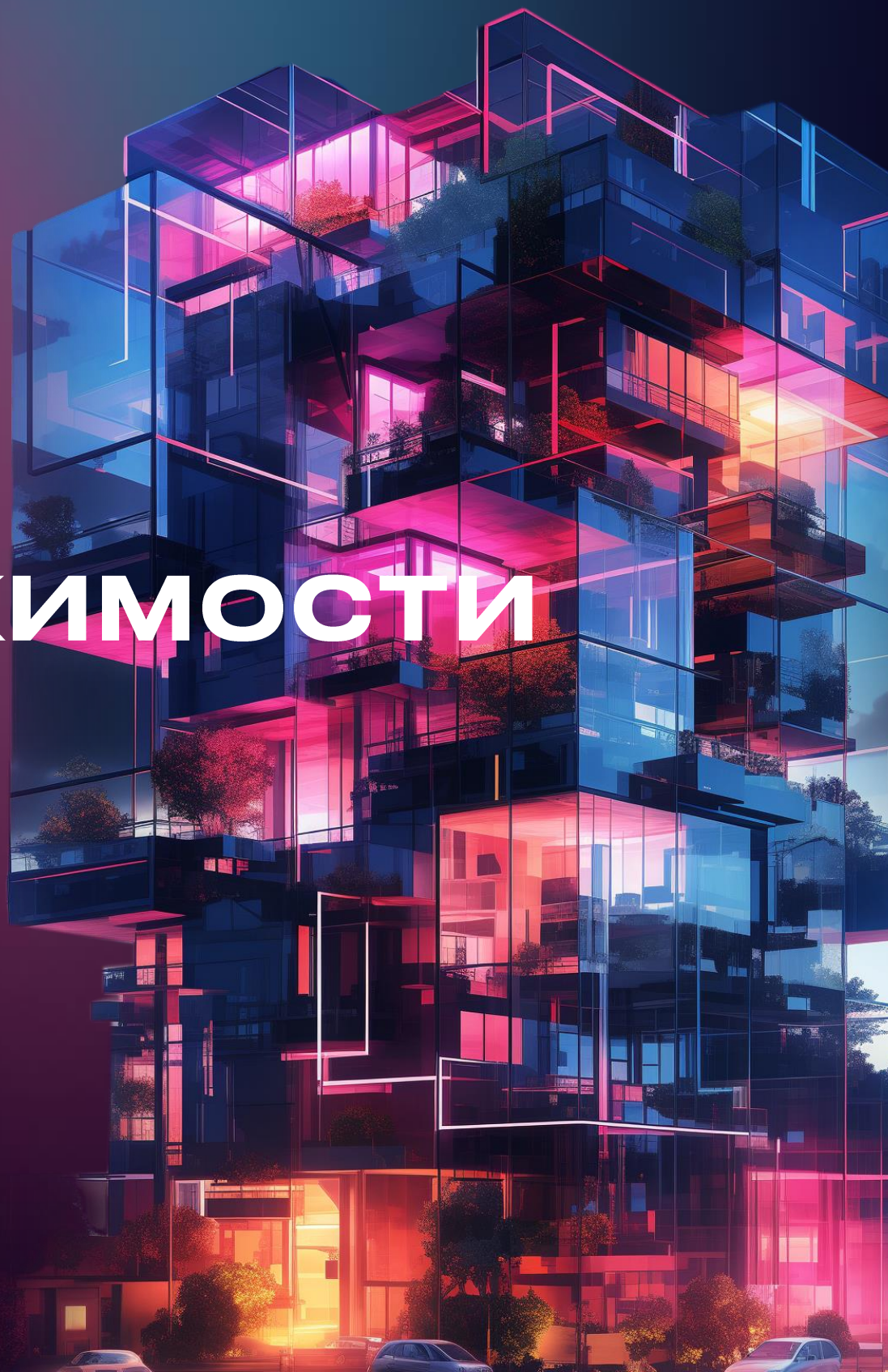


MP MARKET
POWER


РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Апрель 2025

Анна Землянова



Оглавление

	Стр.
Жилищное строительство	4-8 
Цены на недвижимость	9
Ипотечное кредитование	10-15
Показатели рынка жилья (Московский и Петербургский регионы)	16-25



Выводы



В 1 квартале 2025 года объемы ввода жилья выросли на 9%/г за счет сегмента ИЖС. Вице-премьер М. Хуснуллин отметил сохранение **рисков падения ввода в 2027-2028гг.**



По итогам 4 месяцев падение запусков новых проектов составило -18%/г. Президент поручил **разработать программу временного субсидирования ставки по кредитам застройщикам,** прежде всего, для строительства жилья в малых городах. Средние ставки по ПФ выросли до 10,2%.



Выдачи семейной ипотеки в апреле составили 38 тыс. кредитов. ЦБ РФ обеспокоен, что некоторые банки продолжают брать комиссии за выдачу льготных кредитов. Это связано с требованиями к ROE (возврат на капитал) по продукту. Снижение макронадбавок с 1 июля должно поддержать рынок.

Жилищное строительство [1/5]

Ввод жилья в эксплуатацию

В 1 квартале 2025 года объемы ввода жилья в эксплуатацию составили **32 млн кв. м.**, что на 9% больше, чем в январе-марте 2024 года.

Индивидуальные частные дома вносят основной вклад в объемы ввода.

Площадь частных домов, построенных населением, достигла 25 млн кв. м. (+20%г/г). Ввод многоквартирных домов снизился на 17%г/г – до 7 млн кв. м.

В апреле вице-премьер М. Хуснуллин отметил, что **риски обвала ввода жилья в 2027-2028гг. по-прежнему сохраняются.**

Объемы ввода нового жилья в эксплуатацию, тыс. кв. м. / в месяц



Жилищное строительство [2/5]

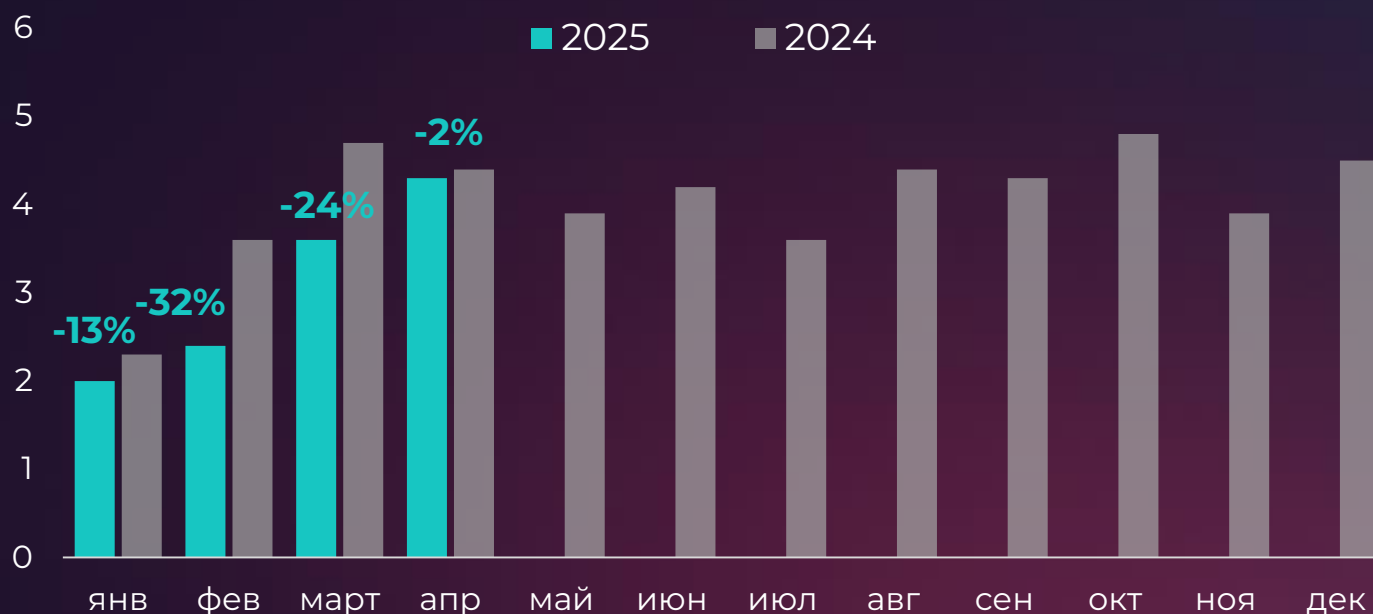
Запуски новых проектов

В январе-апреле 2025 года запуски новых проектов снизились на 18% по сравнению с прошлым годом и составили 12,4 млн кв. м. жилья.

По данным Дом.РФ, портфель строящегося жилья на 5 мая 2025 года – 117 млн кв. м. (+5%г/г), 37 млн кв. м. – со сроком ввода в 2025 году, еще 38 млн кв. м. – в 2026 году.

Президент В. Путин отметил, что **необходимо разработать программу временного субсидирования ставки по кредитам по ПФ**, - особенно при строительстве объектов в малых городах.

Объемы запусков новых проектов застройщиков, млн кв. м. / в месяц



Жилищное строительство [3/5]

Себестоимость строительства

Себестоимость строительства 1 кв. м. продолжает расти.

С начала 2025 года средняя стоимость строительства 1 кв. м. выросла на 3%г/г в Москве, на 5%г/г - в МО, на 11%г/г - в СПб.

Зарплаты в январе росли высокими темпами. В январе 2025 года рост зарплат в строительной отрасли составил 21%г/г.

Согласно опросу Росстата, **среди факторов ограничивающих производственную деятельность**, строители, прежде всего, выделяют **высокую стоимость материалов и конструкций**, недостаток квалифицированных кадров и **высокие проценты по кредиту**.

Рост стоимости строительства 1 кв. м. общей площади, апрель 2025

Регион	% к дек.22	% средняя цена 1 кв. м. 2025/ 2024	руб. / 1 кв. м.
Москва	+20%	+0%	157 тыс. руб.
Московская область	+18%	+5%	78 тыс. руб.
Санкт-Петербург	+39%	+8%	105 тыс. руб.
Ленинградская область	+26%	-2%	79 тыс. руб.

Жилищное строительство [4/5]

Ставки по кредитам застройщиков

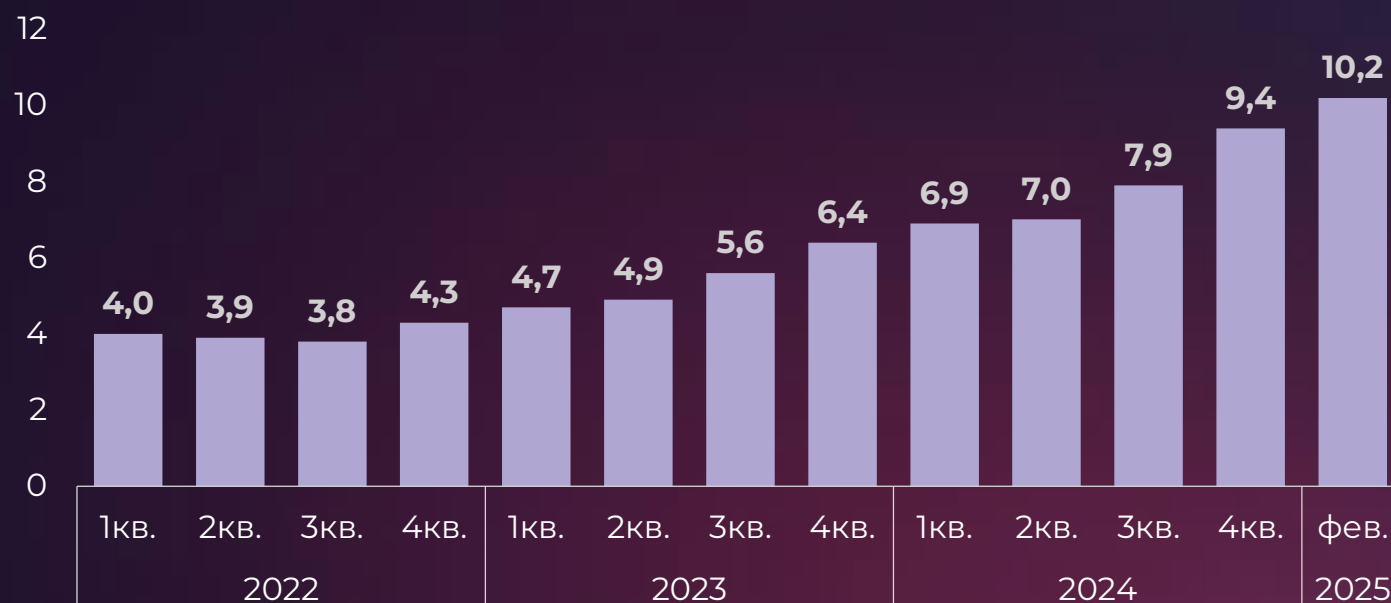
В феврале 2025 года **средневзвешенная ставка в договорах проектного финансирования застройщиков выросла до 10,2%.**

Средняя ставка по ПФ, вероятно, будет снижаться по мере смягчения политики ЦБ и роста наполняемости эскроу. По нашим оценкам, Банк России может начать снижать ключевую ставку в середине года.

Ставки по рыночному кредиту в секторе «строительство» снизились до 22,7% на срок до 1 года, и чуть подросли до 17,2% свыше 1 года.

Средняя ставка по кредиту в договорах проектного финансирования застройщиков, % годовых

(на конец квартала)



Жилищное строительство [5/5]

Покрытие ПФ эскроу-счетами

Уровень покрытия задолженности эскроу-счетами практически не изменился в феврале 2025 года и составил 76%.

Вероятно, коэффициент покрытия находится вблизи минимума.

В марте прирост средств на счетах эскроу замедлился до 106 млрд руб., на фоне роста ввода жилья в эксплуатацию и раскрытию счетов. Остатки средств на счетах эскроу выросли до 6,4 трлн руб.

Задолженность по проектному финансированию и уровень покрытия эскроу-счетами



Цены на недвижимость

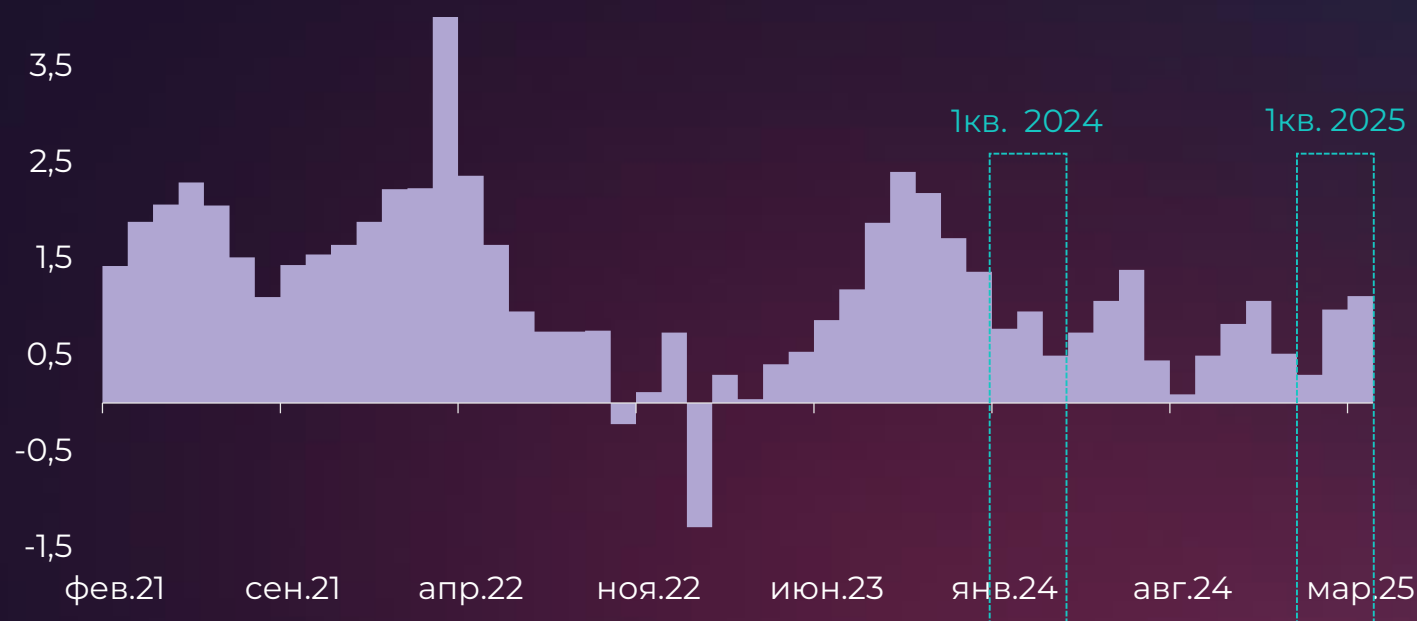
Динамика цен на жилье

Согласно индексу цен Дом.РФ, **рост цен на первичном рынке в марте продолжился и составил 1,1%м/м** (1,0%м/м – в феврале).

По итогам 1 квартала рост цен на новостройки составил 2,4% (против 2,3% в 1 квартале 2024 года).

На вторичном рынке рост цен замедляется или даже снижается в отдельных регионах. По данным ИРН, рост цен на готовое жилье в Москве в апреле замедлился до 0,2%м/м (против 0,4%мм в марте), в Новой Москве цены снизились на 0,1%м/м (против роста на 0,2%м/м).

Ежемесячный рост цен на новостройки в РФ, %м/м (по оценке Дом.РФ)



Ипотечное кредитование [1/6]

Выдачи ипотеки

За 3 месяца 2025 года **объемы выдач ипотеки сократились на 42%, по сравнению с прошлым годом.** В 1 квартале банки выдали ипотеки на сумму 612 млрд руб., из них: 400 млрд руб. – это кредиты на новостройки.

В январе-марте выдачи ипотеки на покупку нового жилья упали на 19%г/г, на приобретение вторичного жилья – на 62%г/г.

Объемы выдачи ипотеки по месяцам, млрд руб.



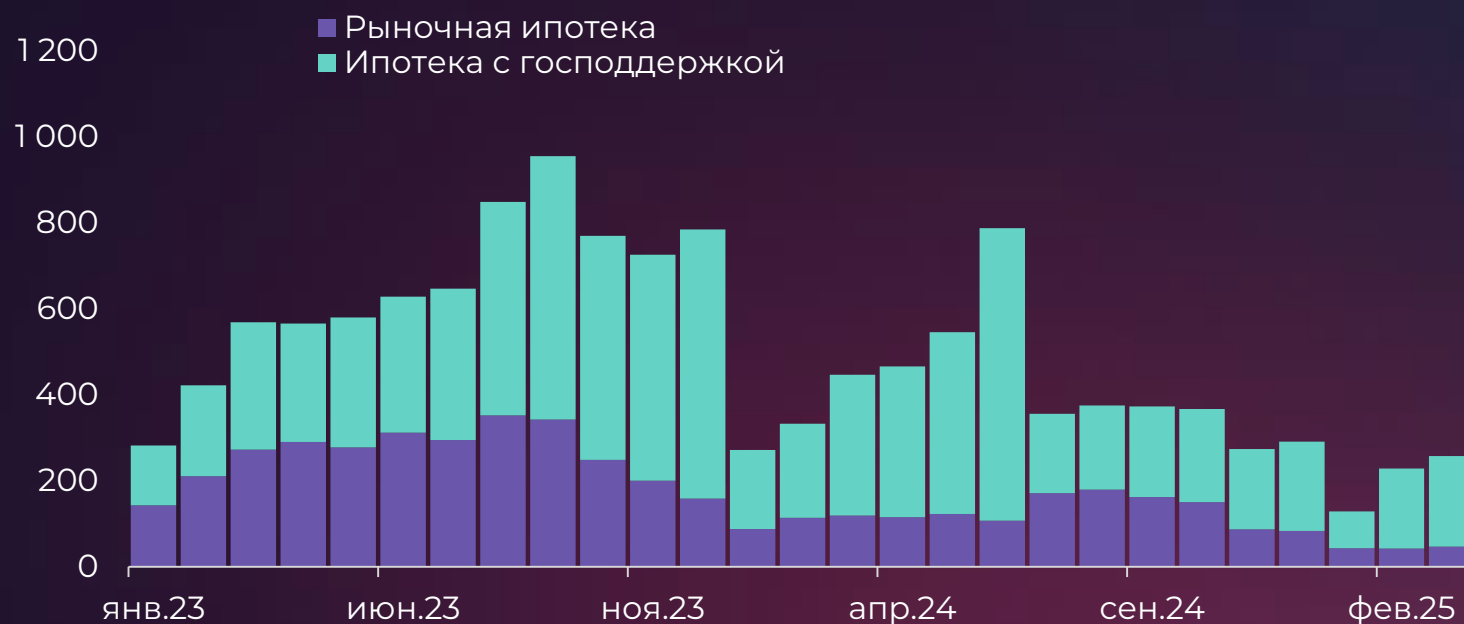
Ипотечное кредитование [2/6]

Выдачи рыночной ипотеки

Выдачи рыночной ипотеки остаются слабыми из-за запредельных ставок по кредитам. В 1 квартале выдачи кредитов на рыночных условиях снизились на 59%/г. Рыночные ставки продолжают снижаться (на 18 апреля -27%) на фоне стабилизации стоимости фондирования и пересмотра ожиданий по будущей траектории ДКП.

Мы ожидаем, что Банк России **перейдет к смягчению политики в середине года**. Ключевая ставка на конец года может снизиться до 14%. Ставки по рыночной ипотеке будут корректироваться вслед за ключевой.

Объемы выдачи ипотеки по месяцам, млрд руб.



Ипотечное кредитование [3/6]

Льготные программы (1/2)

По итогам января-марта банки выдали льготной ипотеки на сумму **493 млрд руб.**, что на 34% меньше, чем за тот же период прошлого года.

Увеличение компенсаций за выдачу льготных кредитов **повысило интерес банков к выдачам семейной ипотеки. В апреле банки выдали 38 тыс. кредитов по семейной ипотеке.** В то же время, банки продолжают взимать комиссию (5-10%) с застройщиков за выдачу льготных кредитов, чтобы компенсировать выпадающие доходы.

Выдачи ипотеки по программам в марте и апреле, млрд руб.

Программа ипотеки	мар.2024	мар.2025	%г/г	30 апр.25**
Льготная ипотека	97	-	-	-
Семейная ипотека	170	192	+13%	214
Дальневосточная и Арктическая ипотека	16	15	-6%	20
IT-ипотека	46	4	-91%	5
ИТОГО:	328	211	-36%	238

*Программа льготной ипотеки действовала до 1 июля 2024 года

** По оперативным данным Дом.РФ на 30 апреля 2025 года

Ипотечное кредитование [4/6]

Льготные программы (2/2)

Некоторые крупные банки объявили, что отменят комиссию, но в свою очередь, предупредили, что это может привести к снижению выдач.

Интерес к выдачам кредитов будет зависеть от требуемого ROE продукта (возврат на капитал) у конкретного банка.

Мнение ЦБ РФ:

- Банк России настаивает на полной отмене комиссий со стороны банков и пристально следит за ситуацией.
- Э. Набиуллина: «Те, кто не вводил комиссии, доказывают, что и без комиссии льготная ипотека остается интересной для банков.»
- Банки заинтересованы в выдаче льготной ипотеки, так как от этого зависит возвратность по кредитам застройщикам.

Изменения в макропруденциальном регулировании (в том числе, **снижение макронадбавок с 1 июля**) **могут поддержать рынок ипотеки** (см. следующий слайд). Также отменили лимиты по ИТ-ипотеке, анонсировано повышение компенсаций из бюджета по этой программе.

Ипотечное кредитование [5/6]

Макропруденциальное регулирование

Банк России внес изменения в макропруденциальное регулирование:

- > Установлены макропруденциальные лимиты (МПЛ) по рискованной ипотеке на 3 квартал 2025 года
- > Снижены макронадбавки по новым ипотечным кредитам с 1 июля 2025 года с запретительного уровня

Банк России будет напрямую ограничивать выдачи рискованных кредитов, одновременно снижая нагрузку на капитал банков. Это может повысить интерес к выдачам ипотеки банков.

Макронадбавки к коэффициентам риска по ипотеке для заемщиков с ПДН >80%*

Первоначальный взнос	<10%	10-15%	15-20%	20-30%	30-50%	>50%
с 1 марта 2025 года	9,0	9,0	8,0	7,0	6,0	5,0
с 1 июля 2025 года	9,0	2,75	2,5	2,25	1,5	1,0

* Сокращение надбавок к коэффициентам риска снижают норму резервирования банков для покрытия возможных потерь

Ипотечное кредитование [6/6]

Рынок частных домов

По итогам 1 квартала 2025 года **выдачи ипотеки на ИЖС составили 20 млрд руб. – на 87% ниже, чем в 2024 году**. Большая часть ипотеки на строительство частного дома выдавалась по «семейной ипотеке».

В январе-марте 2025 года банки выдали кредитов на приобретение готовых домов на сумму 36 млрд руб. (-53%г/г). В структуре выдач, 43% приходилось на рыночные программы ипотеки.

Опрос Дом.РФ и ВЦИОМ показал, что 5,2 млн семей планируют построить или купить частный дом в ближайшие 5 лет, из них – 2,8 млн семей присматриваются к сегменту ИЖС. В целом, интерес к ИЖС сохраняется.

Объемы выдач ипотеки на ИЖС, млрд руб. / в месяц



Основные показатели рынка жилья

Московский регион: первичный рынок

	03.2025	Месяц назад	Год назад		
Доступность ипотеки					
Средняя площадь лота в ипотечных сделках, кв. м.					
			м/м		г/г
Москва	45,7	46,1	-0,4	47,4	-1,7
Новая Москва	47,7	48,0	-0,3	46,5	1,2
Московская область	45,5	44,8	0,7	44,4	1,1
Средняя цена квартиры в ипотечных сделках, тыс. руб. за 1 кв. м.					
			%м/м		%г/г
Москва	395	396	-0,4	404	-2,2
Новая Москва	254	247	2,5	251	1,0
Московская область	192	186	3,3	194	-1,1
Доля платежа по ипотеке в общем доходе двух человек,* %					
			м/м		г/г
Москва	27%	28%	-1,0	34%	-7,0
Новая Москва	18%	18%	-	21%	-3,0
Московская область	21%	20%	1,0	25%	-4,0
Площадь лота, который может купить семья, расходуя на платеж по ипотеке 50% дохода,* кв. м.					
			м/м		г/г
Москва	85,7	83,5	2,2	69,4	16,3
Новая Москва	133,3	133,7	-0,4	111,4	21,9
Московская область	109,6	111,4	-1,8	89,6	20,0

* Предварительные оценки (зарплаты - с лагом в 2 месяца, процентная ставка по ДДУ – с лагом в 1 месяц)

Основные показатели рынка жилья

Московский регион: первичный рынок

03.2025		Месяц назад		Год назад	
Оборачиваемость остатков					
Срок оборачиваемости по остаткам,* лет			м/м		г/г
Москва	1,7	1,7	-	1,4	0,3
Новая Москва	1,1	1,1	-	1,4	-0,3
Московская область	1,7	1,7	-	1,6	0,1
Изменение проектных остатков,* тыс. штук					
			м/м		г/г
Москва	103,1	103,4	-0,3	103,8	-0,7
Новая Москва	30,9	31,0	-0,1	42,5	-11,6
Московская область	84,7	84,9	-0,2	95,7	-11,0
Срок оборачиваемости по экспозиции,* лет					
			м/м		г/г
Москва	0,7	0,7	-	0,6	0,1
Новая Москва	0,6	0,6	-	0,8	-0,2
Московская область	1,0	1,0	-	0,7	0,3
Изменение лотов в экспозиции,* тыс. штук					
			м/м		г/г
Москва	43,0	46,3	-3,3	45,9	-2,9
Новая Москва	17,2	17,7	-0,5	23,4	-6,2
Московская область	49,5	48,7	0,8	40,3	9,2

*на начало апреля 2025 года

Основные показатели рынка жилья

Московский регион: первичный рынок

	03.2025	Месяц назад	Год назад		
Продажи жилья					
Число сделок купли-продажи, тыс. штук			%м/м		%г/г
Москва	4,6	5,6	-18,5	5,3	-14,9
Новая Москва	2,0	2,2	-5,7	2,3	13,0
Московская область	4,3	4,6	-7,6	3,9	8,8
Доля сделок купли-продажи с ипотекой,					
%			м/м		г/г
Москва	51%	49%	2,0	66%	-15,0
Новая Москва	66%	60%	6,0	79%	-13,0
Московская область	69%	67%	2,0	79%	-10,0
Цены на жилье*					
Средняя цена лота в экспозиции (стандартные условия), тыс. руб. за 1 кв. м.			%м/м		%г/г
Москва	446	447	-0,2	419	6,4
Новая Москва	272	265	2,8	256	6,3
Московская область	199	199	0,1	189	5,5
Средняя цена лота в экспозиции (с наценкой), тыс. руб. за 1 кв. м.			%м/м		%г/г
Москва	482	478	0,9	438	9,9
Новая Москва	290	276	4,8	259	11,7
Московская область	213	210	1,1	194	9,5

*на начало апреля 2025 года

Основные показатели рынка жилья

Московский регион: вторичный рынок

03.2025		Месяц назад		Год назад	
Доступность ипотеки					
Площадь лота, который может купить семья, расходуя на платеж по ипотеке 50% дохода),* кв. м.					
			м/м		г/г
Москва и Новая Москва	71,7	70,4	1,3	64,3	7,4
Московская область	117,0	85,4	31,6	73,7	43,3
Оборачиваемость остатков**					
Отношение числа объявлений к числу сделок купли-продажи за год, лет					
			м/м		г/г
Москва и Новая Москва	0,3	0,3	-	0,3	-
Московская область	0,1	0,1	-	0,1	-
Цены на жилье					
Стоимость жилья в сделках купли-продажи, тыс. руб. за 1 кв. м.					
			%м/м		%г/г
Москва	276	275	0,4	271	1,4
Новая Москва	205	205	0,2	204	0,6
Московская область	155	155	-0,1	154	0,2

* Предварительные оценки (зарплаты - с лагом в 2 месяца, процентная ставка – с лагом в 1 месяц)

**на начало апреля 2025 года

Основные показатели рынка жилья

Московский регион: вторичный рынок

	03.2025	Месяц назад		Год назад	
Экспозиция в Москве и Новой Москве*					
Число объявлений на портале ЦИАН по площади, тыс. штук			%м/м		%г/г
до 30 кв. м.	2,6	2,5	4,8	3,0	-11,9
от 30 до 50 кв. м.	12,8	12,3	4,2	16,1	-20,4
от 50 до 70 кв. м.	10,8	10,6	2,6	12,3	-12,2
от 70 до 100 кв. м.	7,7	7,5	2,9	8,6	-10,7
от 100 кв. м.	6,9	6,8	1,8	7,7	-10,3

Экспозиция в Московской области*					
Число объявлений на портале ЦИАН по площади, тыс. штук			%м/м		%г/г
до 30 кв. м.	2,8	2,5	10,0	3,3	-14,6
от 30 до 50 кв. м.	17,7	16,9	4,7	21,1	-16,1
от 50 до 70 кв. м.	11,7	11,3	3,9	13,8	-14,8
от 70 до 100 кв. м.	5,5	5,3	2,4	6,4	-15,2
от 100 кв. м.	1,4	1,4	1,7	1,6	-8,4

* на 15 апреля 2025 года

Основные показатели рынка жилья

Петербургский регион: первичный рынок

	03.2025	Месяц назад	Год назад		
Доступность ипотеки					
Средняя площадь лота в ипотечных сделках, кв. м.		м/м	г/г		
Санкт-Петербург	41,4	40,6	0,8	40,4	1,0
Ленинградская область	45,1	44,3	0,8	40,7	4,4
Средняя цена квартиры в ипотечных сделках, тыс. руб. за 1 кв. м.		%м/м	%г/г		
Санкт-Петербург	258	258	-0,2	242	6,5
Ленинградская область	163	157	3,5	153	6,6
Доля платежа по ипотеке в общем доходе двух человек,* %		м/м	г/г		
Санкт-Петербург	23%	23%	-	24%	-1,0
Ленинградская область	16%	15%	1,0	15%	-
Площадь лота, который может купить семья, расходуя на платеж по ипотеке 50% дохода,* кв. м.		м/м	г/г		
Санкт-Петербург	89,3	88,2	1,1	84,6	4,7
Ленинградская область	141,0	144,5	-3,5	135,0	6,0

* Предварительные оценки (зарплаты - с лагом в 2 месяца, процентная ставка – с лагом в 1 месяц)

Основные показатели рынка жилья

Петербургский регион: первичный рынок

	03.2025	Месяц назад	Год назад
Оборачиваемость остатков			
Срок оборачиваемости по остаткам,* лет		м/м	г/г
Санкт-Петербург	1,3	1,3	-
Ленинградская область	2,1	2,1	1,9
Изменение проектных остатков,* тыс. штук			
		м/м	г/г
Санкт-Петербург	53,2	53,8	-0,6
Ленинградская область	39,4	39,5	-0,1
Срок оборачиваемости по экспозиции,* лет			
		м/м	г/г
Санкт-Петербург	0,9	0,8	0,1
Ленинградская область	1,8	1,7	0,1
Изменение лотов в экспозиции,* тыс. штук			
		м/м	г/г
Санкт-Петербург	36,6	34,9	1,7
Ленинградская область	33,6	32,0	1,6

*на начало апреля 2025 года

Основные показатели рынка жилья

Петербургский регион: первичный рынок

	03.2025	Месяц назад	Год назад		
Продажи жилья					
Число сделок купли-продажи, тыс. штук			%м/м		%г/г
Санкт-Петербург	2,5	2,7	-5,5	4,1	-38,3
Ленинградская область	1,3	1,5	-8,5	1,7	-22,0
Доля сделок купли-продажи с ипотекой, %					
			м/м		г/г
Санкт-Петербург	46%	40%	6,0	68%	-22,0
Ленинградская область	53%	52%	1,0	77%	-24,0
Цены на жилье*					
Средняя цена лота в экспозиции (стандартные условия), тыс. руб. за 1 кв. м.			%м/м		%г/г
Санкт-Петербург	279	276	1,3	255	9,4
Ленинградская область	168	167	0,6	153	9,3
Средняя цена лота в экспозиции (с наценкой), тыс. руб. за 1 кв. м.					
			%м/м		%г/г
Санкт-Петербург	295	289	2,0	261	12,8
Ленинградская область	172	170	1,1	156	10,1

*на начало апреля 2025 года

Основные показатели рынка жилья

Петербургский регион: вторичный рынок

	03.2025	Месяц назад	Год назад
Доступность ипотеки			
Площадь лота, который может купить семья, расходуя на платеж по ипотеке 50% дохода),* кв. м.			
		м/м	г/г
Санкт-Петербург	81,6	80,0	1,6
Ленинградская область	128,2	126,5	1,7
Оборачиваемость остатков**			
Отношение числа объявлений к числу сделок купли-продажи за год, лет			
		м/м	г/г
Санкт-Петербург	0,2	0,2	-
Ленинградская область	0,1	0,1	-
Цены на жилье			
Стоимость жилья в сделках купли-продажи, тыс. руб. за 1 кв. м.			
		%м/м	%г/г
Санкт-Петербург	203	205	-0,9
Ленинградская область	94	94	0,3

* Предварительные оценки (зарплаты - с лагом в 2 месяца, процентная ставка - с лагом в 1 месяц)

**на начало апреля 2025 года

Основные показатели рынка жилья

Петербургский регион: вторичный рынок

	03.2025	Месяц назад		Год назад	
Экспозиция в Санкт-Петербурге*					
Число объявлений на портале ЦИАН по площади, тыс. штук			%м/м		%г/г
до 30 кв. м.	3,3	3,2	4,0	4,0	-17,3
от 30 до 50 кв. м.	8,3	7,8	6,0	10,8	-22,8
от 50 до 70 кв. м.	5,8	5,6	4,5	7,1	-18,7
от 70 до 100 кв. м.	3,9	3,8	3,3	4,7	-17,3
от 100 кв. м.	2,4	2,4	1,1	2,9	-16,4

Экспозиция в Ленинградской области*					
Число объявлений на портале ЦИАН по площади, тыс. штук				%м/м	%г/г
до 30 кв. м.	1,5	1,3	14,3	2,1	-25,6
от 30 до 50 кв. м.	4,1	3,7	10,2	4,7	-14,4
от 50 до 70 кв. м.	2,4	2,2	7,0	2,7	-11,1
от 70 до 100 кв. м.	0,9	0,8	8,2	1,0	-8,7
от 100 кв. м.	0,1	0,1	3,4	0,1	-11,8

* на 15 апреля 2025 года

Опрос мнения читателей

Уважаемые читатели, ниже Вы можете **предложить тему**, которую мы **постараемся раскрыть в ближайших выпусках**, или **оставить комментарий** по этому отчету (нужно **кликнуть** на изображение).
Заранее спасибо!



DISCLAIMER

Настоящий документ представляет собой коммерческую информацию, предназначенную исключительно для ознакомительных целей, и не должен восприниматься или толковаться как оферта, рекомендация или приглашение к совершению какой-либо сделки. Равным образом, никакие ценные бумаги или инструменты, описанные здесь, не должны предлагаться или продаваться в любой юрисдикции, где такие действия будут нарушать законодательство о ценных бумагах или другие местные законы и правила. Market Power не предоставляет финансовый или инвестиционный совет посредством данного документа и не предоставляет заверений и гарантий, что описанные здесь сделки, ценные бумаги или инструменты подходят и соответствуют целям и интересам какого-либо клиента.

Любые котировки, материалы, аналитика и оценки, предоставленные Вам, должны восприниматься исключительно как индикативные (и не являющиеся юридически обязательными). Они были подготовлены на основе представлений и параметров, которые отражают наше добросовестное понимание. Не существует никаких заверений, обязательств или гарантий в отношении полноты и достоверности, а также разумности любых таких котировок, материалов, оценок или аналитики. Такие котировки, материалы, оценки и аналитика не являются (i) актуальными условиями, на которых может быть совершена новая сделка, (ii) актуальными условиями, на которых существующие сделки могли быть прекращены или расторгнуты, или (iii) расчетом или оценкой суммы, которая подлежала бы уплате в результате прекращения или расторжения таких сделок. Представленные оценки сделок рассчитаны на основе внутренних моделей, основанных на понимании соответствующих текущих или будущих рыночных условий. Оценки, основанные на других моделях или предположениях, могут отличаться. Market Power отказывается от любой ответственности в отношении (i) точности моделей и расчетов, использованных при проведении оценок, (ii) любых ошибок или упущений в производстве или приведении оценок и (iii) любого применения таких оценок.

Не предоставляется никаких заверений или гарантий, что приведенная доходность и результаты будут достигнуты в будущем. Стоимость инструмента может изменяться с учетом многих факторов, включая, среди прочего, стоимость ценных бумаг, индексы, процентные ставки, курсы валют, или стоимости любых других инструментов или показателей.