НКР

Первичный рынок жилья в России 2024–2025: эффект высокой базы

Александр Диваков

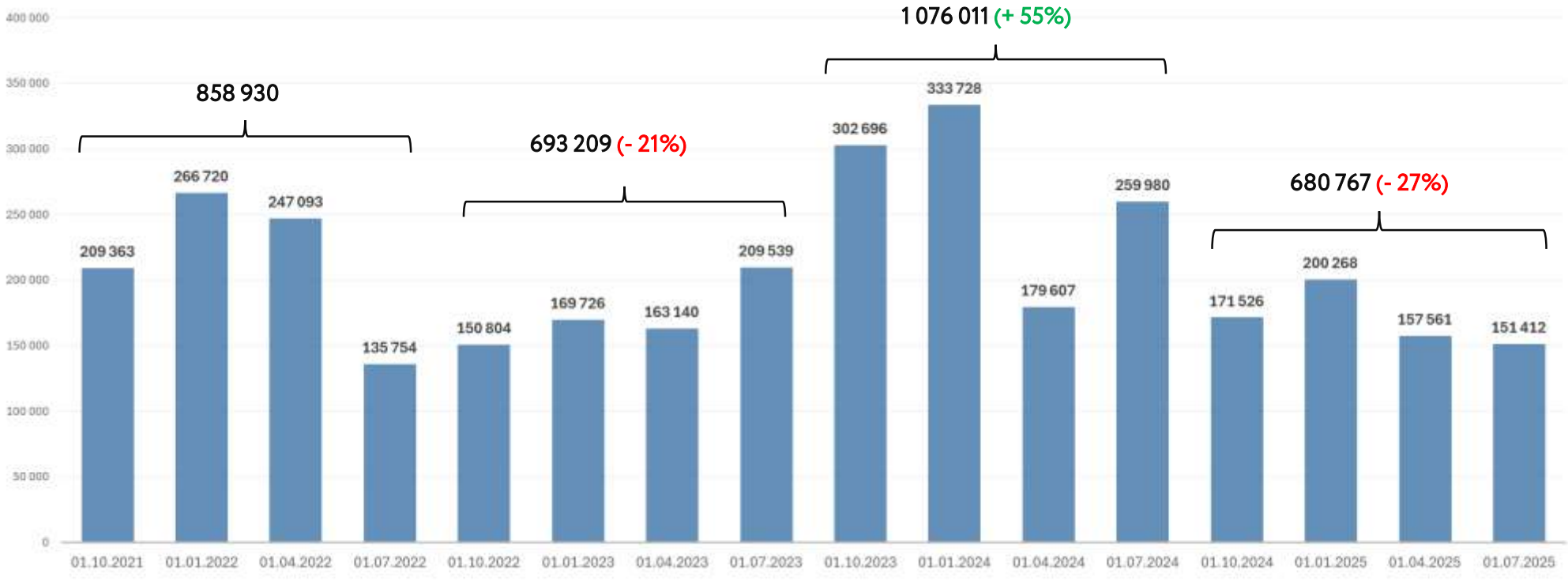
ratings.ru

+7 (495) 136-40-47

2025

Обзор рынка новостроек за прошедшие 12 месяцев с момента сокращения программы льготной ипотеки (с 01.07.2024 по 01.07. 2025).

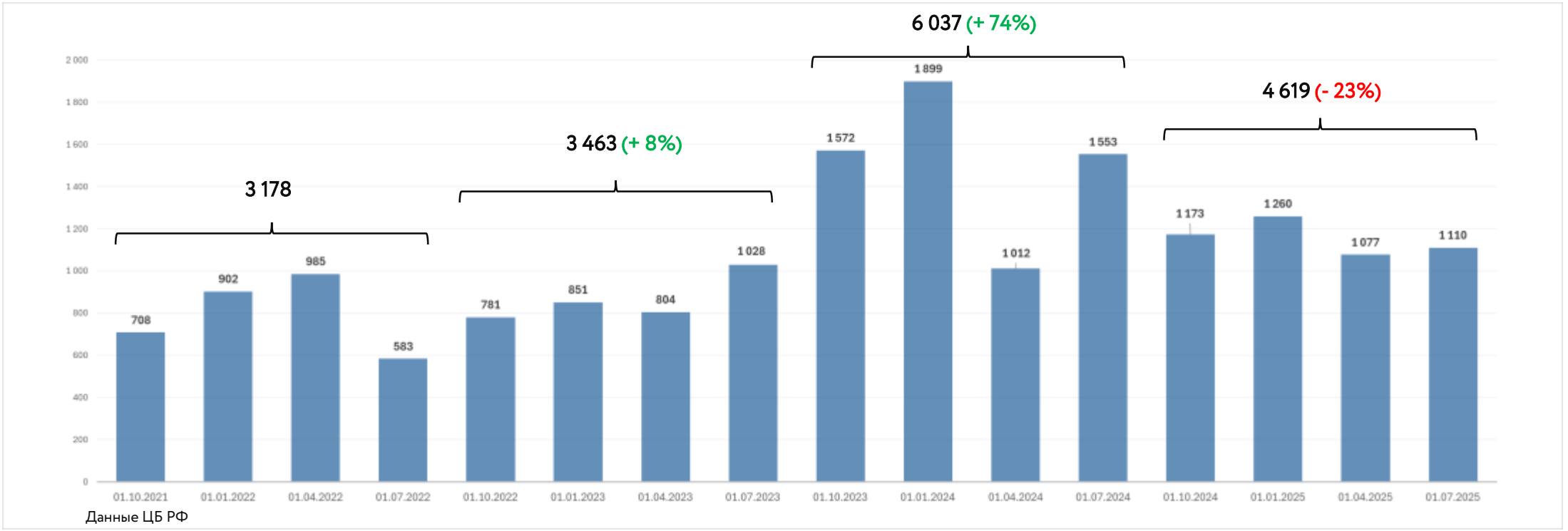
Динамика спроса ДДУ, шт.



Данные Росреестра.

- После сокращения программы льготной ипотеки спрос (ДДУ в шт.) за 12 месяцев снизился на 27%.
- Предыдущий ажиотажный период с 01.07.23 по 01.07.24 прибавил 55% к объему сделок.
- В сравнении с периодом 01.07.22 по 01.07.23, прошедшие 12 месяцев потеряли 2% от спроса (в шт).

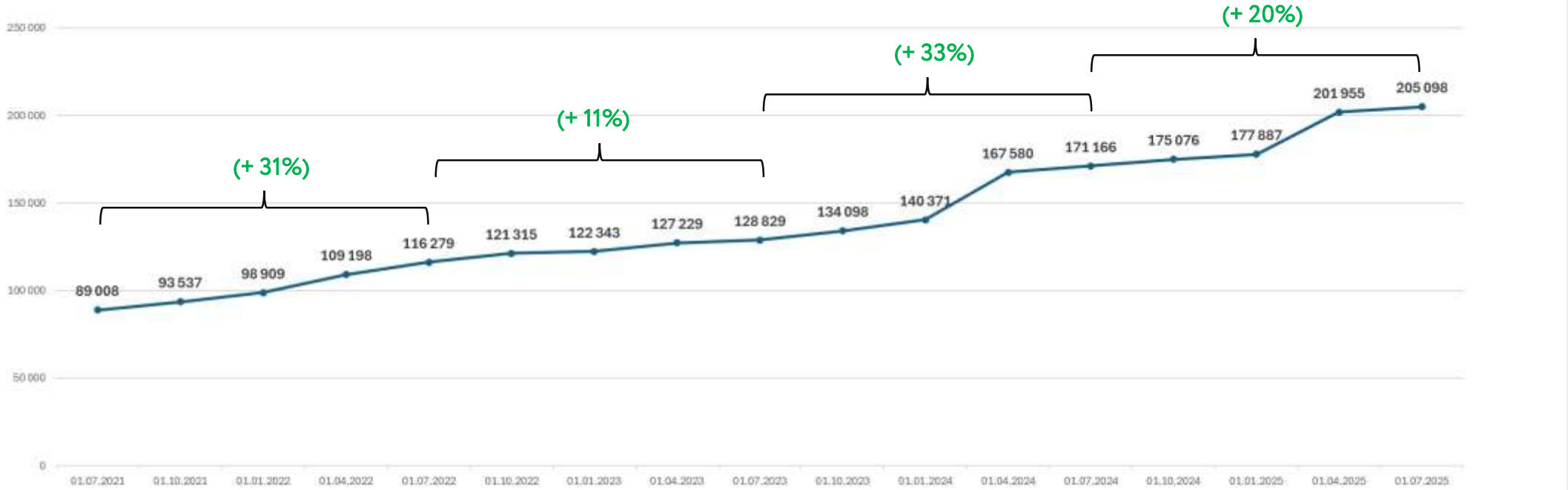
Поступления на эскроу-счета, млрд руб.



Данные ЦБ РФ

- Период 01.07.2023 – 01.07.2024 дал прирост денежных средств на счета эскроу **+74%.**
- С 01.07.2024 по 01.07.2025 объем средств поступивший на эскроу снизился на **23%,** однако остается выше периода 01.07.2022 – 01.07.2023 на 33%.

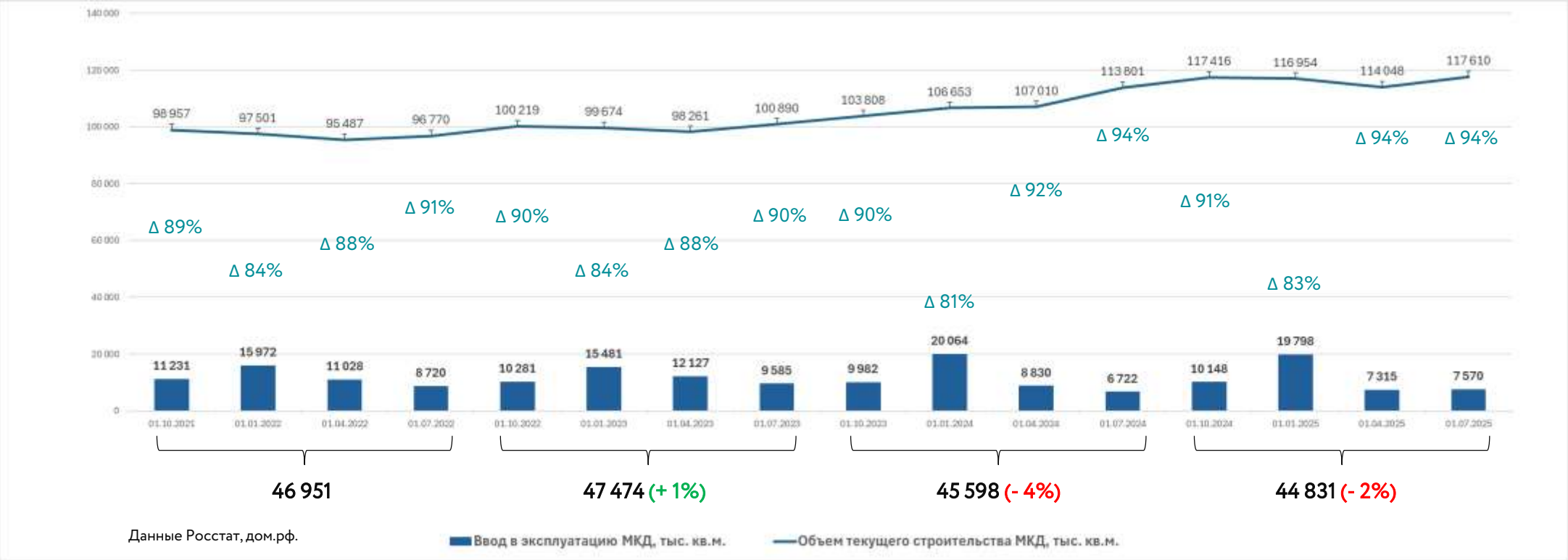
Динамика цен новостроек руб./кв.м.



Данные Росстат

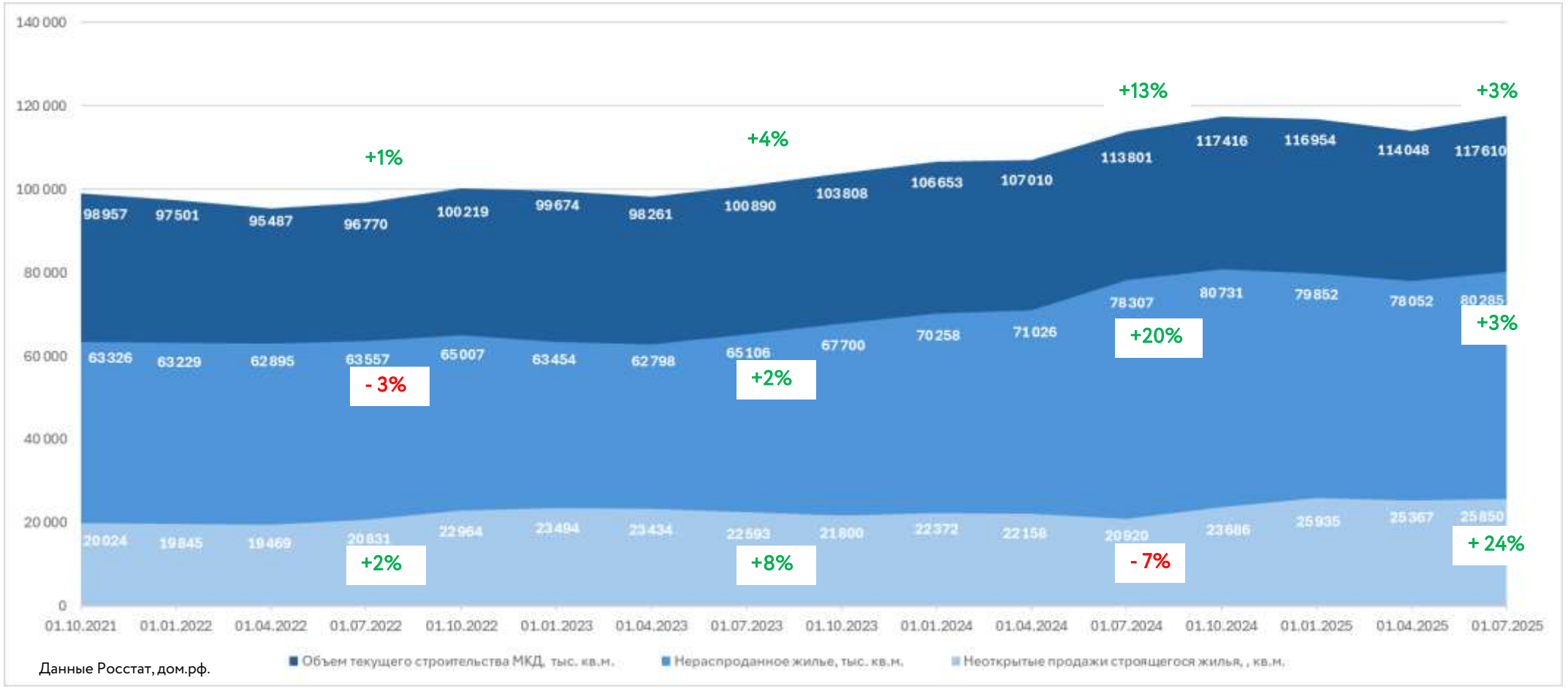
- Темп роста цен на новостройки немного замедлился с 33% до 20%, но сохраняет высокие значения.
- Основное давление на рост цен оказывает рост себестоимости (стройматериалы + ФОТ), как из-за инфляции, так и из-за текущего размера ключевой ставки.

Текущее строительство и ввод многоквартирных домов.



- Объемы текущего строительства продолжают расти в пределах 1-3% от года к году.
- Ввод жилья в период с 01.07.2024 – 01.07.2025 снизился на 2%, в предыдущем периоде снижение – 4%.
- Дельта между объемами текущего строительства и объемами ввода увеличивается.

Объемы нераспроданного жилья.



Данные Росстат, дом.рф.

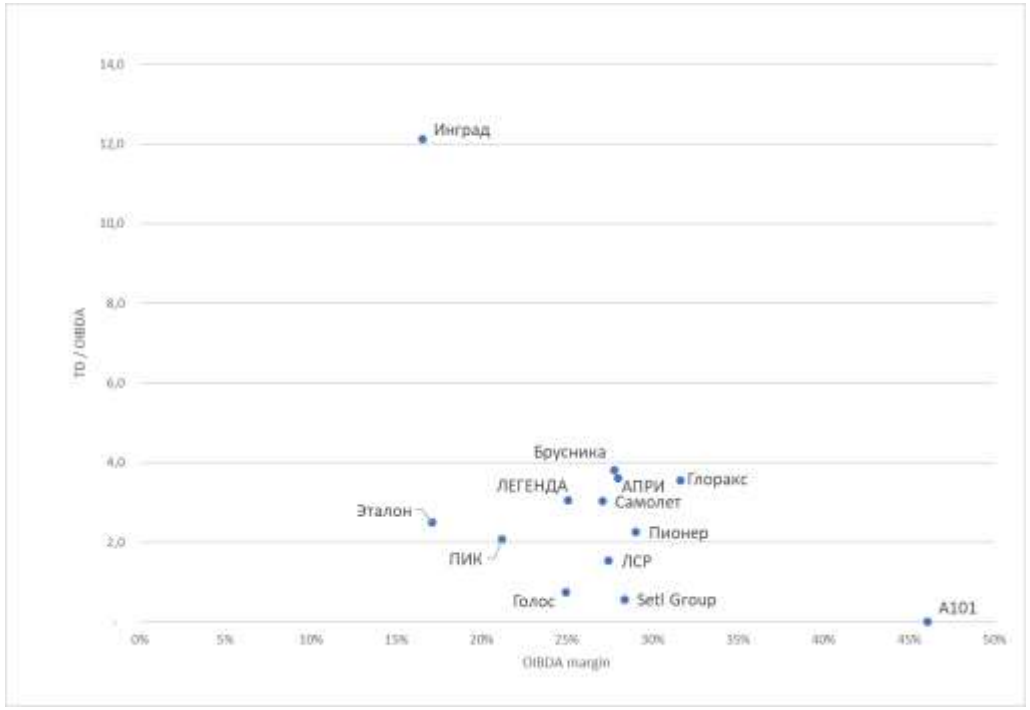
- На 01.07. 2025 объём текущего строительства достиг 118 млн м2 (+3% к прошлому периоду). Объем нераспроданного жилья также вырос на 3%.
- Объем жилья продажи по которому не открыты продажи вырос на 24%. В количественном выражении - самый высокий показатель за последние 36 мес.

Анализ финансового состояния застройщиков (01.07.2024 по 01.07.2025).

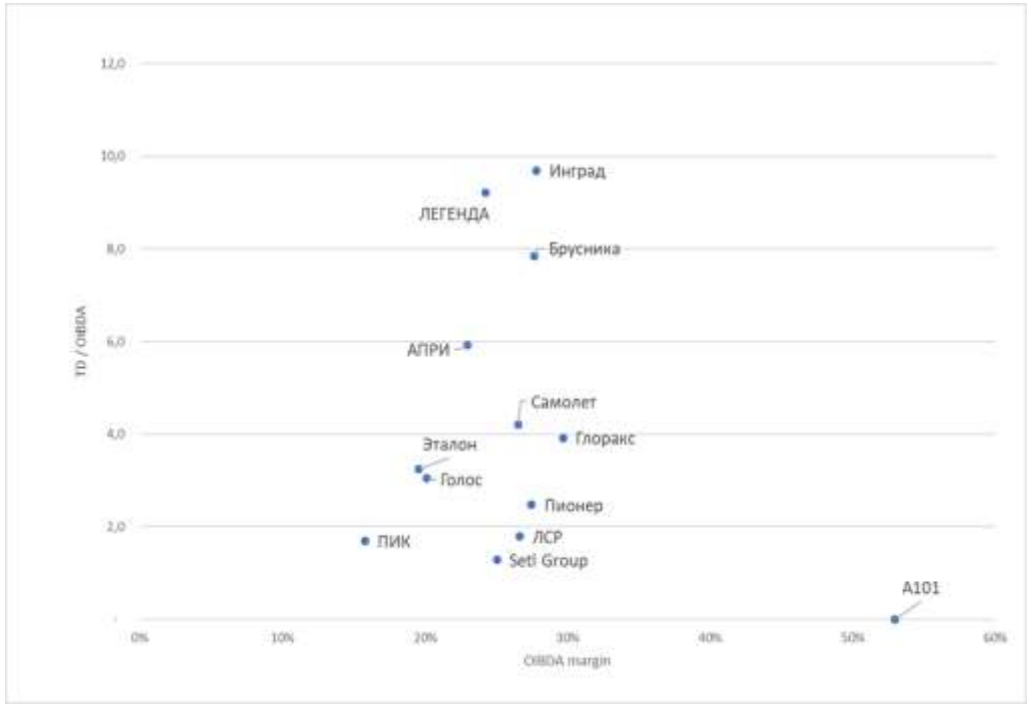
На базе публичной консолидированной отчётности 13-ти российских девелоперов, на которых в совокупности приходится около 15% объема текущего строительства в РФ.

Долговая нагрузка и операционная рентабельность.

было
I пол. 2023 г. — I пол. 2024 г.



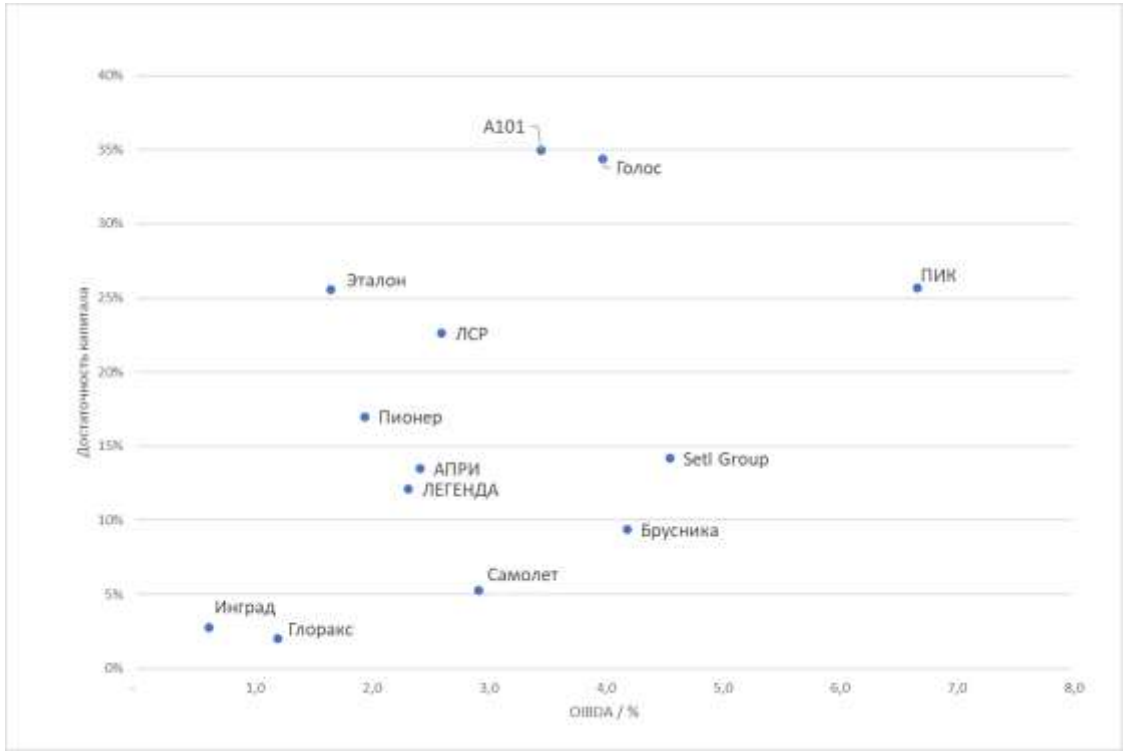
стало
I пол. 2024 г. — I пол. 2025 г



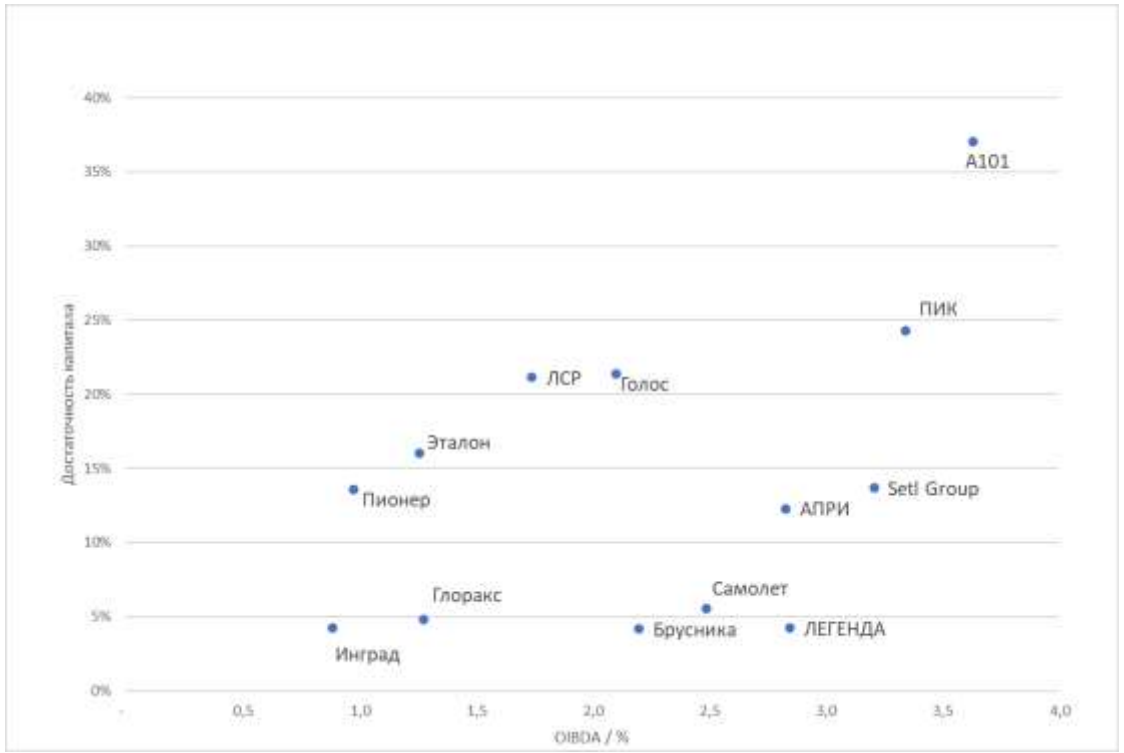
- Четыре компании сохранили долговую нагрузку в районе до 2.0, еще три компании сохранили долговую нагрузку в пределах 4.0, пять компаний ушли в диапазон от 4.0 до 10. Инград чуть сократил нагрузку с 12 до 10.
- Показатели операционной рентабельности немного улучшились, так у трех компаний составили от 15 до 20%, у десяти от 20% до 30%, у A101 свыше 50%.

Достаточность капитала и обслуживание долга.

было
I пол. 2023 г. — I пол. 2024 г.

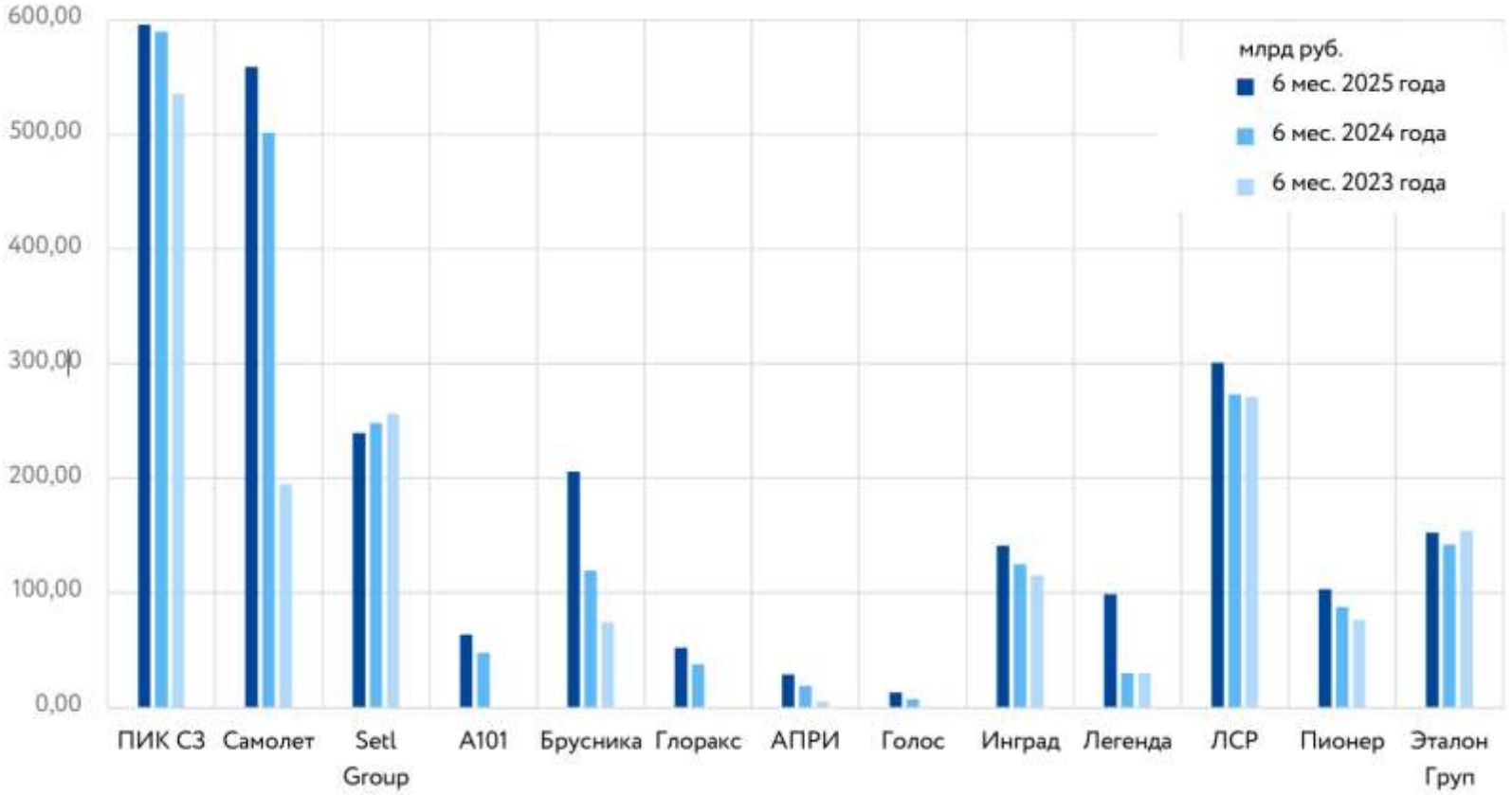


стало
I пол. 2024 г. — I пол. 2025 г



- Только у четырех компании достаточность капитала находится выше 20%, у 6-ти от 5% до 15% и четырех ниже 5%.
- Качество обслуживания долга снизилось – всего у трех компаний уровень покрытия % платежей OIBDA составляет 3 и выше. Остальные находятся в диапазоне от 1.0 до 3.0, что является приемлемым вариантом, однако уже сигнализирует о повышенных рисках обслуживания долга.

Рост товарных запасов.



- У трёх крупнейших компаний (с совокупной долей около 9%) рост запасов не превысил 10%.
- У четырёх застройщиков (3% текущего строительства) увеличение находилось в диапазоне 10–20%.
- У пяти компаний с совокупной долей рынка 2% рост запасов составил от 30% до 90%.
- Наиболее заметное отклонение у компании «Легенда» - рост запасов более чем на 200%.

Конец фазы ажиотажного спроса. Количество сделок ДДУ и средства на эскроу сократились примерно на треть. Однако часть сокращения произошло из-за ажиотажного спроса в преддверии изменении программы льготной ипотеки.

Поддерживать объемы продаж в основном помогает рост цен, более чем на 20% в год.

Снижение объема вводимых площадей при сохранение строительных объёмов. Рост доли жилья продажи по которому не открыты.

Финансовое состояние застройщиков ухудшилось: возросла долговая нагрузка, ухудшилось качество обслуживания долга. Пока рентабельности и капитала достаточно, однако процентные расходы съедают бОльшую часть прибыли и оставляют все меньше запаса прочности.

Наблюдается рост товарных запасов у застройщиков, однако пока не заметно существенной затоваренности у крупных игроков.

Контактная информация

НКР

Стратегические вопросы

Кирилл Лукашук
Председатель
совета директоров

kirill.lukashuk@ratings.ru

Зорина Панченко
Генеральный
директор

zorina.panchenko@ratings.ru

Коммерческие вопросы

Кирилл Сурцев
Управляющий директор
по развитию бизнеса

+7 (985) 179-82-38

kirill.surtsev@ratings.ru

Взаимодействие с аналитиками

Александр Проклов
Старший управляющий директор
по рейтинговой деятельности

alexander.proklov@ratings.ru

Юридические вопросы

Николай Самохвалов
Директор
по правовым вопросам

nikolay.samokhvalov@ratings.ru

ООО «НКР»

г. Москва, ул. Пятницкая, д. 71/5, стр. 4

+7 (495) 136-40-47

ratings.ru