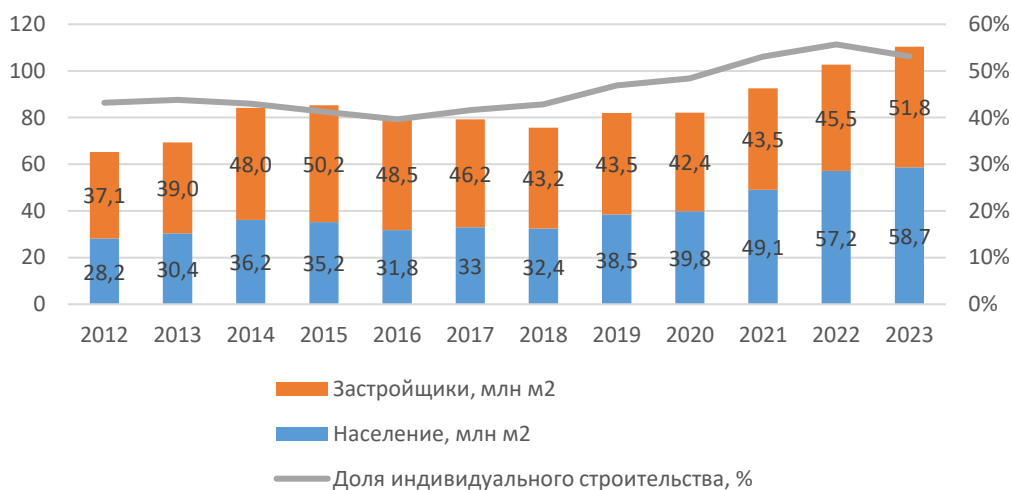


☑ Новые рекорды

По итогам 2023 года ввод жилья составил 110,44 млн м², что стало абсолютным рекордом отечественной строительной отрасли за всю историю наблюдений и оказалось на 7,5% выше уровня 2022 года.

Интересно, что лидером динамики, в отличие от прошлого года, выступило многоквартирное строительство, которое приросло на 14% в отличие от индивидуального жилищного строительства, которое приросло лишь на 3%.

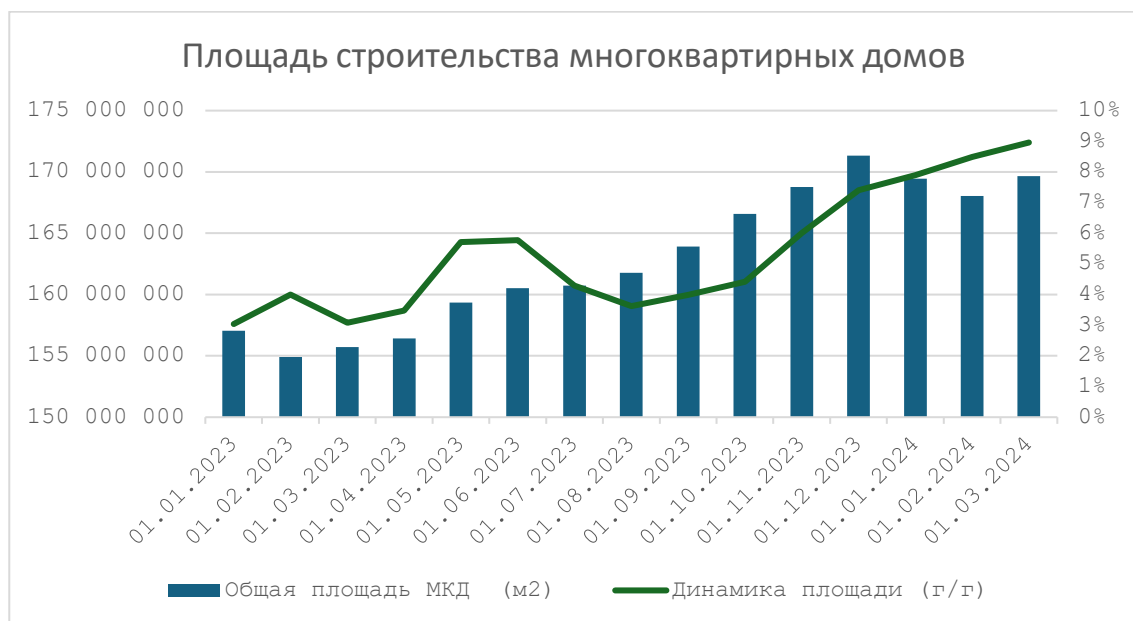
Ввод жилья в России



Источник: Дом РФ

Несмотря на ужесточение денежно-кредитной политики во второй половине 2023 года, темпы строительства не снижаются. Активность растет и дальше, а высокие ставки пока не ставят непреодолимый барьер перед строителями. В свою очередь покупатели в основном ориентируются на оставшиеся программы льготной ипотеки и в первую очередь продолжают обращать внимание на ежемесячный платеж. Это, в свою очередь, приводит к удлинению сроков ипотеки.

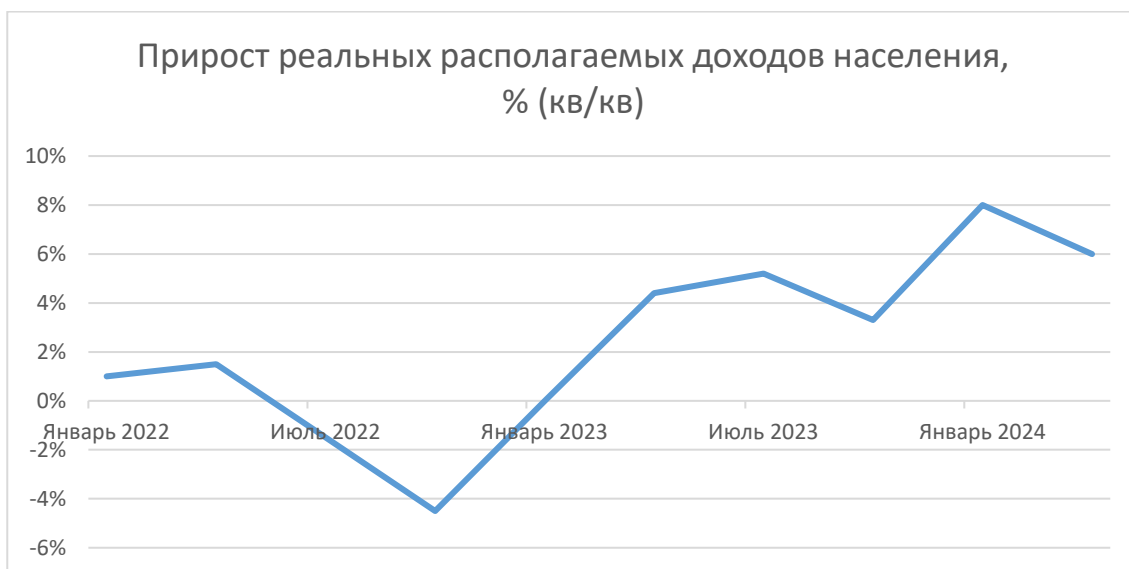
Если на начало 2022 года средневзвешенный срок кредитования составлял 257 месяцев, то, к началу 2024 года, он приближается к 300 месяцам. Наличие льготных программ пока не привело к взрывному росту средней ставки по ипотеке, но умеренный рост ставок есть – если на начало 2023 года средневзвешенная ставка по ипотеке была 6.65%, то к февралю 2024 года она составила уже 8.5%



Источник: Дом РФ

Как следует из рисунка, на объемы строительства больше всего оказывали негативное влияние санкционные шоки, а рост объемов, в основном, реагирует на ажиотажный спрос на ипотеку с лета 2023 года. Если год назад прирост общей площади строящихся многоквартирных домов составлял 4%, то сейчас он удвоился, и составляет уже 8%. Ожидаемое прекращение массовых ипотечных программ, наряду с высокой стоимостью заимствований, безусловно, окажет существенное негативное влияние на объемы строительства, но это влияние произойдет с лагом (строительный цикл достигает 3 лет) и будет частично компенсировано:

- Стремлением российских граждан к долгосрочному инвестированию в недвижимость;
- Предложением застройщиками различных схем платежей помимо ипотеки (рассрочка, траншевая ипотека);
- Ростом средних зарплат населения. О склонности населения к сбережениям свидетельствуют, в первую очередь, максимальные темпы роста средств населения в банках.

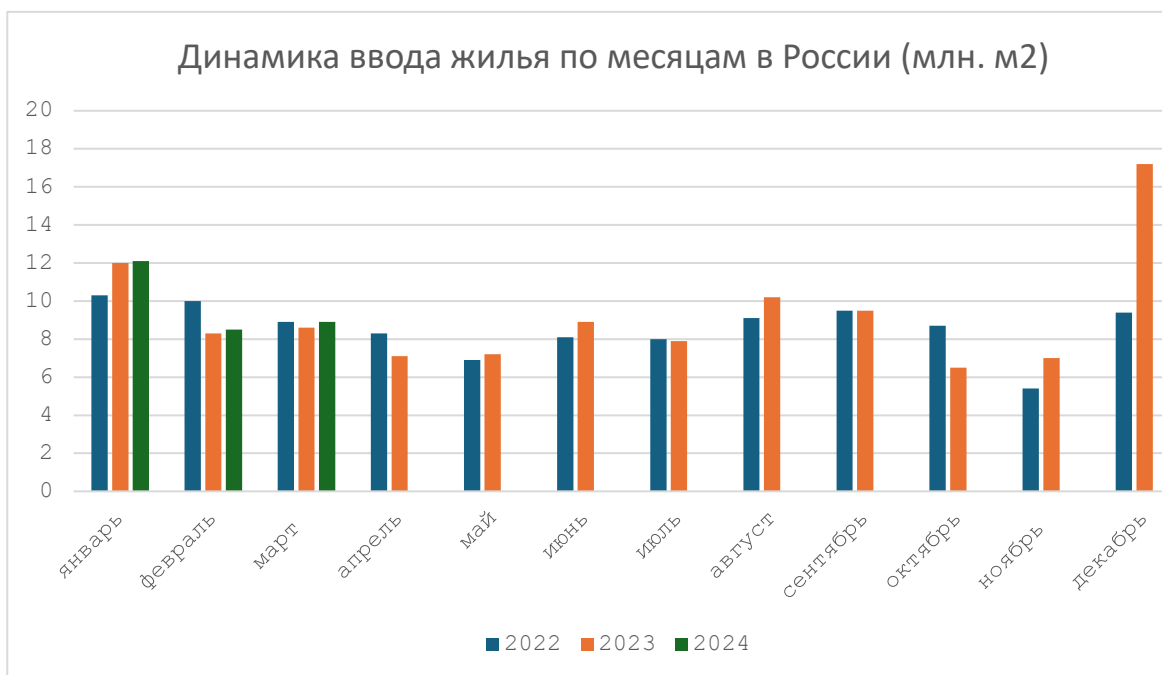


Источник: Росстат



Прирост ввода жилья продолжится, но замедление впереди

Пока об итогах работы строительного сектора говорить трудно, так как динамика ввода жилья остается положительной, и на уровне 30-32 миллионов квадратных метров за два месяца, что почти на 2% выше показателей аналогичного периода 2023 года.



Источник: Росстат



Несмотря на падение темпов ввода частных домов, выдача кредитов на их строительство демонстрировала тренд к росту. Так, за 10 месяцев 2023 года на строительство частных домов в РФ было выдано около 89 тыс. кредитов на 388 млрд руб., что почти в три раза больше, чем за весь 2022 год, по данным представителей ДОМ.РФ.

Очевидно, что, и в личном, и в многоквартирном строительстве во второй половине 2023 года наблюдается эффект ажиотажного спроса на кредитные ресурсы в преддверии ужесточения кредитно-денежной политики ЦБ РФ.

Однако, трансмиссионный механизм Банка России в ипотеке работает эффективно, и НРА ожидает, что прирост выдач ипотечных кредитов составит в 2024 году всего около 9%, по сравнению с практически 30%-м приростом в 2023 году. Уже в феврале 2024 года НРА видит существенное падение выдач ипотеки, которое может еще более сократиться летом, если часть льготных программ будет прекращено или модифицировано.



Источник: Банк России



Производственные индикаторы металлопроката и бетона подтверждают «ледяные» строительные прогнозы

Обратимся к перспективным индикаторам. В сталелитейной отрасли, которая традиционно быстрее реагирует на текущую ситуацию на строительном рынке, уже фиксируется снижение выплавки за первые 2 месяца до уровня 11,7 млн т, что на 3% ниже показателя прошлого года. Если в 2023 году производство стальной арматуры превысило 12 млн т, из которых на внутреннем рынке потреблено было около 10 млн т., а около 2 млн т отправлено на экспорт, то в 2024 году вероятно снижение выпуска арматуры до уровня 11.5 млн т. (падение около 4%) На фоне проблем у субподрядчиков, связанных с высокими ставками привлечения средств и дефицитом дешёвой рабочей силы, в связи с ужесточением миграционного контроля, можно ожидать замедления строительной отрасли и, как следствие, снижения производства арматурного проката. По цементу также ожидается 5–7% снижение с 63 млн т в 2023 до 58-60 млн т в 2024, по тем же причинам, что и для арматурного производства.

Прогноз НРА: темпы прироста строительства могут снизиться вдвое по итогам 2024 года и уйти в минус в начале 2025 года

НРА ожидает новых рекордов на рынке ввода жилья в первом полугодии 2024 года. По оценкам НРА, в 2024 году рост ввода жилья составит около 4% и, в абсолютном выражении, может составить около 118 млн. кв. м. Темпы прироста строительства могут снизиться вдвое во второй половине 2024 года и даже уйти в минус в начале 2025 года. Это связано со строительным циклом, который занимает, как правило, от 24 до 36 месяцев и в котором НРА видит признаки замедления.

Так, доля проданного жилья в феврале практически не изменилась: 32.9% против 33.0% в январе (цифры 2021 года – порядка 45%). Экспертов НРА беспокоят невысокие темпы роста ввода жилья в многоквартирных домах: за первые два месяца 2024 года объемы здесь составили всего 5.5 млн. кв. м.

Охлаждение рынка начнется в 2025 году, когда НРА прогнозирует падение ввода жилья до 110-115 млн. В 2026 году, в базовом сценарии, возможно падения ввода жилья на 6%–8% по сравнению с годом ранее (прогнозы сделаны без учета новых территорий) и возвращение объемов к 100 млн. кв. м. в год. При неблагоприятных сценариях объемы могут «пробить» отметку 100 млн. кв. м вниз, но пока такой прогноз выглядит маловероятным. По заявлениям Зампреда Правительства России Марата Хуснуллина Правительство беспокоится за 2024-й и за 2025-й. Ключевые вопросы здесь — как быстро будет смягчаться денежно-кредитная политика, какой останется динамика реальных располагаемых доходов населения и какими будут параметры ипотечного рынка после возможной отмены льготной ипотеки в 2024 году.



Спад на рынке индивидуального жилищного строительства откладывается?

Что касается индивидуального жилищного строительства, то здесь, по итогам первых двух месяцев 2024 года, НРА видит бурную активность, подпитываемую ростом кредитования – объемы ввода составили около 15 млн. кв. м., что на 29% больше, чем в последние 2 месяца 2023 года. Поэтому, по итогам 2024 года ожидаемое сокращение ввода может и не произойти, несмотря на пессимистические рыночные консенсус-прогнозы снижения ввода на 5%–7%.

Существенная неопределенность существует по объему ИЖС в 2025 году – здесь спад может составить до 10% при условии отсутствия мер государственной поддержки. Прогноз НРА на 2024 год – ввод жилья в объемах 56–59 млн. кв. м.

Основной барьер для этого сегмента – высокая ипотечная ставка. Другие проблемы: потеря интереса к индивидуальному жилищному строительству у городских жителей после перехода на удаленную или офисную работу; низкие суммы субсидированной ипотеки для регионов, где есть повышенный спрос; а также дефицит участков, обеспеченных инженерными коммуникациями, на которых можно строить пригодные для постоянного проживания дома. Поддержать этот сегмент возможно за счет внедрения эскроу-счетов для частного домостроительства

Консолидация в секторе жилищного строительства продолжится

Можно с определенной долей уверенности говорить, что высокие ставки жилищного кредитования, капля за каплей, начинают оказывать свое разрушительное влияние на рынок, причем оно идет именно через средних и малых застройщиков, у которых нет возможности привлечь финансовые ресурсы по более низким ставкам, либо заложить свои растущие финансовые издержки в стоимость работ. В этой связи, по крупным застройщикам пока картина выглядит вполне благополучной, однако, в первичных звеньях строительства, уже начинают ощущаться проблемы дефицита оборотных средств и высокой стоимости кредитных ресурсов. Поэтому на строительном рынке мы ожидаем продолжение консолидации в виде поглощения мелких застройщиков крупными.

В Москве может начаться стагнация цен

В Москве, на текущий год, ожидается ввод на 27% больше новых объектов массового жилья по количеству. Ожидается, что в старых границах столицы будет сдано в эксплуатацию 136 корпусов в 53 жилых и апарт-комплексах: три — стандарт-класса, остальные — «комфорт». Однако, распроданность объектов может составить всего 12%–20%, поэтому, с большой долей вероятности, средние цены в столице на фоне сокращения льготных программ и текущих запретительных ставок ипотеки по стандартным программам начнут стагнировать.

Так, сегмент первичного жилья показал в Москве следующие результаты: было зарегистрировано договоров долевого участия: 4 774 (-9.7% гг) vs 5 326 (-7.8% гг) и 13 090 (46.4% гг) в январе-декабре. Интересно, что к февралю 2022 года падение очень высокое (почти 50%).



В Санкт-Петербурге уже отмечается падение ввода по итогам первых 2-х месяцев: 798,5 тыс. м2 против 859,2 тыс. м2.

В Москве по итогам 2024 года ввод жилья в базовом сценарии может составить до 7,5–7,8 млн м2 в силу инерции ввода ранее запущенных мощностей. В Санкт-Петербурге объем вводимого жилья окажется на уровне 3,1–3,2 млн м2. Для сравнения, объем ввода нового жилья в Москве в 2023 году составил около 7,3 млн кв. м., а в Санкт-Петербурге – 3,5 млн. кв.м.

Основной упор в обоих городах будет на вводе студий и жилья бизнес-класса. Проблемой Санкт-Петербурга остается умеренный рост располагаемых доходов населения, но, главное – недостаток жилищного строительства в привлекательных локациях (особенно в центре и в районах «ржавого пояса»). Также, сильно тормозят интерес к новым покупкам и низкие темпы строительства метро в городе, а также вялая модернизация системы общественного транспорта, особенно на окраинах. Наконец, низкая доходность от аренды, в сравнении с банковскими депозитами и другими инструментами финансового рынка, делает инвестиционные покупки жилья в Санкт-Петербурге финансово неинтересными.

Наиболее востребованным форматом в столицах становятся студии, которые покупаются либо молодыми семьями, либо для сдачи в аренду. Застройщики применяют различные способы предоставления скидок либо долгосрочных рассрочек, чтобы нивелировать эффект подорожавшей ипотеки и пока это позволяет поддерживать спрос.

В Санкт-Петербурге цены на недвижимость могут снизиться на 7%-10%

Пока динамика цен на новостройки в Москве имеет повышательную тенденцию, увеличившись с 250 тыс. руб./м2 до 270 тыс. руб./м2 за последние полгода. В Санкт-Петербурге столь высоких темпов роста цен нет, но средние уровни находятся на уровнях 250–255 тыс. руб./м2. Видно, что Московский рынок привлекает и будет привлекать инвесторов со всей страны, тогда как в Санкт-Петербурге движение цен вверх уже практически прекратилось, а инвестиционный спрос падает.

Вероятнее всего, цены на новую недвижимость, как в среднем в России, так и в столицах, будут иметь тенденцию к стагнации, однако снижение цен на московском рынке будет наиболее медленным. Скорее всего, цены в Москве будут колебаться в пределах 2%–3% в обе стороны от текущих значений в зависимости от сезонности. А вот уровень падения средних цен, по итогам 2024 года, в России может составить до 3%–5%. Наиболее подверженным падению цен из городов-миллионников нам видится Санкт-Петербург, здесь средние цены при неблагоприятных сценариях могут снизиться и до 7%–10%.

[Контакты для СМИ](#)

E-mail: pr@ra-national.ru

[Клиентская служба](#)

Тел. +7 (495) 122-22-55,

E-mail: commercial@ra-national.ru

СЕРГЕЙ ГРИШУНИН

Управляющий директор Рейтинговой службы

E-mail: grishunin@ra-national.ru

АЛЛА ЮРОВА

Директор корпоративных рейтингов рейтинговой службы

E-mail: yurova@ra-national.ru



Национальное Рейтинговое Агентство

115191, г. Москва, Гамсоновский пер., д.2, стр.7

тел./факс: +7 (495) 122-22-55

www.ra-national.ru

Ограничение ответственности Агентства

© 2023

Настоящий аналитический обзор создан Обществом с ограниченной ответственностью «Национальное Рейтинговое Агентство» (ООО «НРА»), является его интеллектуальной собственностью, и все права на него охраняются действующим законодательством РФ. Вся содержащаяся в нем информация, включая результаты расчетов, выводы, методы анализа и др., предназначена исключительно для ознакомления; их распространение любым способом и в любой форме без предварительного согласия со стороны ООО «НРА» и подробной ссылки на источник не допускается. Любые факты неправомерного использования интеллектуальной собственности ООО «НРА» могут стать основанием для судебного преследования. Единственным законным источником публикации документа является официальный сайт ООО «НРА» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.ra-national.ru

ООО «НРА» и любые его работники не несут ответственности за любые последствия, которые наступили у лиц, ознакомившихся с настоящим аналитическим обзором, в результате их самостоятельных действий в связи с полученной из него информацией, в том числе за любые убытки или ущерб иного характера, прямо или косвенно связанные с такими действиями. Вся содержащаяся в аналитическом обзоре информация представляет собой выражение независимого мнения ООО «НРА» на дату его подготовки на основе сведений и данных, полученных из источников, которые ООО «НРА» считает надежными. Любые сделанные в нем предположения, выводы и заключения не имели целью и не являются предоставлением рекомендаций по принятию инвестиционных решений и проведению операций на финансовых рынках или консультацией по вопросам ведения финансово-хозяйственной деятельности.

ООО «НРА» не несет ответственности за точность и достоверность сведений и данных, полученных из использованных источников, и не имеет обязанности по их верификации, а также по регулярному обновлению информации, содержащейся в настоящем аналитическом обзоре.