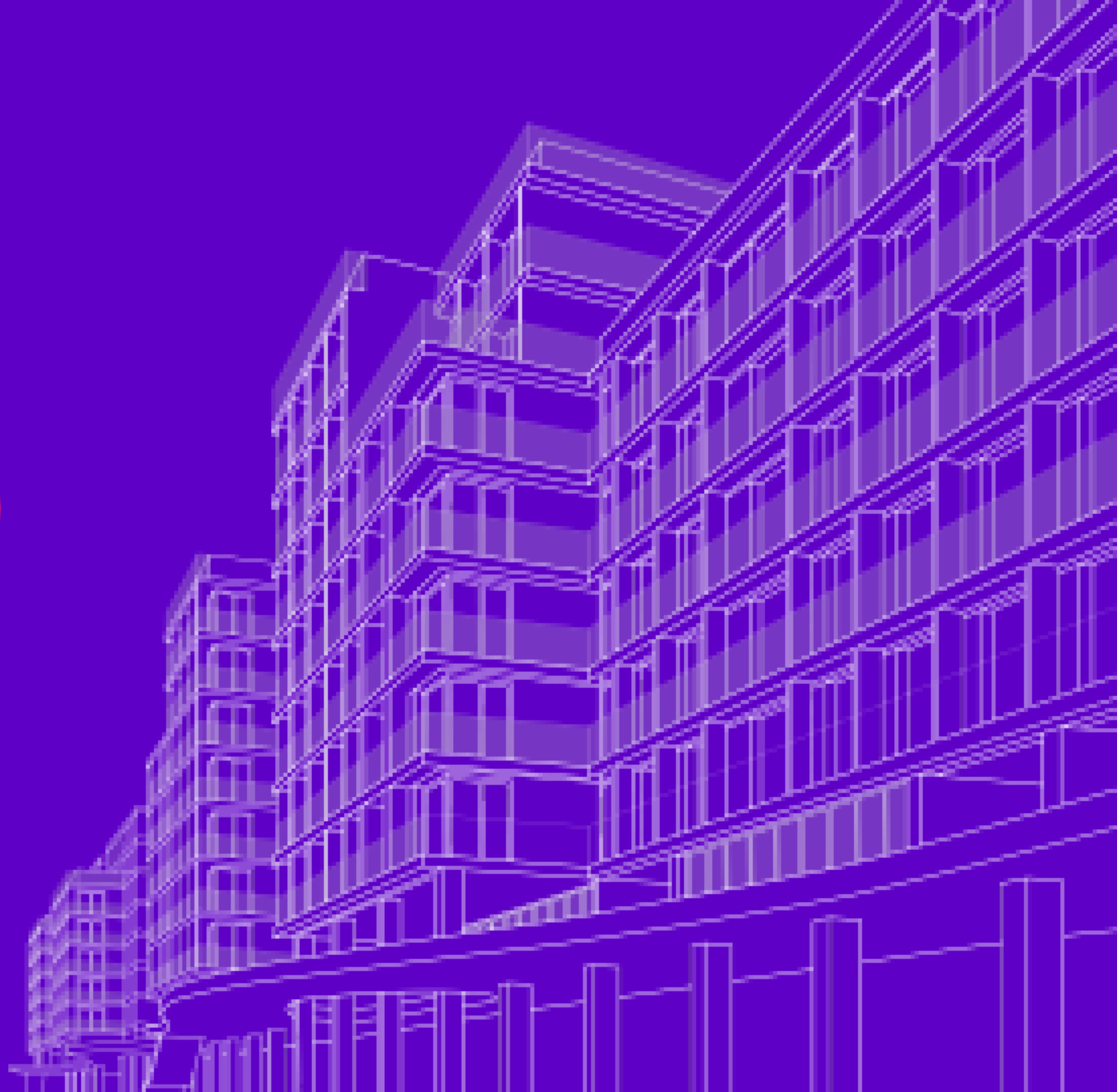


ак барс дом
дом там, где мы

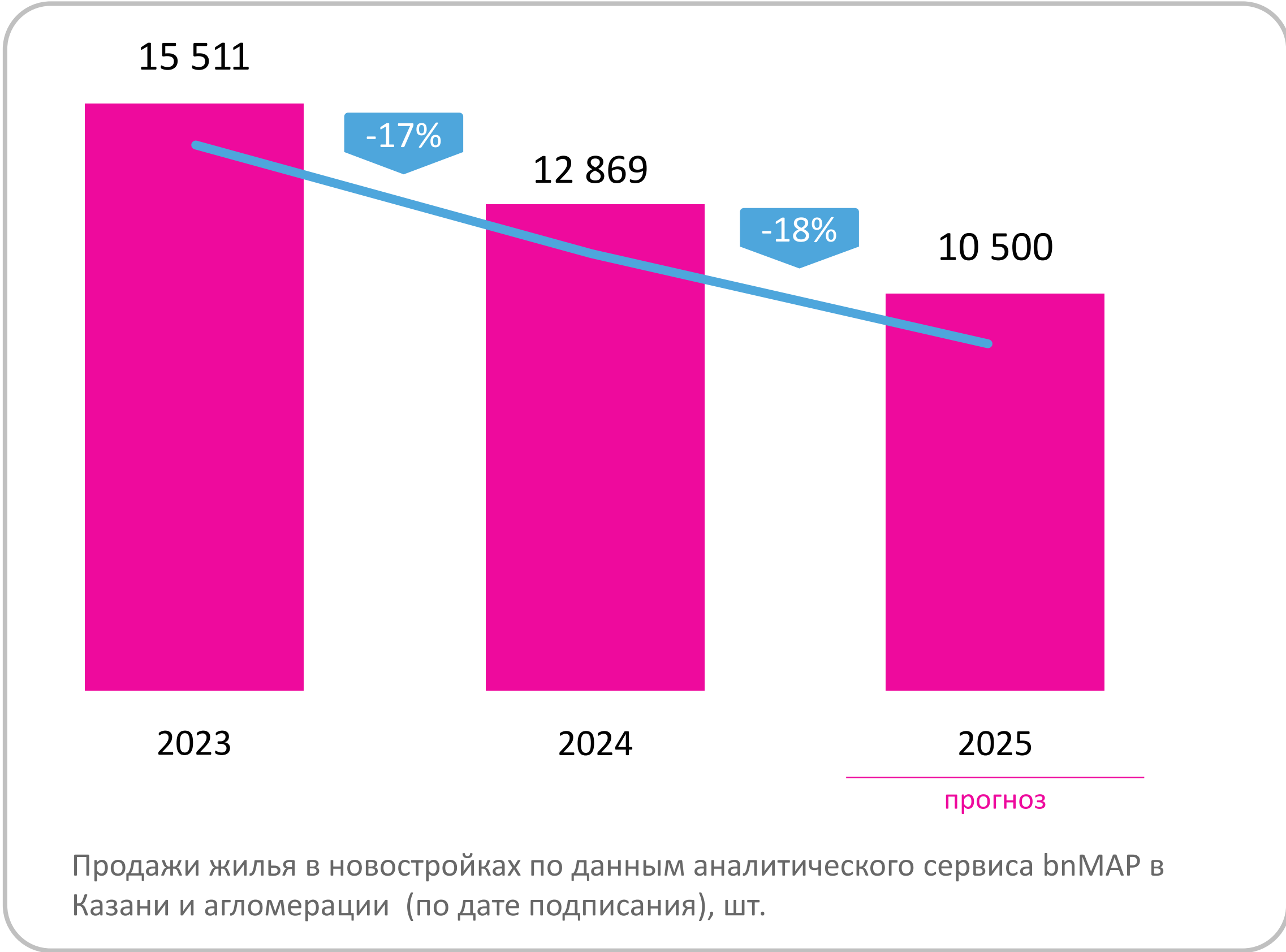
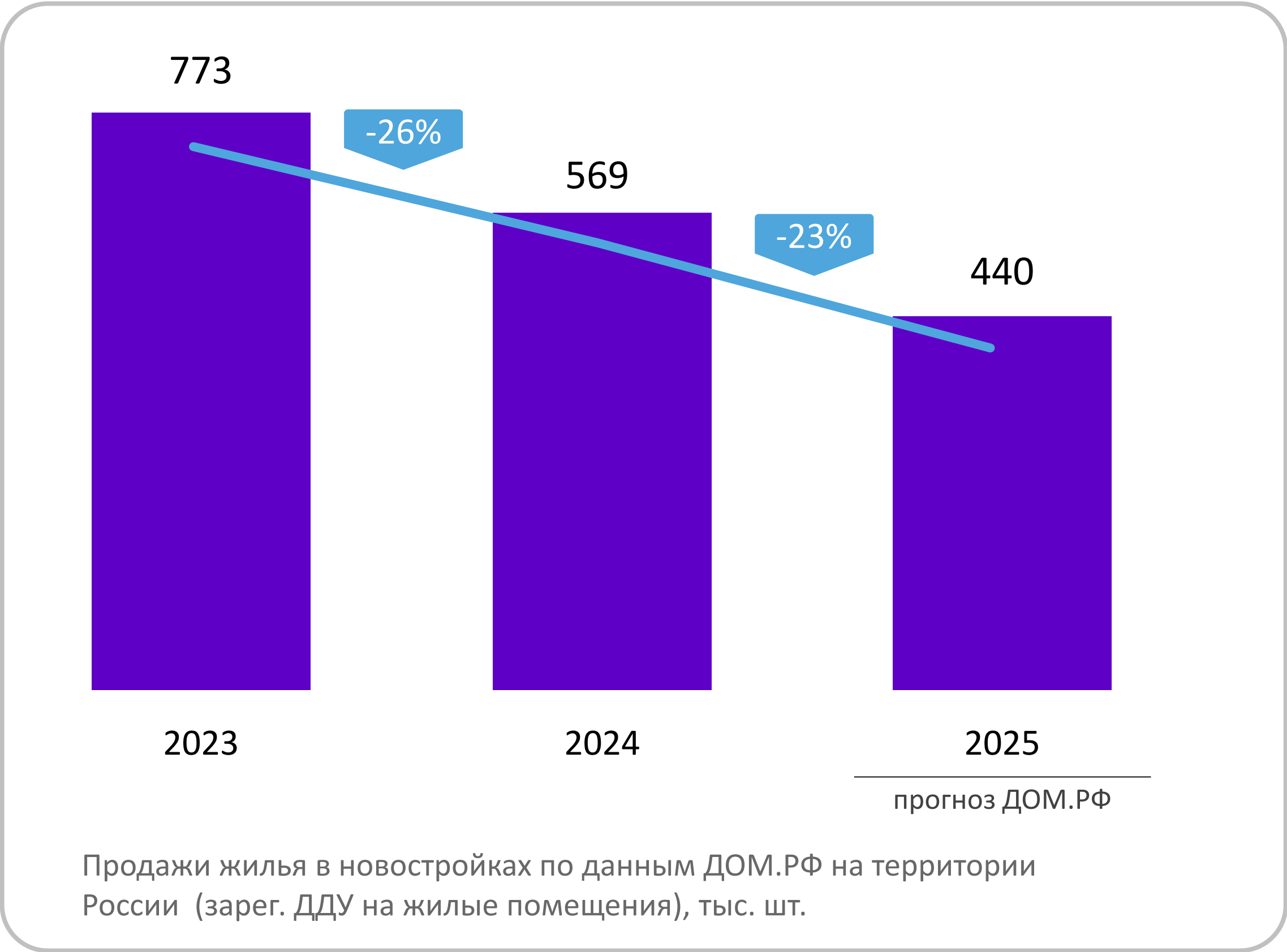
абг



Продажи жилья в новостройках падают за счет снижения числа сделок по льготным ипотечным программам.

По данным ДОМ.РФ в 2024 г. на территории России было зарегистрировано 569 тыс. шт. ДДУ это - 26% к 2023 г.
По прогнозу ДОМ.РФ, в 2025 году продажи снизятся еще на 20-25%.

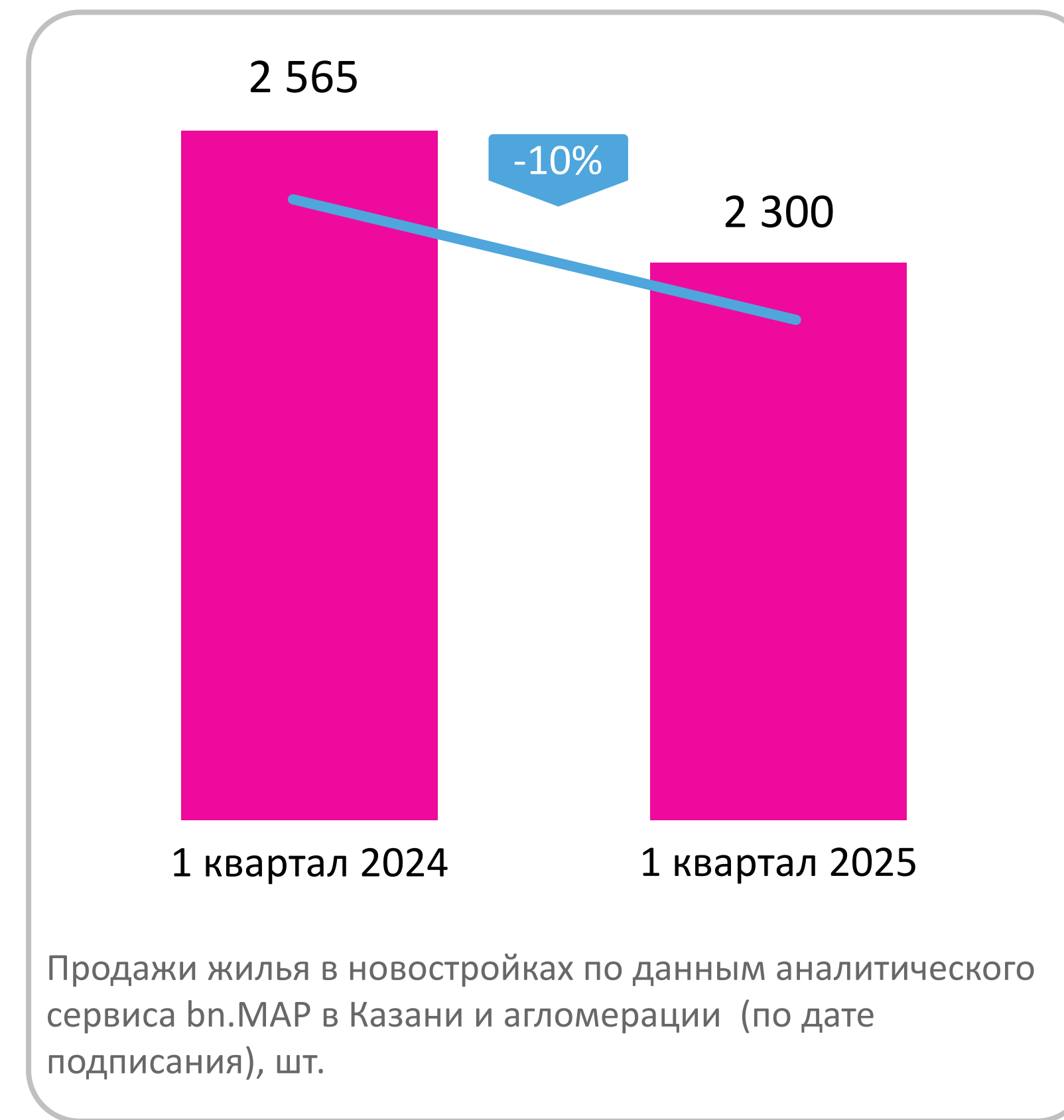
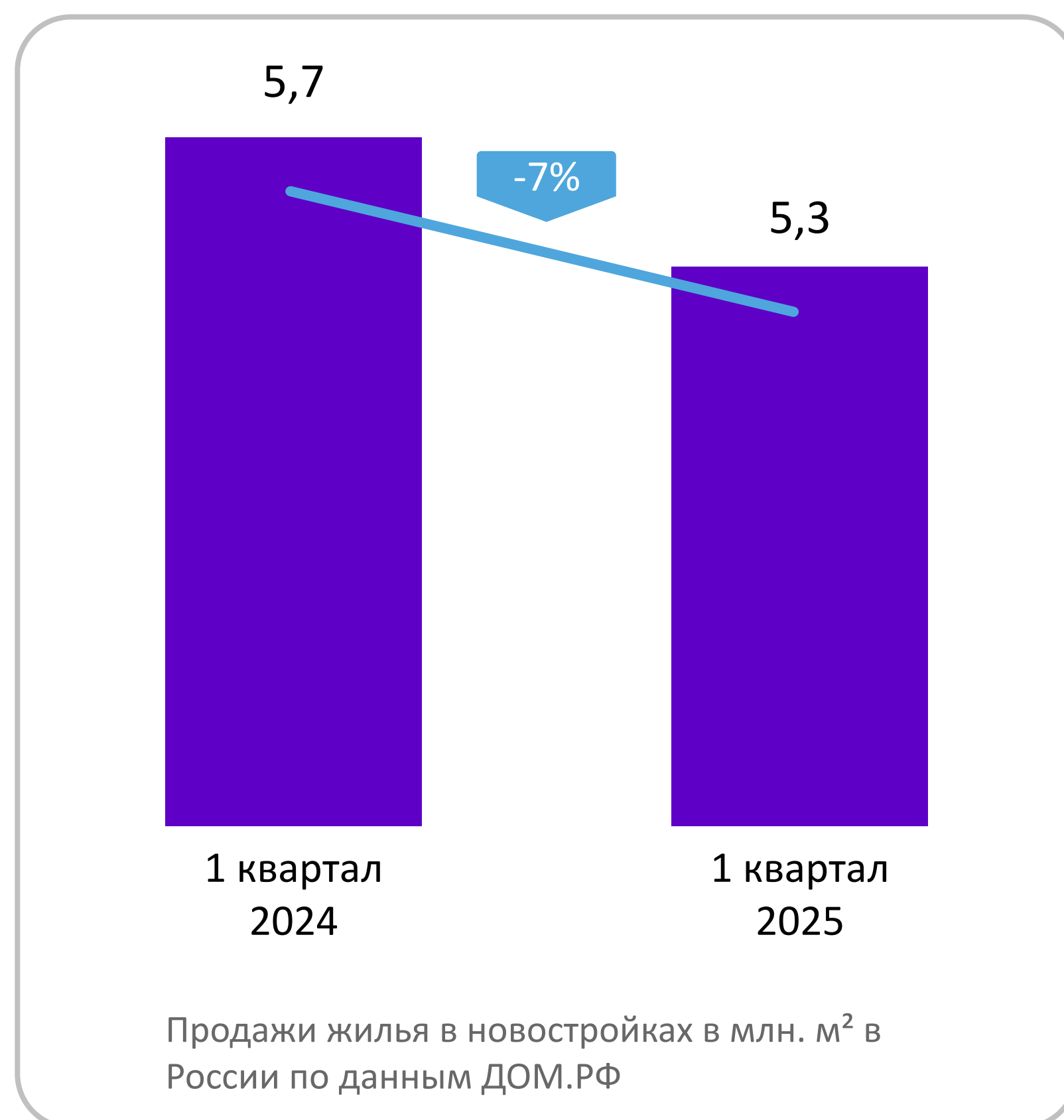
Спрос на новостройки в Казани и агломерации аналогично падает. В 2024 г. зарегистрировано на 17% меньше ДДУ, чем в 2023 г. по данным аналитического сервиса bnMAP (по дате подписания договора). В случае сохранения текущих темпов можно прогнозировать снижение продаж на 18% по итогам всего 2025 года.



Рынок новостроек: поддержание спроса за счет программ рассрочки

По данным ДОМ.РФ по итогам 1 квартала 2025 г., на территории России продажи жилья в новостройках снизились на 7% относительно уровня 1 квартала 2024 г. в млн кв.м. Ключевую роль в поддержании спроса играют ипотека с господдержкой и рассрочка. Доля продаж по программам рассрочки от застройщиков достигает 40% от общего объема сделок.

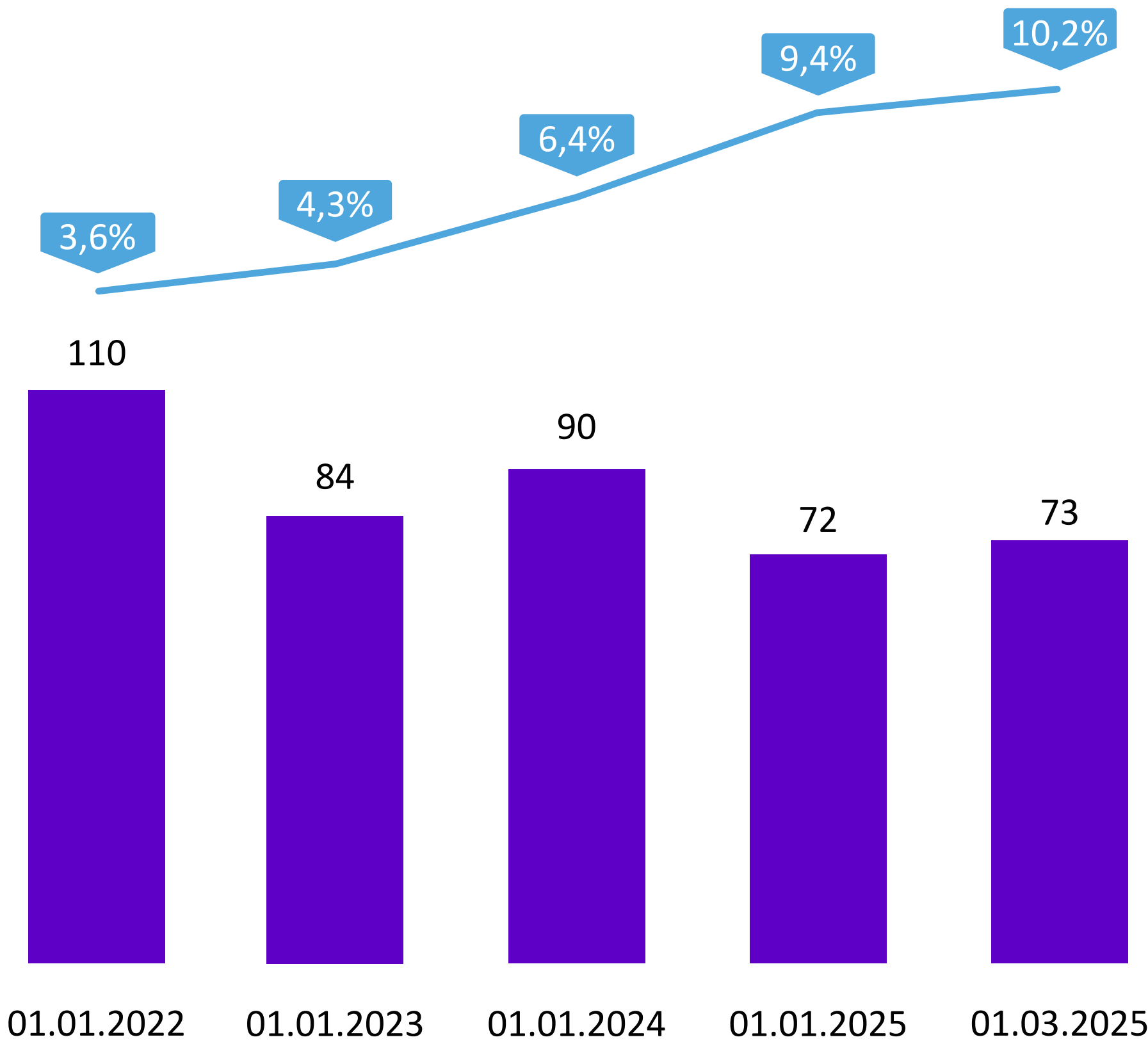
В 1 кв. 2025 г. в Казани и агломерации продажи жилья в новостройках снизились на 10% относительно уровня 1 квартала 2024 г. в шт. по ДДУ по данным аналитического сервиса bn.MAP (по дате подписания).



Средняя ставка по ПФ выросла, а покрытие выборки снизилось из-за значительной доли новых проектов и распространения рассрочек по данным ДОМ. РФ

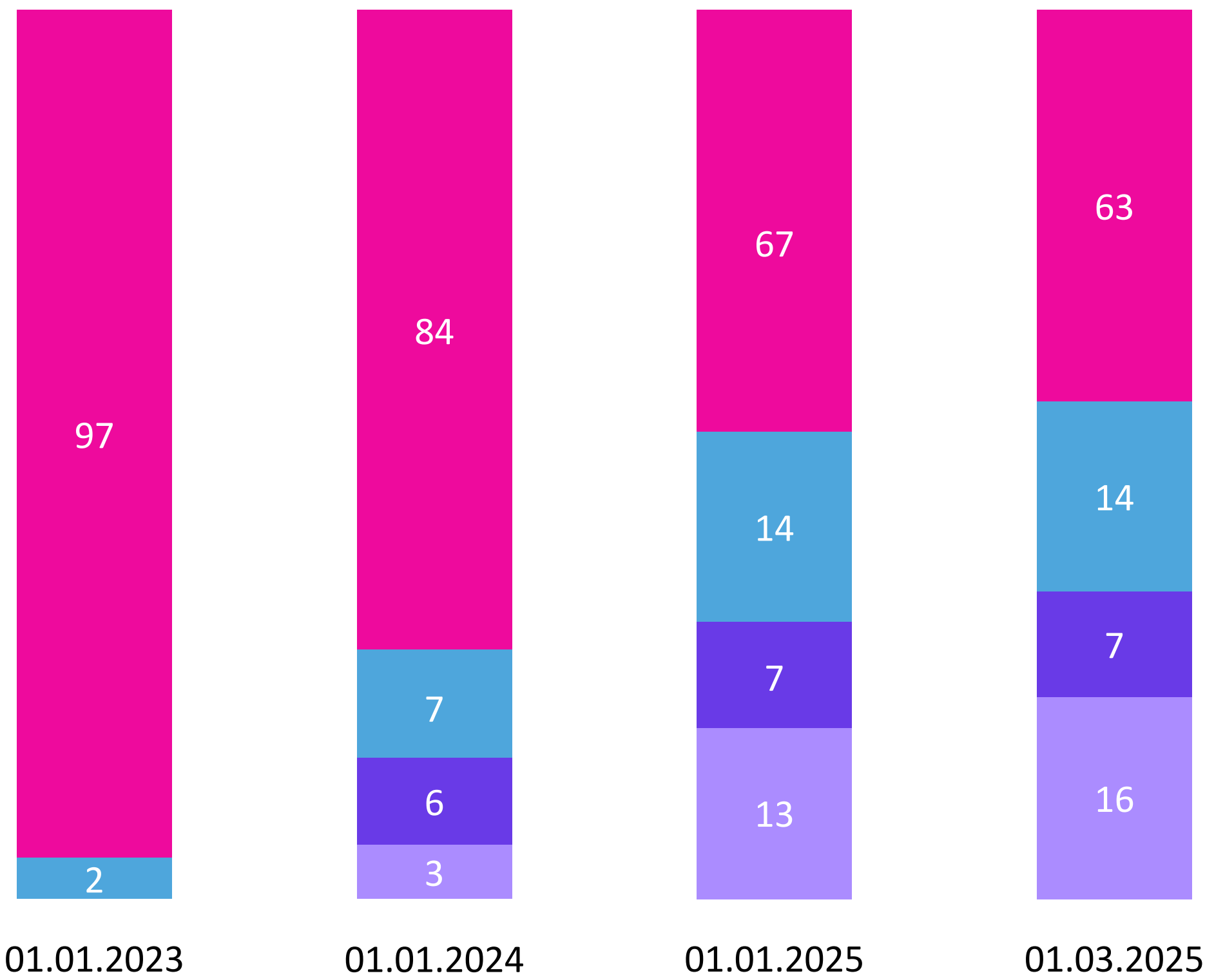
С 2022 г. средняя ставка по ПФ выросла почти в 3 раза в условиях снижения покрытия задолженности счетами эскроу

- Покрытие задолженности по ПФ средствами на эскроу*, %
- Средневзвешенная ставка по ПФ, %



В структуре задолженности по ПФ увеличилась доля кредитов со ставками выше 20%

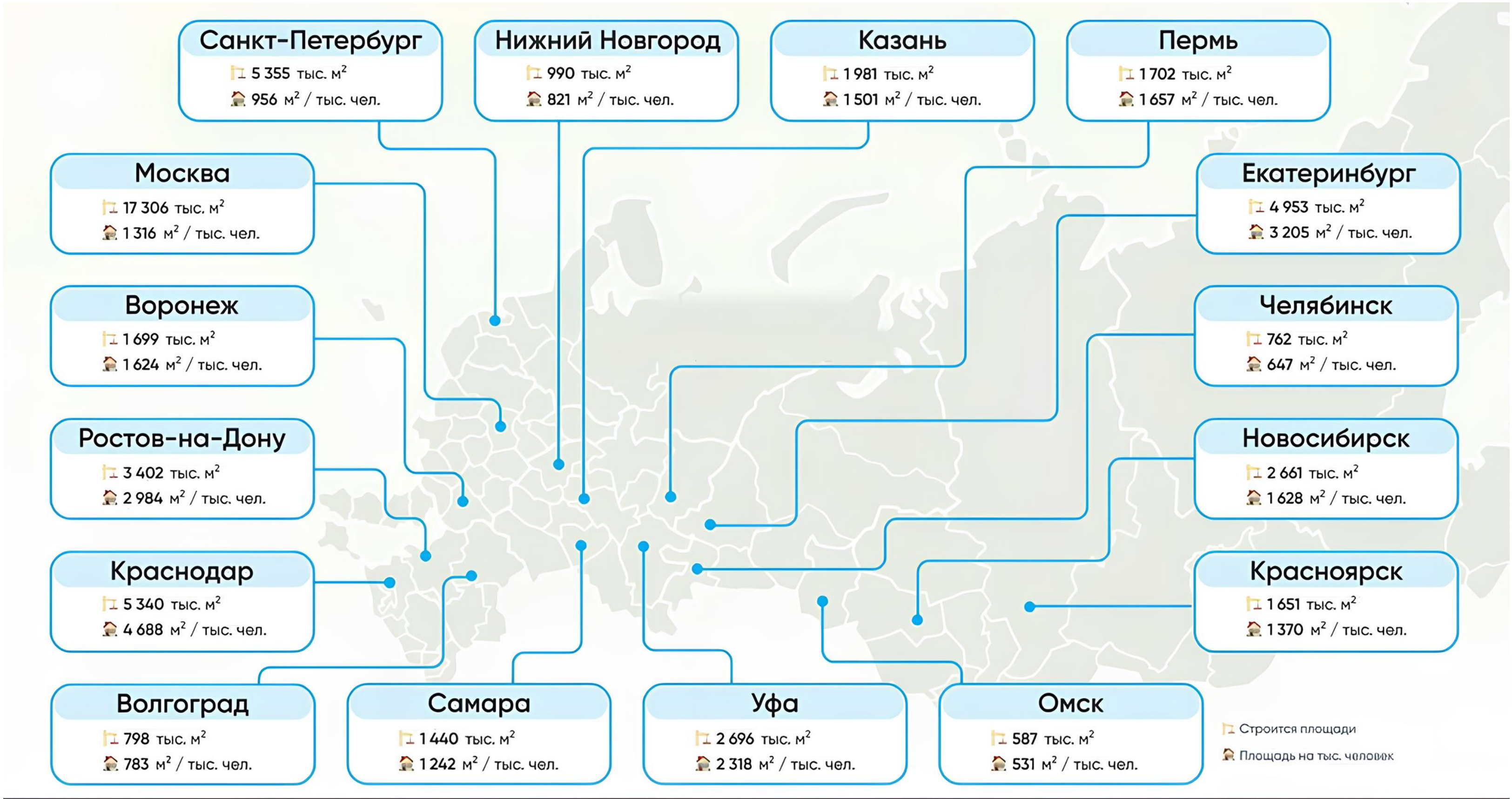
- Распределение задолженности ПФ по ставке, %
- Менее 12%
 - 12-16%
 - 16-20%
 - более 20%



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

Доля строящегося жилья на тысячу жителей (аналитика по РФ)

По данным ДОМ.РФ на 3 апреля 2025 года, доля строящегося жилья в Казани на тысячу жителей соответствует средним показателям по стране и не вызывает опасений, в отличие от ряда других регионов, где наблюдается переизбыток или дефицит.

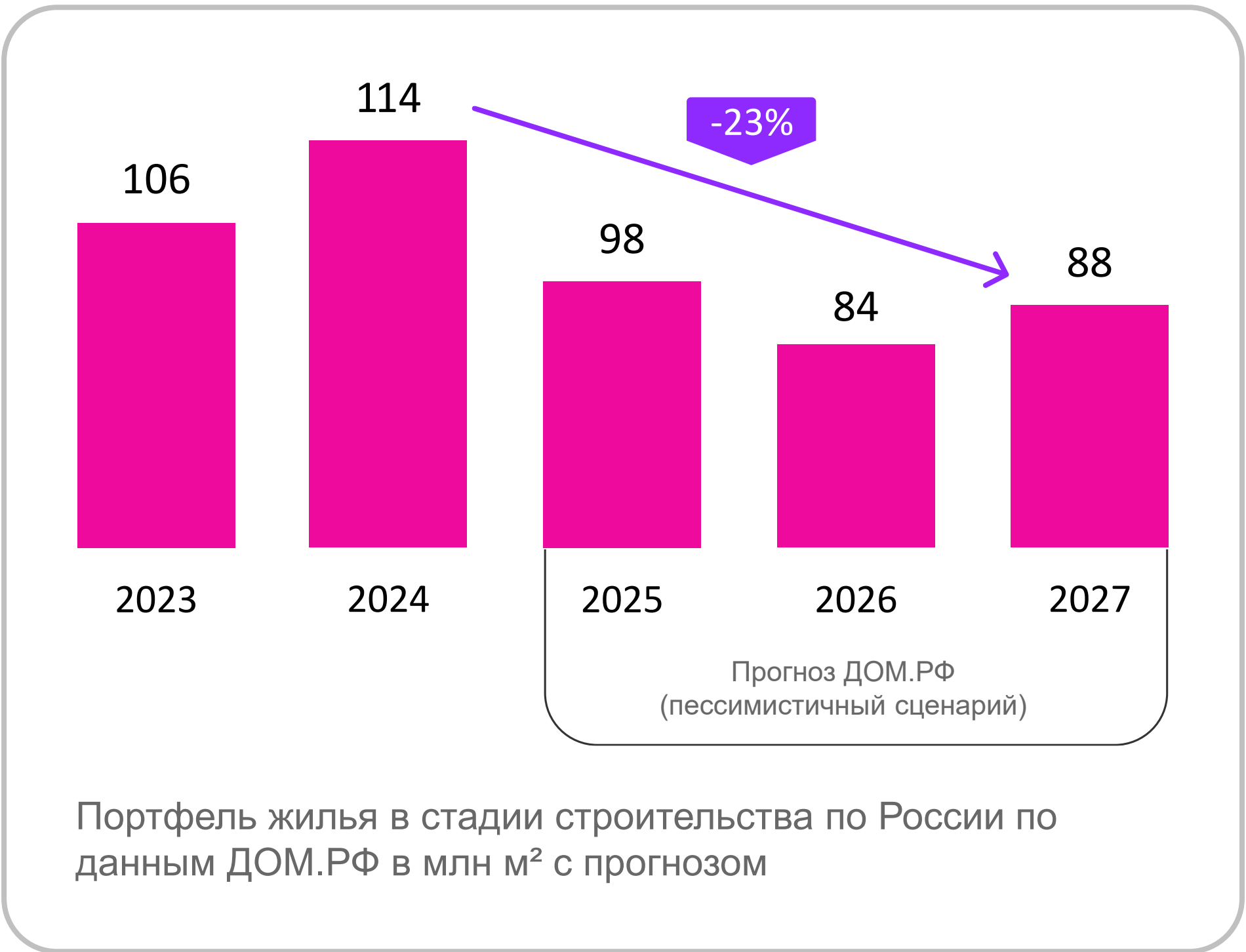
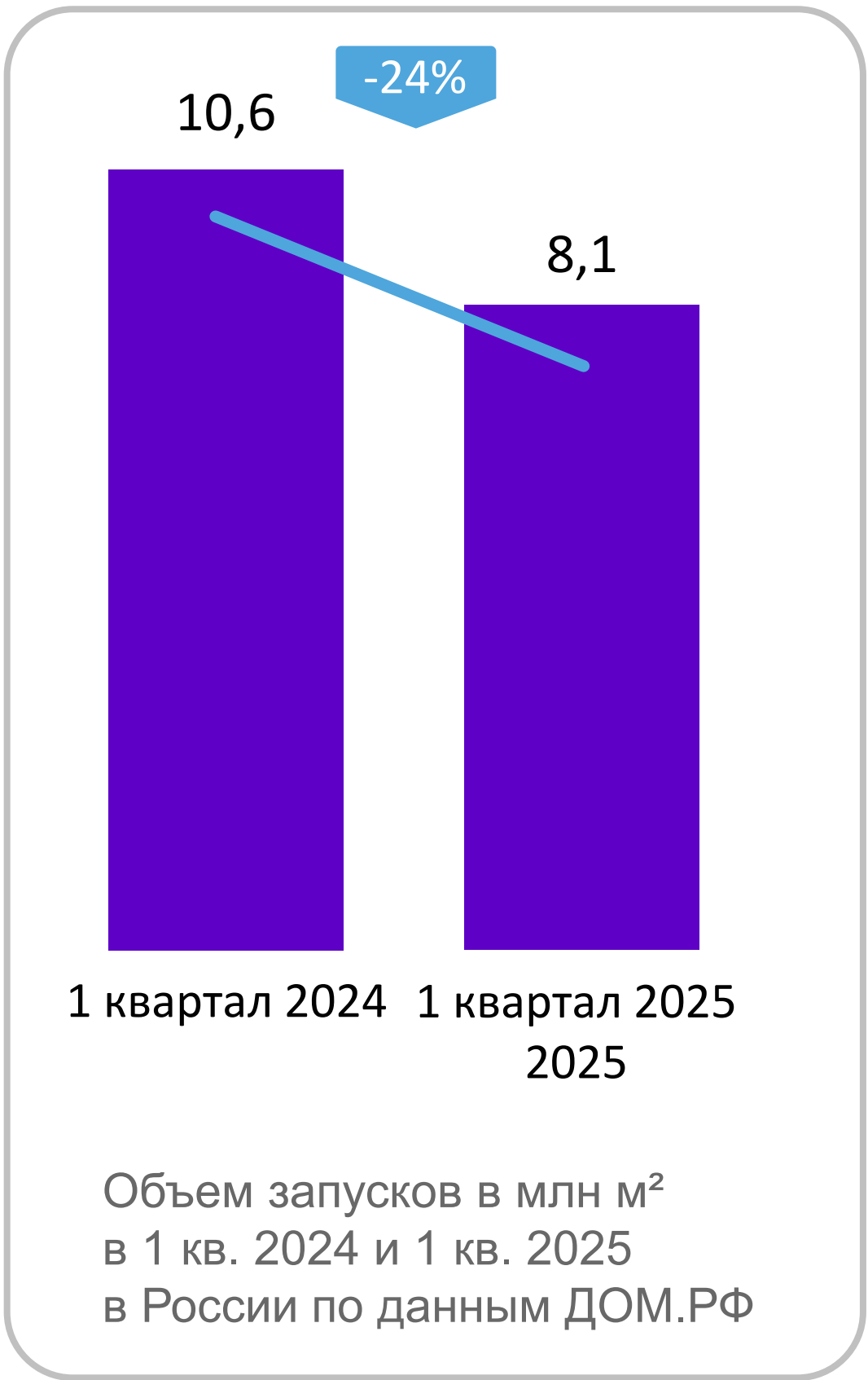


По данным ДОМ.РФ, доля строящегося жилья на тысячу жителей в разрезе городов

Риск дефицита новостроек может привести к росту цен и снижению доступности жилья

По данным ДОМ.РФ, в 1 квартале застройщики уменьшили объемы запусков почти на четверть. Это закладывает основу для будущего дисбаланса спроса и предложения на рынке жилья. Пессимистичный сценарий ДОМ.РФ предполагает сокращение портфеля строящегося жилья на четверть к 2027 году.

Восстановление продаж до уровня 2024 года возможно лишь при условии снижения рыночных ставок по ипотеке. В Татарстане, по данным ДОМ.РФ, уже сейчас наблюдается высокий (55% и выше) уровень распроданности жилья с вводом в 2025 году. В Казани, в частности, формируются высокие риски дефицита предложения с близкими сроками ввода в ближайшей перспективе.

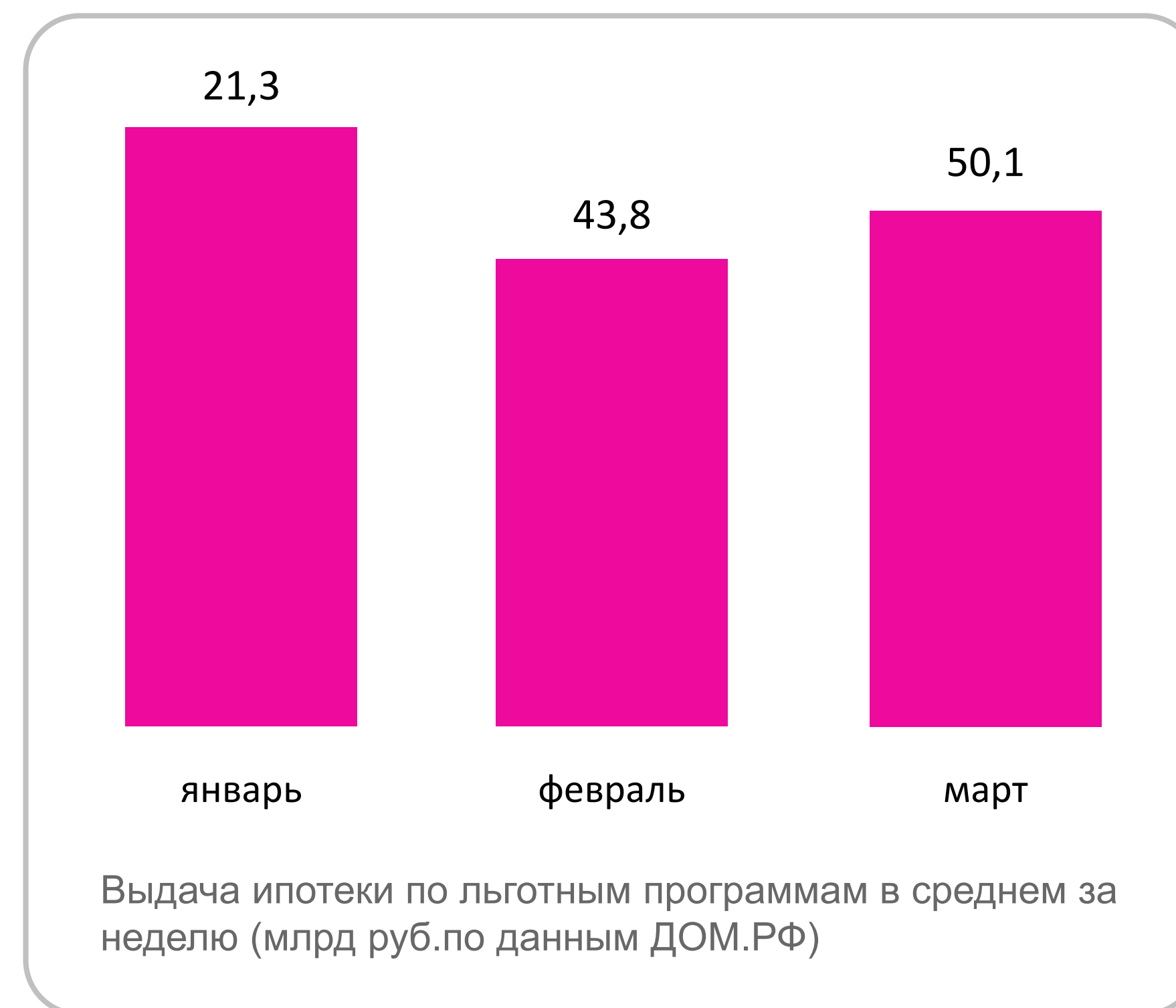
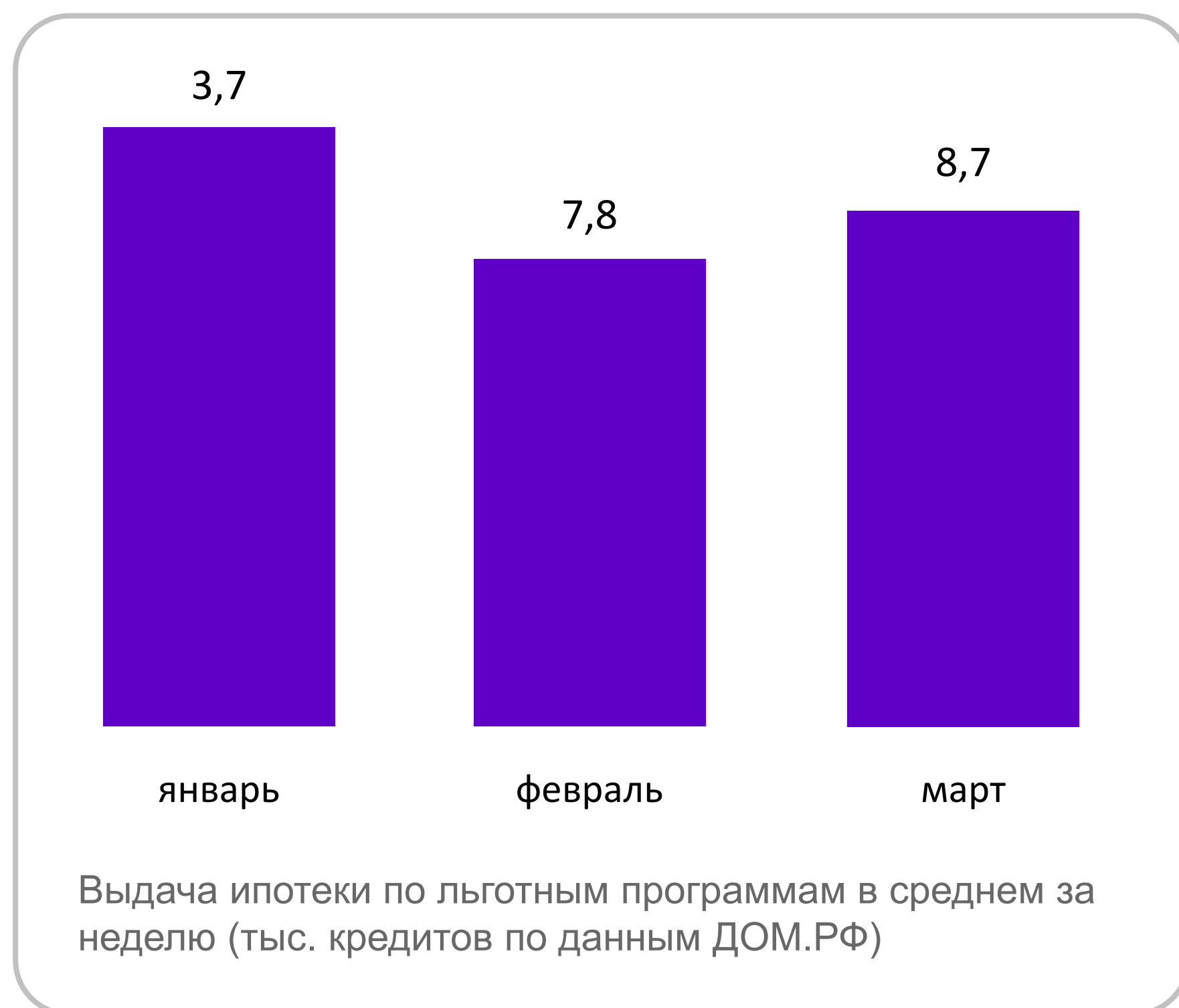


Объем строящегося жилья с вводом в 2025 г. на 01.04.2025, м²	1 355 435
Распроданность на 01.04.2025	58%
Соотношение распроданности и стройготовности на 01.04.2025	75%

Ситуация с распроданностью в Республике Татарстан по данным ДОМ.РФ

По итогам 1 квартала выдача ипотеки сократилась в 2 раза в годовом выражении из-за роста рыночных ставок.

По данным ДОМ.РФ, льготная программа семейной ипотеки обеспечивает поступление около 200 млрд руб. в строительную отрасль ежемесячно. Текущий объем выдачи почти соответствует годовому плану по «Семейной ипотеке» (420 тыс. кредитов на 2,4 трлн руб. в 2025 г.).



Выводы

1. Сокращение объемов запуска новых проектов застройщиками создает потенциальные риски дефицита в будущих периодах. По данным ДОМ.РФ, Казань находится в зоне риска, что может привести к снижению доступности жилья для населения.
2. Льготная семейная ипотека в настоящее время является основным драйвером продаж жилья. Однако планируемая отмена банками комиссий может негативно сказаться на объемах одобрений и выдачи ипотеки. Это создает серьезный риск дальнейшего снижения продаж и усугубления ситуации на рынке жилья.
3. Стимулирование спроса продаж застройщиками через программы рассрочки имеет свою цену: оно оказывает негативное давление на ставки проектного финансирования. Это, в свою очередь, приводит к снижению маржинальности проектов.