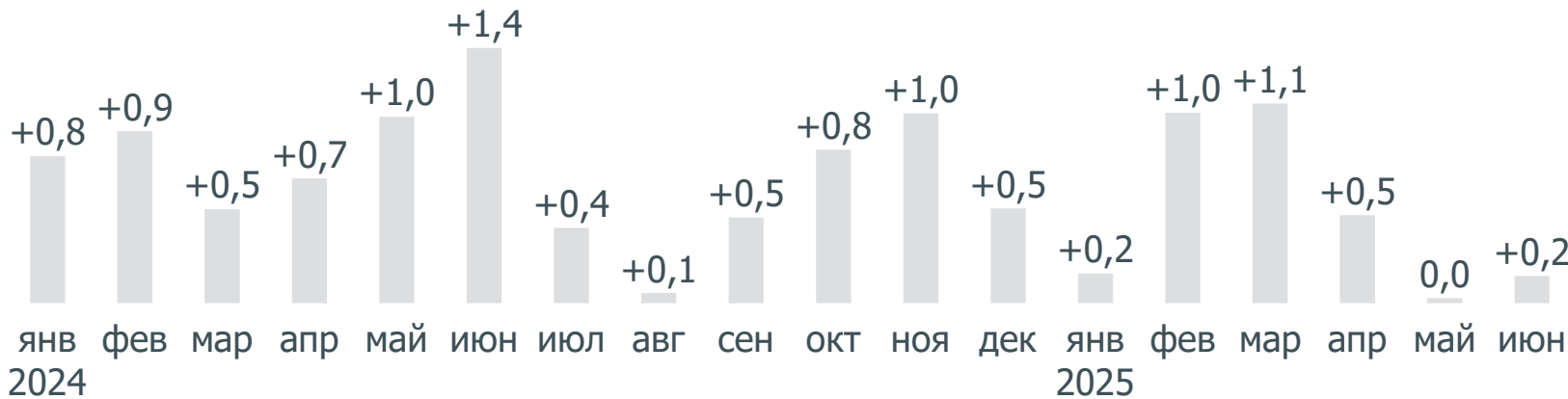


Аналитика  
в квадрате

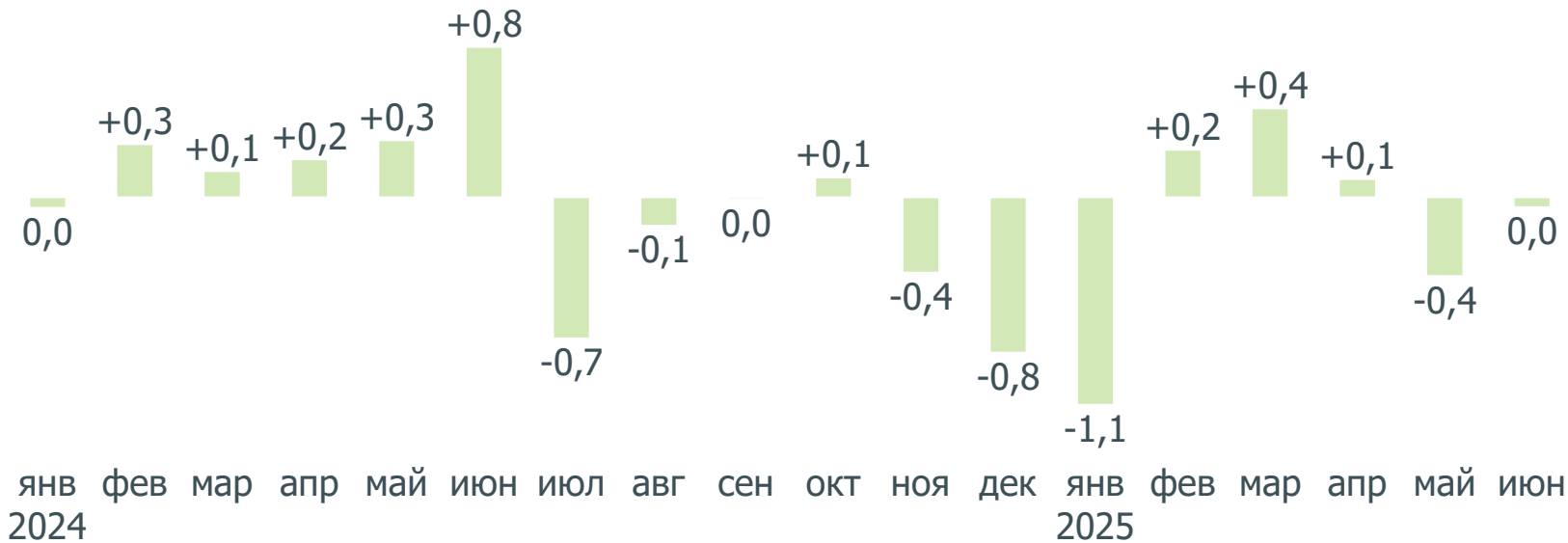
## В мае-июне темп роста цен оставался околонулевым на фоне снижения спроса

% за период

номинальные



реальные



Источник: ДОМ.РФ на данных Росреестра.

## Во всех федеральных округах цены на новостройки росли медленнее инфляции, но в регионах есть исключения

% за период

|                        | I кв. | II кв. | 6 мес. | Инфляция,<br>с начала года |
|------------------------|-------|--------|--------|----------------------------|
| Россия                 | 2,3%  | 0,7%   | 3,0%   | 3,8%                       |
| Центральный ФО         | 2,9%  | 0,3%   | 3,2%   | 3,3%                       |
| в т.ч. Москва          | 5,0%  | 2,2%   | 7,2%   | 2,5%                       |
| Южный ФО               | 2,1%  | 0,9%   | 3,0%   | 4,2%                       |
| Приволжский ФО         | 2,4%  | 0,4%   | 2,8%   | 4,1%                       |
| Северо-Западный ФО     | 1,2%  | 0,9%   | 2,1%   | 4,2%                       |
| в т.ч. Санкт-Петербург | 1,5%  | 0,5%   | 2,0%   | 3,8%                       |
| Уральский ФО           | 1,3%  | 0,3%   | 1,6%   | 3,8%                       |
| Северо-Кавказский ФО   | 1,9%  | -0,8%  | 1,1%   | 3,5%                       |
| Сибирский ФО           | 0,8%  | 0,3%   | 1,1%   | 4,2%                       |
| Дальневосточный ФО     | 1,0%  | 0,0%   | 1,0%   | 3,6%                       |

Источник: ДОМ.РФ на данных Росреестра.



# В I полугодии 2025 г. Банком России были расширены инструменты регулирования для ограничения рисков в ипотеке



## Мера макропруденциального регулирования



### Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков

Введен с 1 января 2025 г., с 1 апреля действует контроль за его соблюдением (Надзорный стандарт)



## Направление действия и (или) как изменена

- Ограничение применения **рискованных схем** (субсидируемая ипотека от застройщика, снижение ставки за комиссию и др.) и **повышение прозрачности** условий кредита



## Эффект от меры

- Без существенного влияния**
  - на не соответствующие Стандарту схемы в начале 2025 г. приходилось около 5-8% выдач ипотеки на первичном рынке
  - быстрое устранение выявленных ранее случаев нарушения Стандарта



### Макропруденциальные лимиты (МПЛ)

**Прямые количественные ограничения** на выдачу высокорискованных ипотечных кредитов, впервые установлены на III квартал 2025 года



- Для ДДУ: 2%** для ипотечных кредитов с ПДН более 50% и ПВ менее 20% и **5%** для ипотечных кредитов с ПДН менее 50% и ПВ менее 20% и кредитов с ПДН более 80% и ПВ более 20%
- Для **ДКП** обе границы **10%**



- Точечное влияние на отдельно взятые банки**
  - установленные лимиты в основном не превышают значений соответствующих долей в структуре выдач
  - МПЛ скорее направлены на поддержание качества структуры выдач, предоставляют банкам гибкость в вопросе формирования ипотечного портфеля



### Макропруденциальные надбавки (МПН)

Дополнительные требования к капиталу банков – повышались с 2023 г., с начала текущего года снижены дважды



- Снижение с 1 марта – в связи с ослаблением дисбалансов на рынке жилья, с 1 июля 2025 г. – в связи с введением МПЛ



- Положительное влияние на ипотеку с господдержкой**
  - снижение с 1 марта пришлось на сегмент ипотечных кредитов, наиболее характерных для льготных программ, - выросла их привлекательность для банков
  - снижение МПН для высокорискованной ипотеки не окажет существенного эффекта, т.к. ее выдача ограничена МПЛ

Банки с 18 августа 2025 года начнут рассчитывать нормативы достаточности капитала по новым инструкциям Банка России, которые предполагают более детализированный подход к оценке рисков при расчете капитала





# «Семейная ипотека» остается локомотивом, поддерживающим ипотечное кредитование, – 55% всех выдач по количеству и 71% по объему за полугодие

Telegram канал



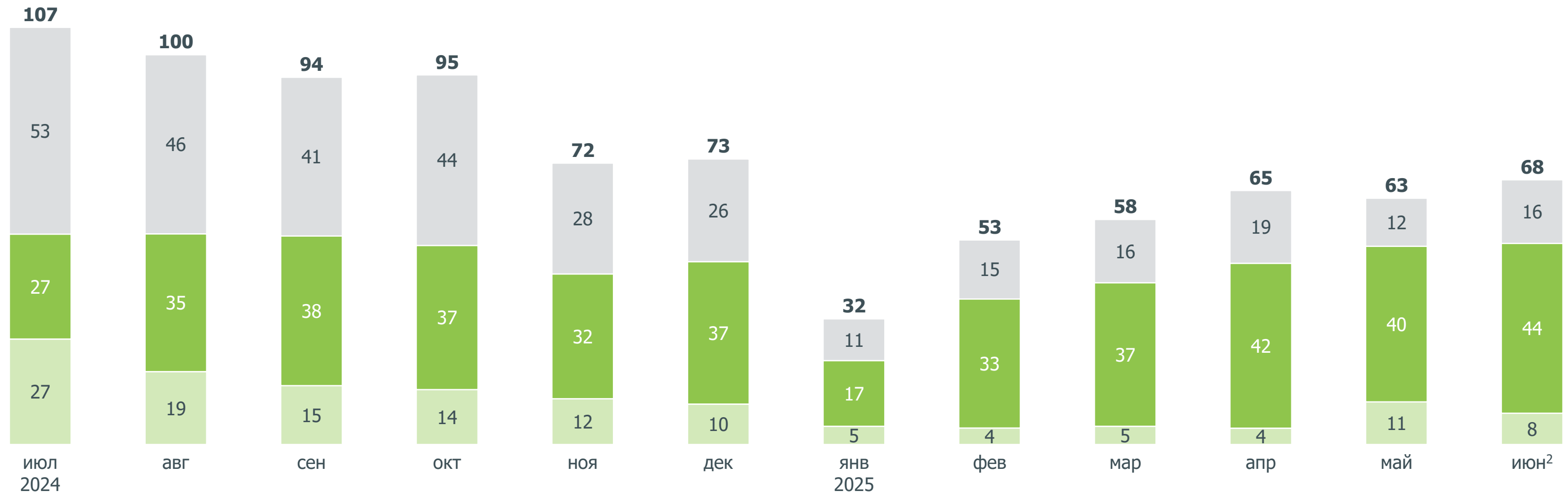
Аналитика  
в квадрате

**Благодаря снижению стоимости фондирования выдача «Семейной ипотеки» не сократилась после отмены комиссий банками , программа обеспечивает поступление в строительную отрасль ~200 млрд. рублей ежемесячно**

■ Рыночная ипотека ■ Ипотека с господдержкой (новые кредиты) ■ Ипотека с господдержкой (транши на ИЖС<sup>1</sup>), тыс. штук

прирост выдачи г/г

**-37%** **-54%** **-60%** **-53%** **-62%** **-63%** **-57%** **-45%** **-51%** **-47%** **-57%** **-66%**



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

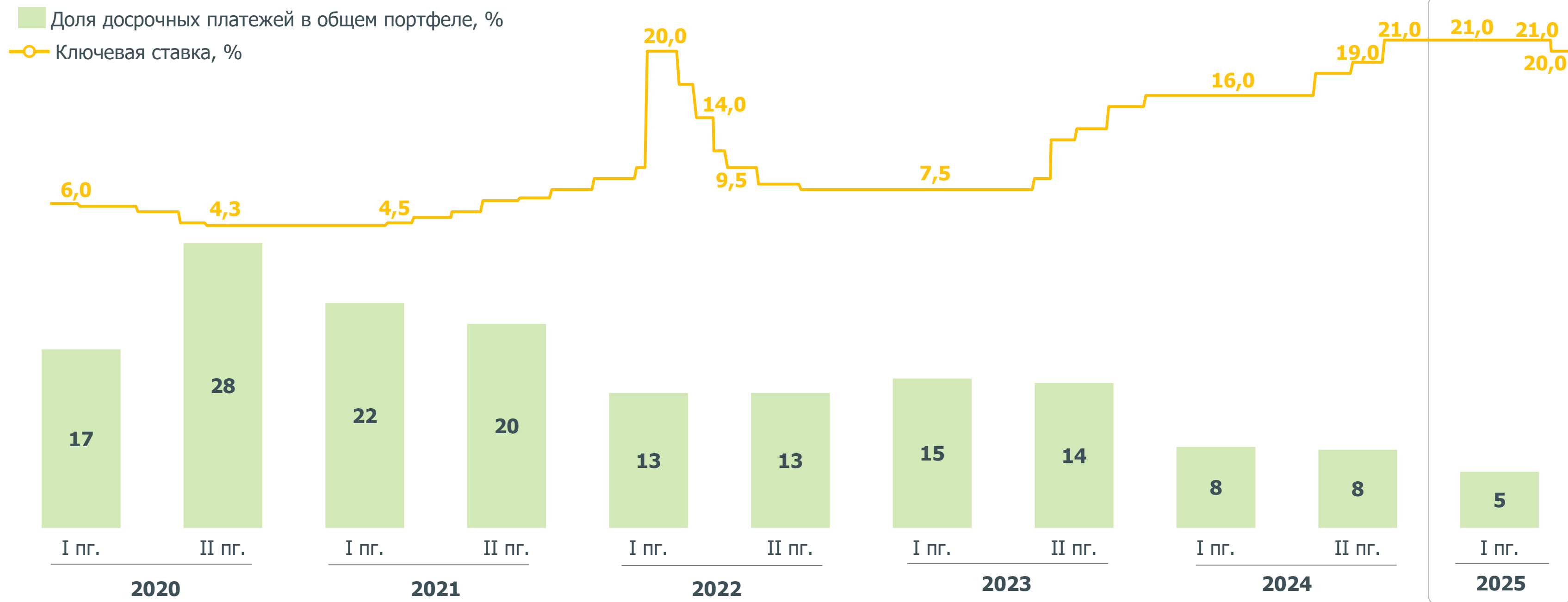
<sup>2</sup> Оценка ДОМ.РФ

Источники: Банк России, ДОМ.РФ.



## Доля досрочных платежей в I полугодии 2025 г. достигла минимума на фоне роста ключевой ставки

**Высокие процентные ставки по депозитам снизили стимулы для досрочных погашений ипотечных кредитов, взятых по низкой процентной ставке**





## Рост ипотечного портфеля в 2025 г. замедлится в 2 раза по сравнению с прошлым годом из-за снижения выдачи

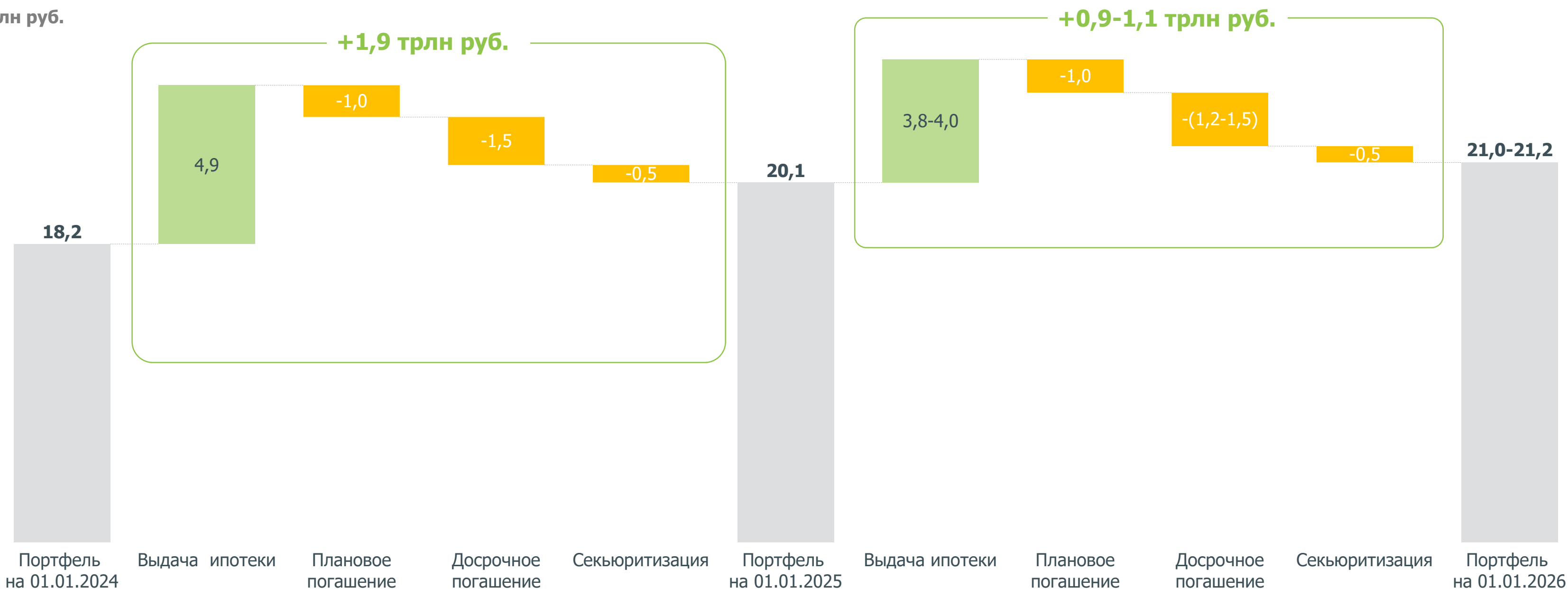
Telegram канал



Аналитика  
в квадрате

**В результате сложившихся тенденций ипотечный портфель в 2025 г. увеличится на 0,9-1,1 трлн руб. после +1,9 трлн руб. в 2024 г.**

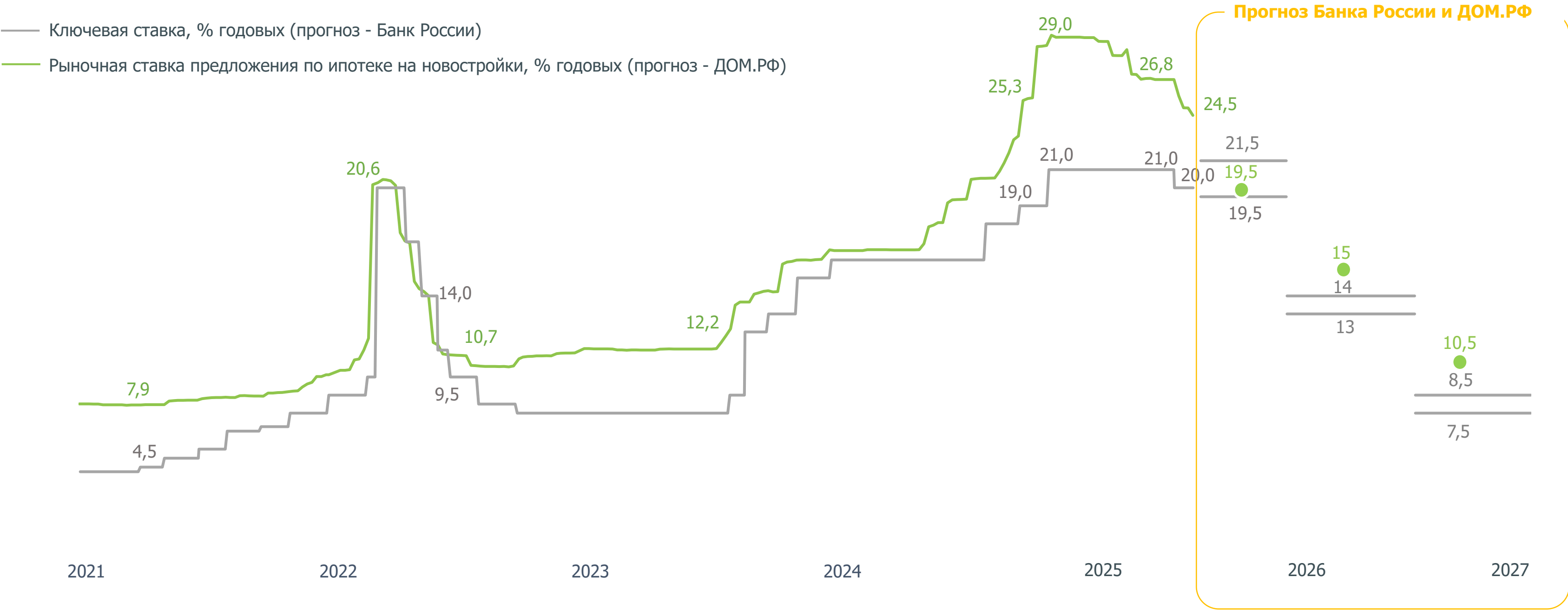
трлн руб.





# Пик процентных ставок пройден, ставки по рыночной ипотеке снижаются опережающими темпами, хотя и остаются запретительными

**В условиях ожидания смягчения денежно-кредитной политики Банком России, банки начали снижение рыночных ставок опережающими темпами**



Источники: Банк России, ДОМ.РФ.



# Ипотечный спрос на жилье в 2025 г. останется низким из-за высоких процентных ставок

Telegram канал

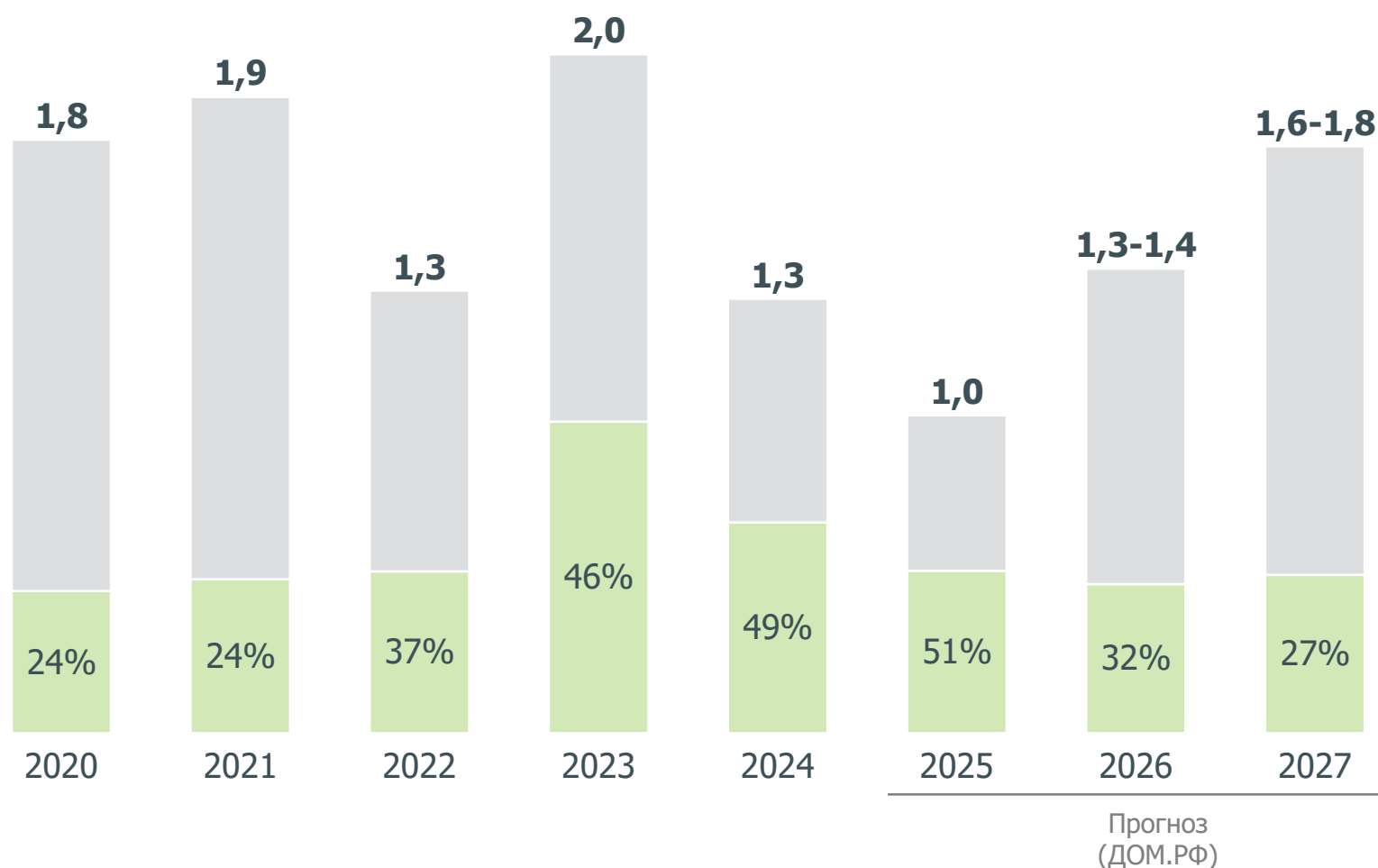


Аналитика  
в квадрате

**С 2026 г. рынок начнет постепенно восстанавливаться, а скорость восстановления зависит во многом от скорости снижения Банком России ключевой ставки**

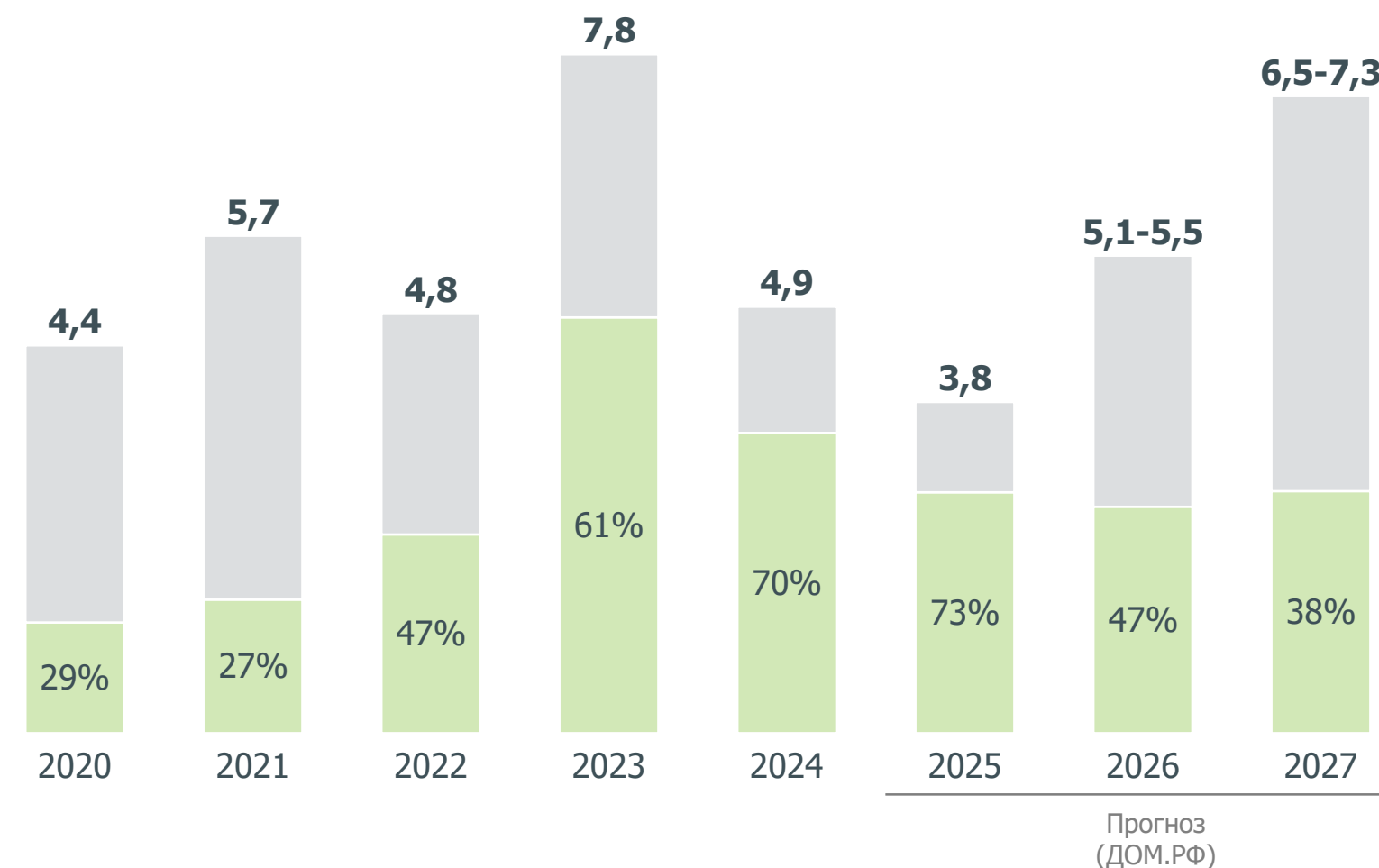
млн кредитов

Льготные программы\* Рыночные программы



трлн руб.

Льготные программы\* Рыночные программы



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

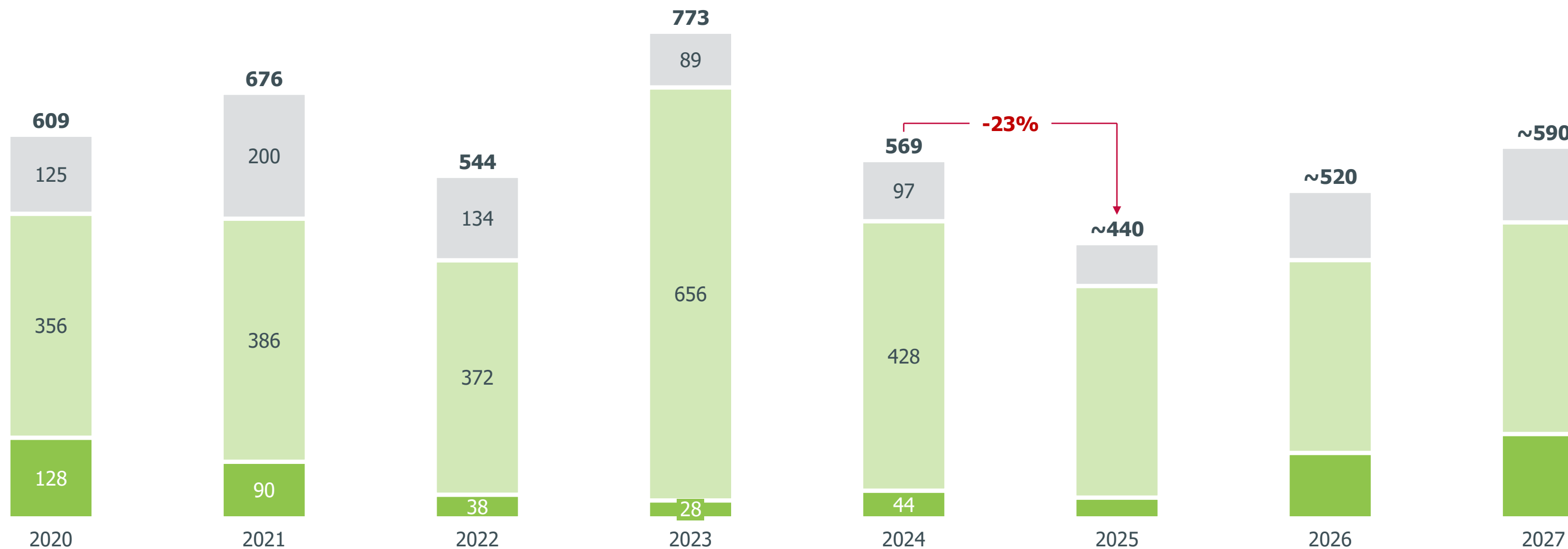


## Продажи жилья в новостройках в 2025 г. сократятся, но с 2026 г. перейдут к росту вслед за повышением активности в сегменте рыночной ипотеки

По итогам 2025 г. числа сделок сократится примерно на четверть, до ~440 тыс. ДДУ

Продажи жилья в новостройках (зарег. населением ДДУ на жилые помещения), тыс. шт.

■ Без ипотеки ■ Льготные программы ипотеки ■ Рыночные программы ипотеки



Источники: Росреестр, Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Прогноз ДОМ.РФ

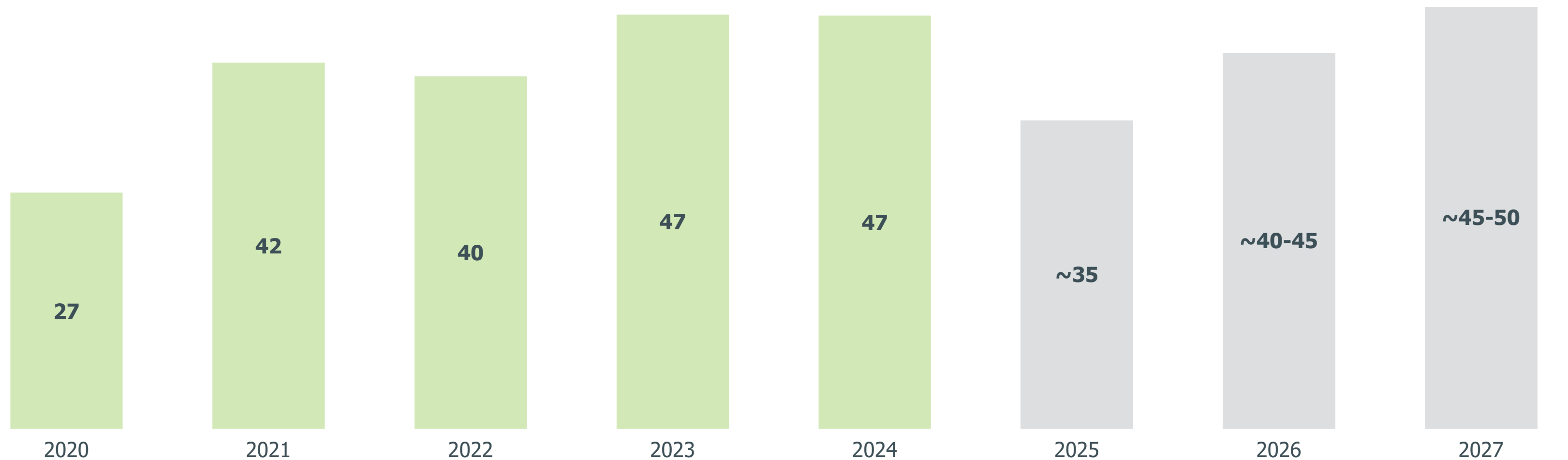




## После сокращения запусков в текущем году, ожидается их восстановление по мере роста продаж

Текущее сокращение запусков приведет к снижению вводов начиная с 2027 г.

Запуски новых проектов, млн кв. м



Прогноз ДОМ.РФ

# Аналитический центр ДОМ.РФ

Москва

Email: [research@domrf.ru](mailto:research@domrf.ru)

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



**Подпишитесь на наш Telegram канал**

Самая свежая аналитика по рынку жилья и ипотеки

