



Сбалансированность жилищного строительства в России

Ноябрь 2023



Рынок новостроек стал более сбалансированным, но появились риски дефицита предложения по жилью с близкими сроками ввода

Аналитический центр АО «ДОМ.РФ» разработал **панель индикаторов**, которые позволяют отслеживать **сбалансированность жилищного строительства** и оценивать риски для спроса и предложения на различных этапах «жизненного цикла» проектов – от выдачи разрешения на строительство (РНС) до заключения договора ДДУ и ввода дома в эксплуатацию.

Запуски новых проектов с 2020 г. **стабильно превышают вводы**, а за последний год новых проектов запускалось **на четверть больше**, чем выбывало. **Запасы строящегося жилья растут, их хватит** для поддержания текущих вводов на горизонте **до 2026 года**.

Несмотря на то, что запуски росли рекордными темпами, **продажи жилья увеличивались еще быстрее** (+26% г/г за 9 мес. 2023 г.). По итогам года мы ожидаем **рекордного объема регистрации ДДУ**: около 750 тыс. – это 36-38 млн кв. м жилья, проданного на стадии строительства (соответствует ~55 млн кв. м продаж в новостройках до и после ввода в эксплуатацию). Почти **80% продаж приходится на льготную ипотеку**, по мере роста ставок по рыночным программам эта доля увеличивается.

В результате **средний срок реализации (скорость продаж)** непроданного строящегося жилья **сократился** с 3 до 2,3 лет – **рынок вернулся к балансу** из состояния избытка предложения. При этом по жилью с близким сроком ввода начал формироваться дефицит предложения – это отразилось в **возобновлении роста цен** в III кв. 2023 г. Так, в проектах с плановым вводом в текущем году **уже распродано 2/3 площадей**, а половина объема нереализованного жилья будет введена после 2024 года.

Динамика реализации строящегося жилья соответствует нормальной модели реализации проектов. **Соотношение распроданности и стройготовности** в среднем по портфелю (33% и 43% соответственно) составляет **77%** – близко к «равновесному» уровню 70%. Это значит, что до окончания строительства продается столько жилья, сколько нужно для качественного обслуживания проектного финансирования, а следовательно, и планового выполнения всех строительных работ.

Показатели сбалансированности жилищного строительства

	Нормальный уровень	2021	2022	01.11.2023*
Отношение запусков к вводу, %	более 100%	114	110	125
Запасы строящегося жилья (на конец периода), лет	2-3 года	2,6	2,7	2,8
Отношение запусков к продажам, %	не менее 140%	139	178	151
Срок реализации непроданного строящегося жилья (на конец периода), лет	2-3 года	1,9	3,0	2,3
Соотношение распроданности и стройготовности (на конец периода), %	70%	95	74	77

*Для расчетов использовались значения показателей за последние 12 месяцев

Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ.

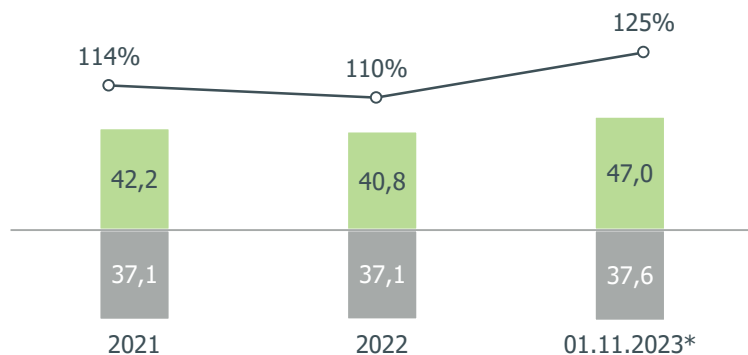


Благодаря высоким запускам запасов строящегося жилья достаточно для поддержания текущих вводов до 2026 г.

- По итогам 10 мес. 2023 г.* застройщики запускали на **25% больше новых строительных проектов, чем вводили в эксплуатацию**. Превышение увеличилось по сравнению с началом года (10%) в условиях ускоренного роста запусков
 - ориентируясь на высокий спрос, **застройщики активно выводили на рынок новые проекты**, создавая «задел» по продажам в преддверии возможного завершения льготных программ 01.07.2024
 - **объем запусков** за 10 мес. 2023 г. (**38,2 млн кв. м**) превысил уровень за аналогичные периоды в предыдущие два года (**+19%** к 10 мес. 2022 г. и **+11%** к 10 мес. 2021 г.)
- В результате **запасы строящегося жилья** (количество лет, в течение которых объем строящегося жилья будет обеспечивать текущие объемы ввода даже при условии, что новых запусков не будет), **увеличились** с 2,7 лет на 01.01.2023 до **2,8 лет** на 01.11.2023

В 2023 г. запуски росли ускоренными темпами, в результате их превышение над вводом жилья увеличилось

■ Запуски новых проектов ■ Ввод жилья —○— Отношение запусков к вводам
млн кв. м



* Скользящее за последние 12 месяцев
Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ.

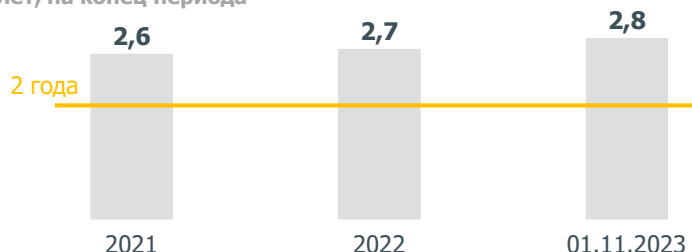
Баланс

Для роста объемов строительства **запуски должны превышать объемы вводов** жилья.

Если показатель **меньше 100%** – запуски не восполняют вводы, **портфель строящегося жилья сокращается**

Текущего запаса строящегося жилья достаточно для поддержания стабильного уровня ввода до 2026 г.

лет, на конец периода



Баланс

Запасов строящегося жилья должно **хватать на 2-3 года**.

Если показатель **меньше 2 лет**, то существуют **риски снижения объемов ввода** жилья через 1-3 года

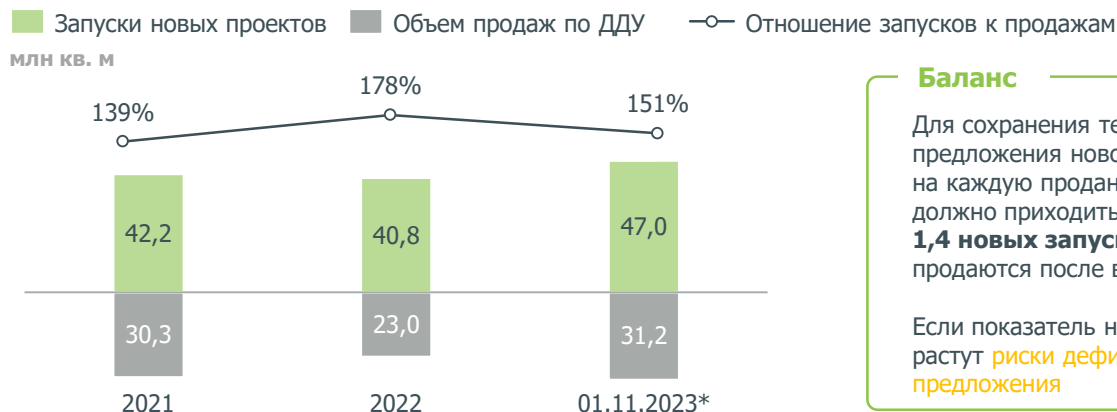
Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ.



Рекордные продажи жилья в 2023 году балансировались высокими запусками

- Даже при высоких запусках рекордные продажи не дали увести рынок в сторону избытка предложения. **Благодаря льготной ипотеке** (более 80% продаж) **спрос на новое жилье стал максимальным** за всю историю
 - за 9 мес. 2023 г. зарегистрировано **524 тыс. ДДУ** физлиц на жилье – на **10%** больше, чем в аналогичном периоде рекордного 2021 г. и на **26%** больше, чем за 9 мес. 2022 г. **По итогам года** будет зарегистрировано около **750 тыс. ДДУ** – рекордный объем продаж в новостройках. Выручка застройщиков составит **~5,5 трлн руб.**
 - **выдача ипотеки на новостройки** за 9 мес. 2023 г. (0,4 млн кредитов на 2,2 трлн руб.) превысила уровень всего 2022 г. **Поступления на счета эскроу** за январь – сентябрь 2023 г. (3,4 трлн руб.) **выросли на 45%** к 9 мес. 2022 г.
- **Продажи жилья росли более высокими темпами, чем запуски:** по итогам 10 мес. 2023 г.* объем запусков превысил продажи на **51%**. Это меньше, чем в 2022 г. (**78%**), но все еще является приемлемым уровнем
- Высокие продажи квартир в новостройках (в особенности в августе – сентябре) привели к **сокращению сроков реализации** непроданного строящегося жилья с **3 лет** на 01.01.2023 до **2,3 лет** на 01.11.2023

В 2023 г. обеспеченность продаж новыми запусками сократилась, но пока остается нормальной



* Скользящее за последние 12 месяцев
Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ.

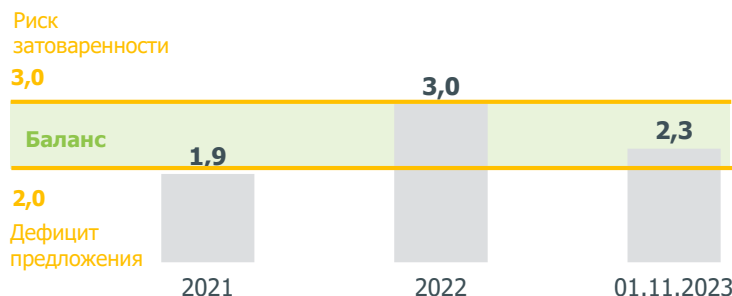
Баланс

Для сохранения текущего объема предложения новостроек на каждую проданную квартиру должно приходиться **не менее 1,4 новых запусков** (30% из них продаются после ввода).

Если показатель ниже 140%, растут **риски дефицита предложения**

Срок реализации непроданного строящегося жилья вернулся к балансу

лет, на конец периода



Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ.

Баланс

Объемов непроданного строящегося жилья должно хватать **на 2-3 года текущих продаж**.

Если показатель **меньше 2 лет**, то возникают **риски дефицита предложения**, а если **больше 3 лет** – **затоваренности**



Распроданность строящегося жилья в России пока соответствует нормальной модели ПФ, но рынок начал двигаться к дефициту предложения

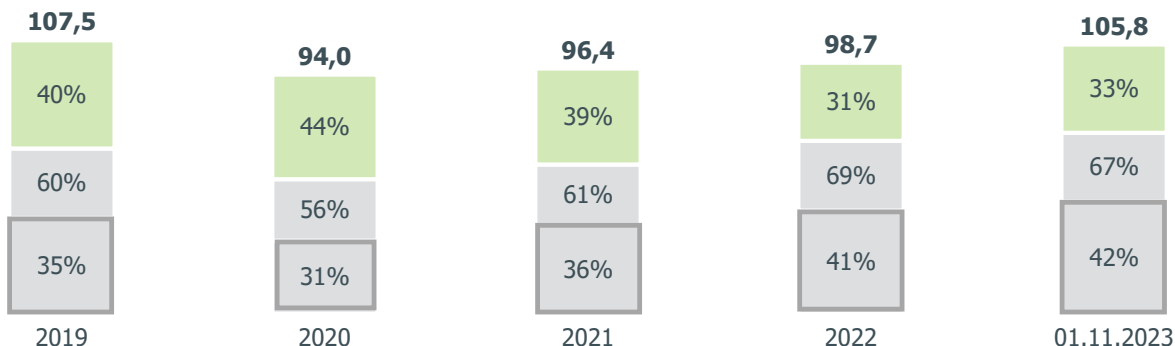
- Портфель строящегося жилья в России достиг **105,8 млн кв. м** на 01.11.2023 (+7% за 10 месяцев 2023 г.) – это **максимум с начала 2020 г.**
- При этом **доля проданного** строящегося жилья с 2022 г. удерживается на уровне **~30%** – это ниже, чем в 2020-2021 гг. (~40%). Но с учетом уровня **строительной готовности (43%)** текущая **распроданность (33%)** даже несколько выше нормальной модели реализации проектов:

- **2,5 года** – средний **срок строительства** дома
- **70%** – нормальное **соотношение распроданности и стройготовности** в течение инвестиционной фазы проекта
- при текущей стройготовности портфеля 43% **нормальный уровень распроданности** составляет **30%** ($0,43 \cdot 0,7$)

С 2022 года доля проданного строящегося жилья сохраняется на уровне ~30%

■ Проданное ■ Непроданное ■ в т.ч. непроданное с открытыми продажами

млн кв. м, на конец периода

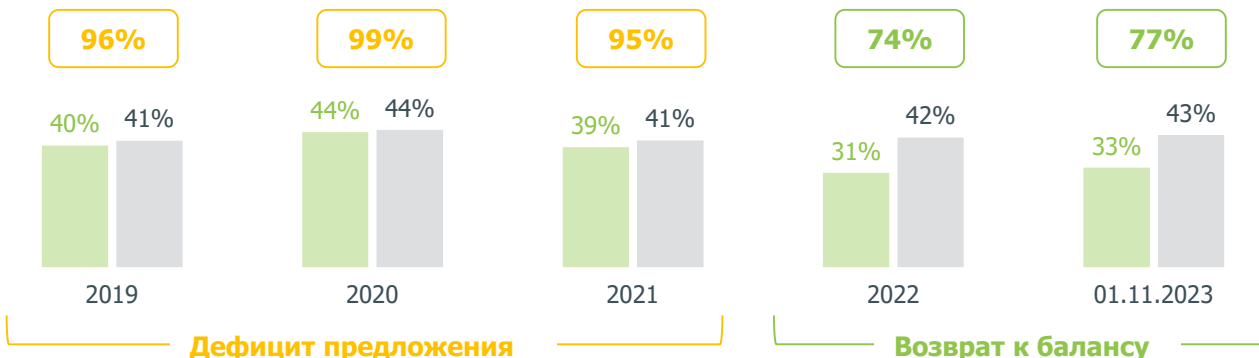


Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ.

В 2020-2021 гг. из-за стимулирования спроса соотношение распроданности и стройготовности превышало 90% (дефицит предложения), сейчас рынок вернулся к балансу

на конец периода

■ Распроданность ■ Стройготовность xx% Соотношение распроданности и стройготовности



Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ.



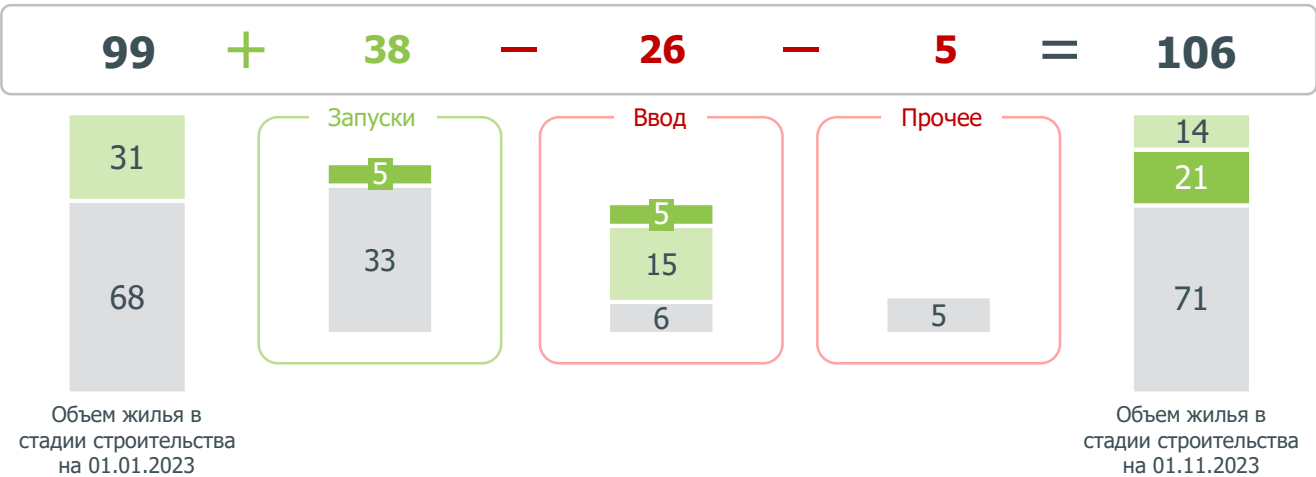
Больше половины объема непроданного жилья введется после 2024 года

- Несмотря на рекордные продажи, **уровень распроданности** строящегося жилья в России с начала года почти **не изменился** (+2 п.п. до **33%** на 01.11.2023). **Баланс спроса и предложения сохранился**, так как:
 - с одной стороны, был запущен **большой объем новых проектов**, которые застройщики **только начали продавать** (доля проданного жилья в них составляет **13%**). С другой стороны, из портфеля строящегося жилья были дома **с высоким уровнем распроданности (76%), введенные в эксплуатацию** в течение 10 мес. 2023 г.
- Вместе с тем на рынке сокращается предложение квартир в высокой степени готовности
 - **52%** объема непроданного жилья (**54,6 млн кв. м**) будет введено в эксплуатацию только **после 2024 г.**
 - при этом в проектах, которые введут **в 2024-2025 гг., продана треть** жилья, **строительная готовность** в них составляет **41%**, а соотношение распроданности и стройготовности – **79%**, что несколько выше нормального уровня (70%). Это позволило застройщикам вернуться к повышению цен в III кв. 2023 г.

Запущенные в этом году проекты только начали продавать, а введенные в эксплуатацию дома распроданы более чем на 70%

■ продано на 01.01.2023 ■ продано за 10 мес. 2023 г. ■ не продано

млн кв. м



Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ.

Соотношение распроданности и стройготовности немного выше нормального уровня (70%) для проектов с вводом в 2024-2025 гг. – это следствие высокого спроса в этом году

Планируемый год ввода	Объем жилья в стадии строительства, млн кв. м	Распроданность	Уровень стройготовности	Соотношение распроданности и стройготовности
2023	15,2	66%	91%	72%
2024	36,0	45%	56%	79%
2025	34,2	20%	26%	78%
2026+	20,4	9%	12%	73%

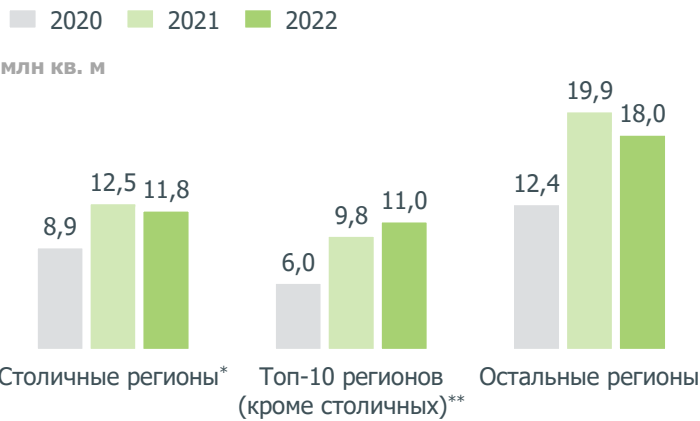
Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ.



Соотношение распроданности и стройготовности выше порогового уровня (70%) по всем группам регионов

- В 2023 г. **запуски** новых проектов в России **росли преимущественно за счет регионов вне топ-10** по объему строящегося жилья
 - за январь – октябрь 2023 г. **в регионах вне 10 крупнейших** запущено **19,1 млн кв. м** новых проектов **(+38% к 10 мес. 2022 г.)**. В **топ-10** регионах объем запусков сопоставим – 19,1 млн кв. м, однако **темп их роста существенно ниже (+5% к 10 мес. 2022 г.)**
- Несмотря на высокие запуски, рынок жилья во всех группах регионов находится в состоянии баланса: **соотношение распроданности и стройготовности** чуть выше нормального уровня (~70%), а в столичных регионах достигло **79%**
 - при этом в проектах с вводом **в 2023-2024 гг. распроданность превышает 45%** по всем группам регионов, что с учетом текущего уровня **строительной готовности (более 60%)** соответствует нормальной модели реализации проектов

Доля регионов за пределами топ-10 в общем объеме запусков растет



* Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область ** По объему строящегося многоквартирного жилья
Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ.

Распроданность строящегося жилья соответствует нормальной модели проектного финансирования по всем группам регионов

на 01.11.2023	Весь объем строящегося жилья			Строящееся жилье с вводом в 2023-2024 гг.		
	Доля проданного жилья	Уровень стройготовности	Соотношение распроданности и стройготовности	Доля проданного жилья	Уровень стройготовности	Соотношение распроданности и стройготовности
Столичные регионы*	37%	47%	79%	56%	71%	78%
Топ-10 (кроме столичных)**	30%	39%	75%	49%	65%	76%
Остальные регионы	31%	41%	75%	47%	64%	75%

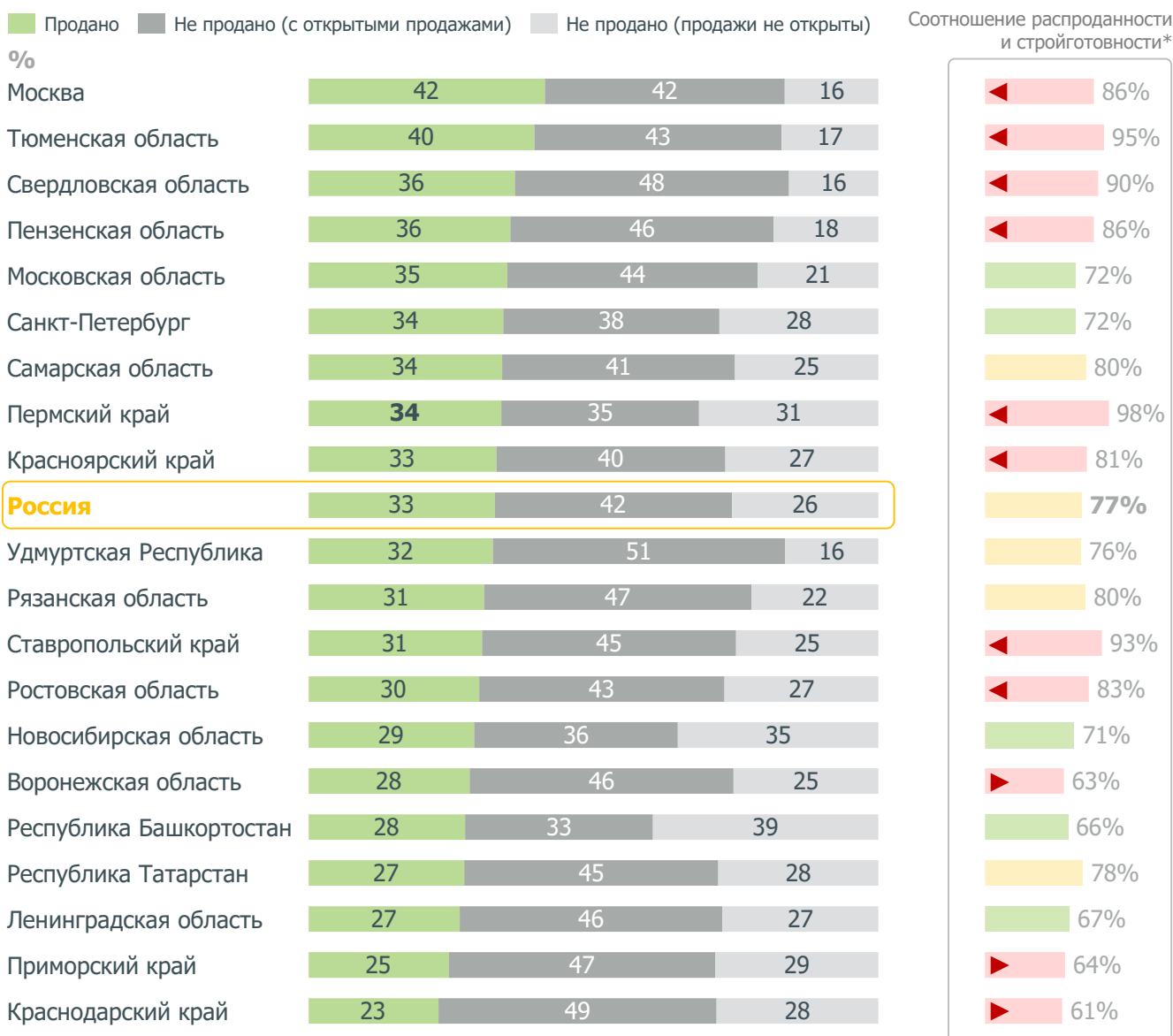
* Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область ** По объему строящегося многоквартирного жилья
Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ.



Москва лидирует по уровню распроданности среди крупнейших регионов

- В 9 из топ-20 крупнейших регионов (на топ-20 регионов приходится 75% всего строящегося жилья) **доля проданного жилья выше**, чем в среднем по стране (33%)
 - в **Москве** распродано **42%** жилья в стадии строительства (**лидер среди топ-20 регионов** и на 10 месте среди всех регионов по этому показателю)
 - наименьшая доля проданного строящегося жилья среди топ-20 регионов в **Краснодарском крае (23%)** и **Приморском крае (25%)**. Отчасти это объясняется большой долей проектов, продажи в которых еще не стартовали
- В ряде крупнейших регионов **соотношение распроданности и стройготовности** находится на уровне выше 80% и **сигнализирует о дефиците предложения**

Структура проданности строящегося жилья в топ-20 регионах на 01.11.2023



«Равновесное» соотношение распроданности и стройготовности на инвестиционной фазе проекта должно составлять около 70%. Если показатель ниже 60% – растут риски заторов (►), а если выше 80% – риски дефицита предложения (◄)

Источники: ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ.

Приложение. Показатели сбалансированности жилищного строительства (1/2)

1 Запасы строящегося жилья достаточны для поддержания текущих вводов в ближайшие 1-3 года

		2020	2021	2022	2023					
Опережающие показатели		Формула расчета								
		I кв. II кв. III кв. ОКТ								
1.1	Отношение запусков и вводов, % Для роста объемов строительства запуски должны превышать объемы вводов жилья. Если показатель меньше 100% – запуски не восполняют вводы, портфель строящегося жилья сокращается	Запуски за последние 12 мес. / Ввод жилья (по 214-ФЗ) за последние 12 мес.	% на конец периода*	79	114	110	113	116	119	125
				Δ с начала года, п.п.	-	35	-3	3	6	9
1.2	Запасы строящегося жилья, лет Запасов строящегося жилья должно хватать на 2-3 года. Если показатель меньше 2 лет, то существуют риски снижения объемов ввода жилья через 1-3 года	Объем жилья в стадии строительства на конец периода / Ввод жилья (по 214-ФЗ) за последние 12 мес.	лет, на конец периода	2,7	2,6	2,7	2,6	2,6	2,8	2,8
				Δ с начала года, лет	-	-0,1	0,1	0	0,0	0,1

2 Продажи жилья обеспечены новыми запусками, риски затоваренности отсутствуют

		2020	2021	2022	2023					
Опережающие показатели		Формула расчета								
		I кв. II кв. III кв. ОКТ								
2.1	Обеспеченность продаж новыми запусками, % Для сохранения текущего объема предложения новостроек на каждую проданную квартиру должно приходиться не менее 1,4 новых запусков (30% из них продаются после). Если показатель ниже 140%, растут риски возникновения дефицита предложения	Запуски за последние 12 мес. / Объем продаж по ДДУ за последние 12 мес.	% на конец периода*	-	139	178	206	188	152	151
			Δ с начала года, п.п.	-	-	38	29	10	-25	-27
2.2	Срок продажи строящегося непроданного жилья, лет Объемов непроданного строящегося жилья должно хватать на 2-3 года текущих продаж. Если показатель меньше 2 лет, то возникают риски дефицита предложения (◀), а если больше 3 лет – затоваренности (▶)	Запасы непроданного жилья на конец периода / Объем продаж по ДДУ за последние 12 мес.	лет, на конец периода	-	◀1,9	▶3	▶3,4	▶3	2,4	2,3
			Δ с начала года, лет	-	-	1,0	0,4	0,0	-0,5	-0,7
2.3	Отношение распроданности и стройготовности, % На момент ввода (100% готовность) распроданность должна составлять около 70%. Если показатель ниже 60% – растут риски затоваренности (▶), а если выше 80% - риски дефицита предложения (◀)	Уровень распроданности строящегося жилья на конец периода / Уровень строительной готовности на конец периода	% на конец периода	◀99	◀95	74	70	70	73	77
			Δ с начала года, п.п.	-	-3	-21	-4	-4	-1	2

*Для расчета квартальных/месячных значений используется скользящее показателем за последние 12 месяцев

Приложение. Показатели сбалансированности жилищного строительства (2/2)

			2020	2021	2022	2023			
		ед. измерения				I кв.	II кв.	III кв.	окт
1	Запуски новых проектов (публикация ПД) жилая площадь	за период, млн кв. м	-	-	-	9,7	11,3	11,7	5,6
		% г/г	-	-	-	+18	+23	+2	+73
		с начала года, млн кв. м	27,2	42,2	40,8	9,7	21,0	32,7	38,2
		% г/г	-	+55	-3	+18	+20	+13	+19
2	Объем жилья в стадии строительства жилая площадь	на конец периода, млн кв. м	94,0	96,4	98,7	98,5	101,1	104,6	105,8
		% за квартал	-	-	-	-0	+3	+3	+1
		% с начала года	-13	+3	+2	-0	+2	+6	+7
		% за 12 мес.	-13	+3	+2	+3	+4	+4	+5
3	Уровень строительной готовности	% на конец периода	44	41	42	42	42	43	43
		п.п. за квартал	-	-	-	+0	+0	+1	-1
		п.п. с начала года	+3	-3	+1	+0	+0	+1	+1
		п.п. за 12 мес.	+3	-3	+1	+1	-1	-0	-2
4	Объем продаж по ДДУ	за период, млн кв. м	-	-	-	5,6	6,9	10,9	3,6
		% г/г	-	-	-	-31	+83	+108	+111
		с начала года, млн кв. м	-	30,3	23,0	5,6	12,5	23,4	27,0
		% г/г	-	-	-24	-31	+5	+37	+44
5	Уровень распроданности строящегося жилья	% на конец периода	44	39	31	29	30	32	33
		п.п. за квартал	-	-	-	-2	+0	+2	+1
		п.п. с начала года	-	-5	-8	-2	-1	+1	+2
		п.п. за 12 мес.	-	-5	-8	-10	-9	-3	-2
6	Запасы непроданного жилья	на конец периода, млн кв. м	52,9	58,7	67,9	69,6	70,9	71,3	71,1
		% за квартал	-	-	-	+2	+2	+1	-0
		% с начала года	-	+11	+16	+2	+4	+5	+5
		% за 12 мес.	-	+11	+16	+20	+19	+9	+8
7	Ввод жилья (по 214-ФЗ)	за период, млн кв. м	-	-	-	8,0	7,6	7,7	2,8
		% г/г	-	-	-	+6	+10	-7	+1
		с начала года, млн кв. м	34,6	37,1	37,1	8,0	15,6	23,4	26,1
		% г/г	-	+7	-0	+6	+8	+2	+2