



# РАЗВИТИЕ РЫНКА ЖИЛЬЯ В РОССИИ

|                                            | 1<br>1998 г.<br>Принят ФЗ<br>об ипотеке | 2<br>2004 г.<br>Комплексная реформа<br>рынка жилья | 3<br>2009-2010 гг.<br>Запуск ипотеки<br>на ДДУ | 4<br>2015 г.<br>Запуск антикризисной<br>программы<br>поддержки ипотеки | 5<br>2019 г.<br>Переход<br>на проектное<br>финансирование<br>и эскроу-счета | 6<br>2023 г. – н/вр<br>Ипотека – основной<br>механизм<br>приобретения жилья |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Ставка, %                                  | 20-40%                                  | 15-20%                                             | 13-14%                                         | 13,4%                                                                  | 9,9%                                                                        | 7-9%                                                                        |
| Ежегодное<br>количество выдач,<br>тыс. шт. | <1                                      | 14                                                 | 130-300                                        | 700                                                                    | 1 300                                                                       | до 2 000                                                                    |
| Доля сделок<br>с ипотекой, %               | 0%                                      | 1%                                                 | 10-20%                                         | 25%                                                                    | 40%                                                                         | ~50%                                                                        |
| Ввод жилья,<br>млн кв. м                   | 30,7                                    | 41                                                 | 58,4-59,9                                      | 85,3                                                                   | 82                                                                          | >100                                                                        |

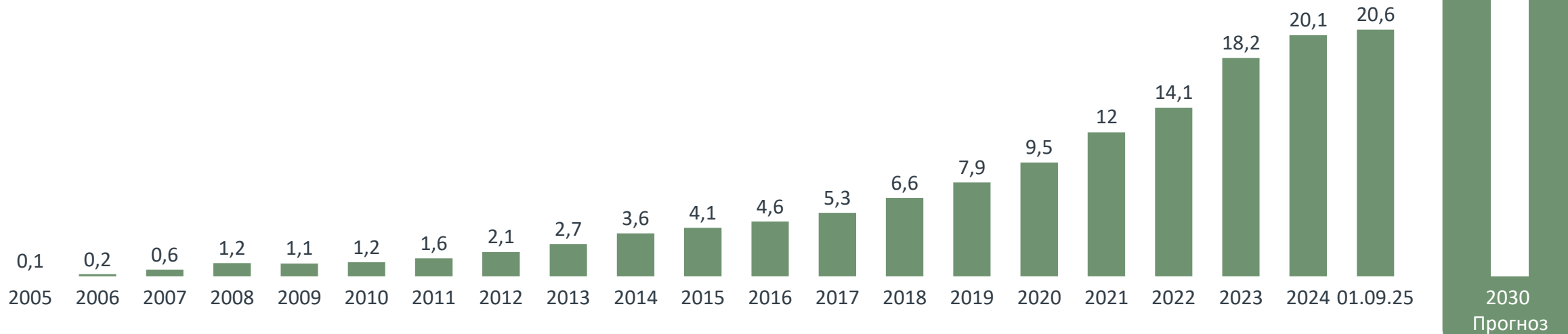
За 20 лет ипотека из «нишевого» продукта для состоятельных граждан превратилась в массовый продукт, позволяющий населению улучшить жилищные условия



С 2015 г. ипотечный портфель вырос в ~5 раз до 20 трлн руб., а к 2030 г. увеличится еще почти вдвое

### Ипотечный портфель на балансах банков

трлн руб. на конец периода



# Переход на проектное финансирование со счетами эскроу значительно повысил надежность отрасли жилищного строительства



2005-2018 гг.

## До реформы эскроу

- «Котловое» финансирование
- Отсутствие контроля за процессом строительства
- Незащищенность средств граждан
- Недоверие к застройщикам
- Привлекательность отрасли для мошенников

200 тыс.  
«Обманутых» семей

>2 000  
Проблемных домов в 71 регионе

Существенное отставание  
ипотечного рынка в развитии

Неустойчивость строительной  
отрасли

2019-2025 гг.

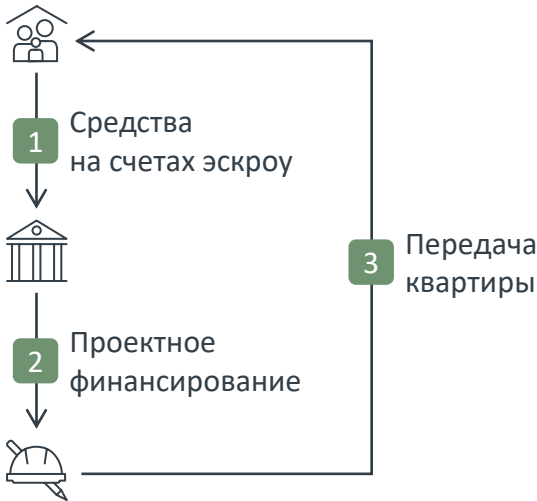
## Переход на счета эскроу

Для государства  
Кризисы 2020 и 2022 гг.  
впервые пройдены  
без остановки строительства

Для граждан  
Защита вложенных средств,  
в том числе кредитных

Для бизнеса  
Получение надежного  
финансирования на весь срок  
создания объекта

## Механизм реализации



Использование счетов эскроу,  
%

Объем на счетах эскроу,  
трлн руб.

Проблемные объекты,  
количество домов

Банкротства во время стройки  
или в течение 2 лет после ввода, %

| 2019 г.          | 2025 г.            |
|------------------|--------------------|
| 25               | 98                 |
| 0,2              | 7,2                |
| 3 125            | <100               |
| 3<br>(до эскроу) | <0,5<br>(с эскроу) |

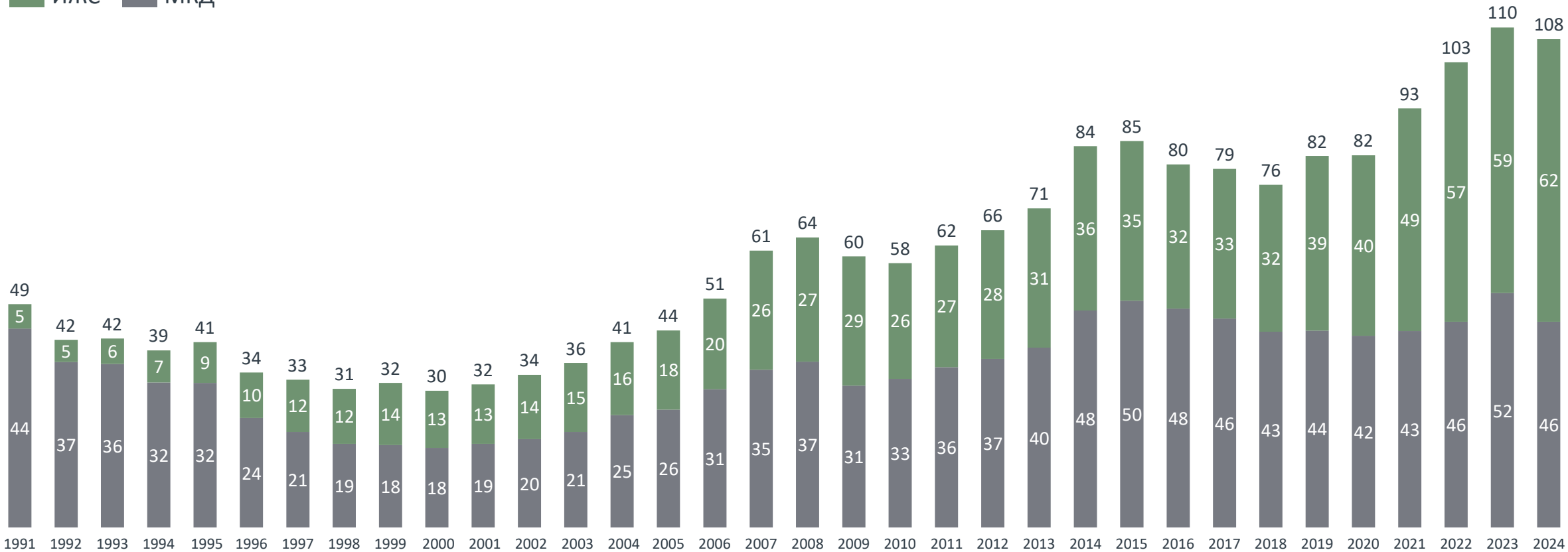
# Жилищное строительство в России после достижения максимума в 2023 году сохраняется на высоком уровне



Объем введенного в эксплуатацию жилья в России за последние 20 лет вырос в 2,5 раза

млн кв. м

ИЖС МКД

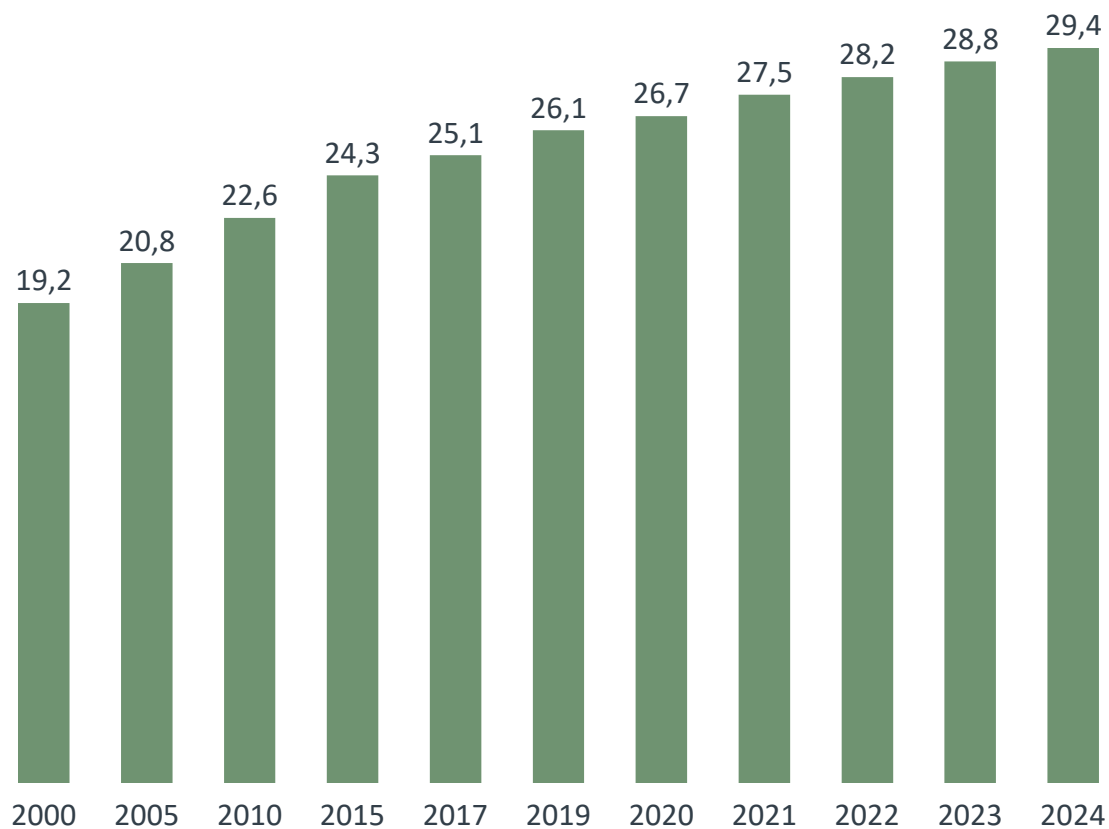


33 млн семей улучшили жилищные условия с 2017 г., но накопленная потребность стимулирует спрос на улучшение жилищных условий



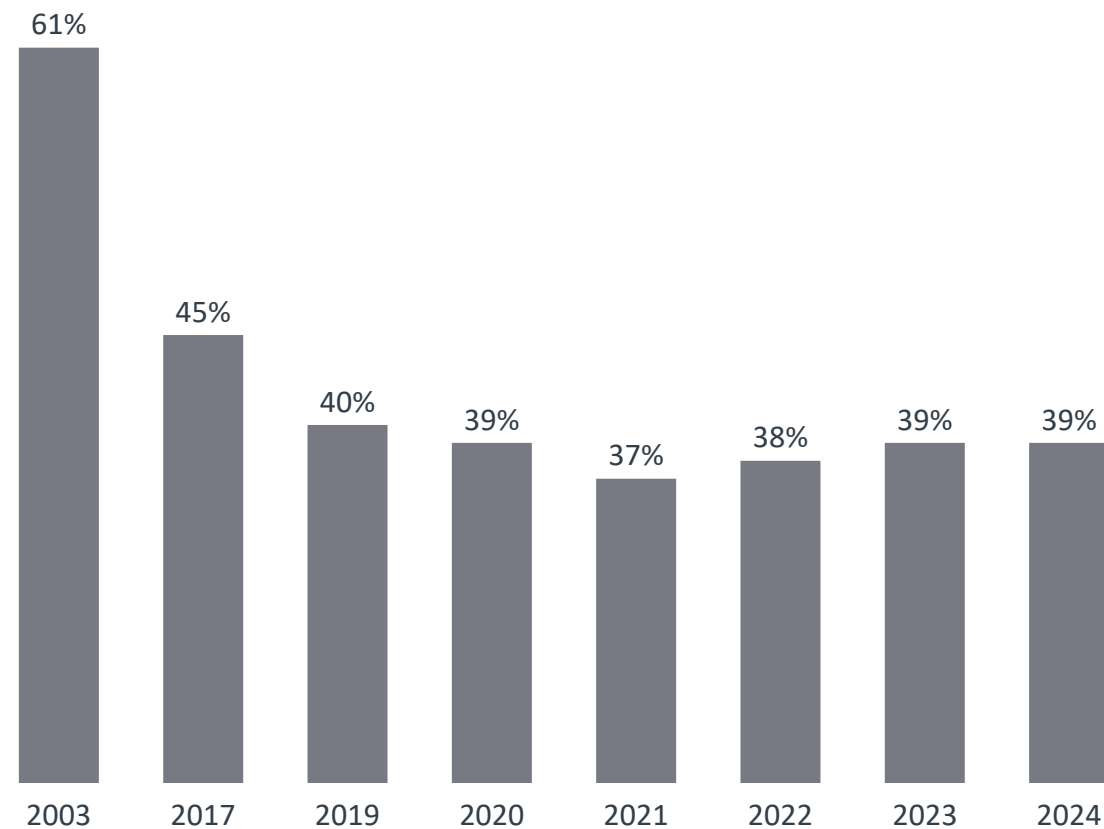
### Обеспеченность населения жильем

кв. м на человека



### Потребность в улучшении жилищных условий

% от числа семей



## Повышение доступности жилья

### Ипотека

- Рост доступности жилья за счет снижения ставок
- Развитие вторичного рынка ипотеки (ИЦБ)

### Коммерческое арендное жилье

От «серой» аренды к прозрачному рынку

### Некоммерческое арендное жилье

От предоставления жилья в собственность к некоммерческой аренде

## Жилье в городской среде

### Городская среда

От строительства квадратных метров к жилью в комфортной городской среде

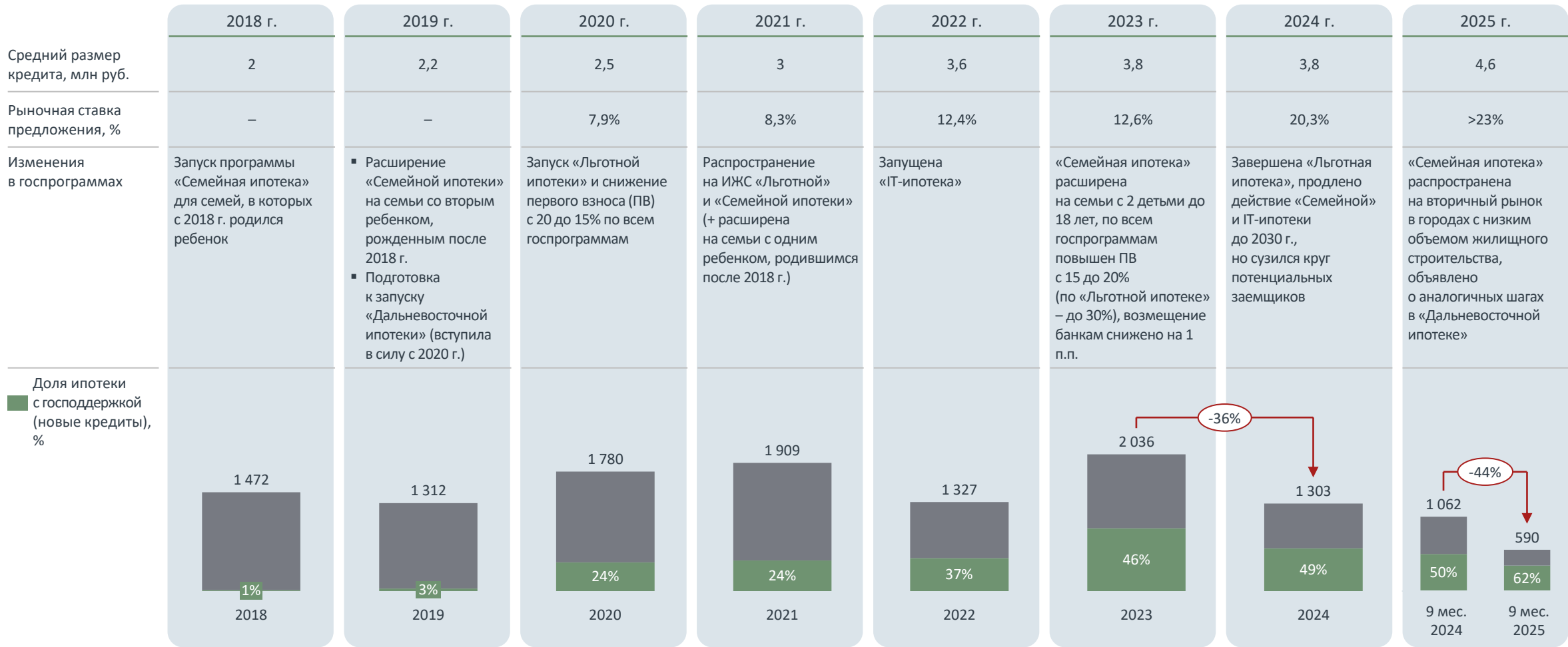
### Строительство

Строительство ведется с учетом разработанных стандартов развития городской среды

### Вовлечение земельных участков

Строительство жилья внутри сформированных городских границ

# Ипотека с господдержкой поддержала спрос и стройотрасль в сложные периоды





## В ипотеку приобретение жилья остается доступным для семей с детьми по льготным программам

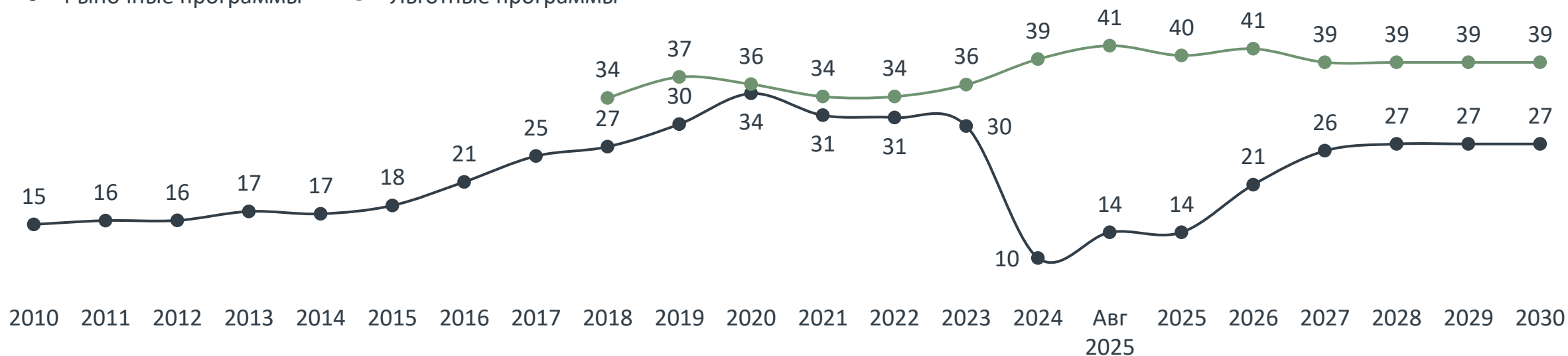


- По рыночным программам в 2025 г. доступность снизилась почти в 3 раза с 2020 г. из-за высокого уровня ставок
- Для семей с детьми доступность жилья с ипотекой улучшается за счет программ с господдержкой
- Снижение рыночных ставок в соответствии с прогнозом Банка России (снижение ключевой ставки в 2026 г. до 13-15%, а с 2027 г. – до 7,5-8,5%) обеспечит возврат доступности жилья в ипотеку к уровням до запуска массовой программы льготной ипотеки

### Площадь жилья, которую можно купить на платеж в 50% от зарплаты 1 заемщика

кв. м

—●— Рыночные программы —●— Льготные программы



## Структура семей по количеству человек

**15%**  
1 человек

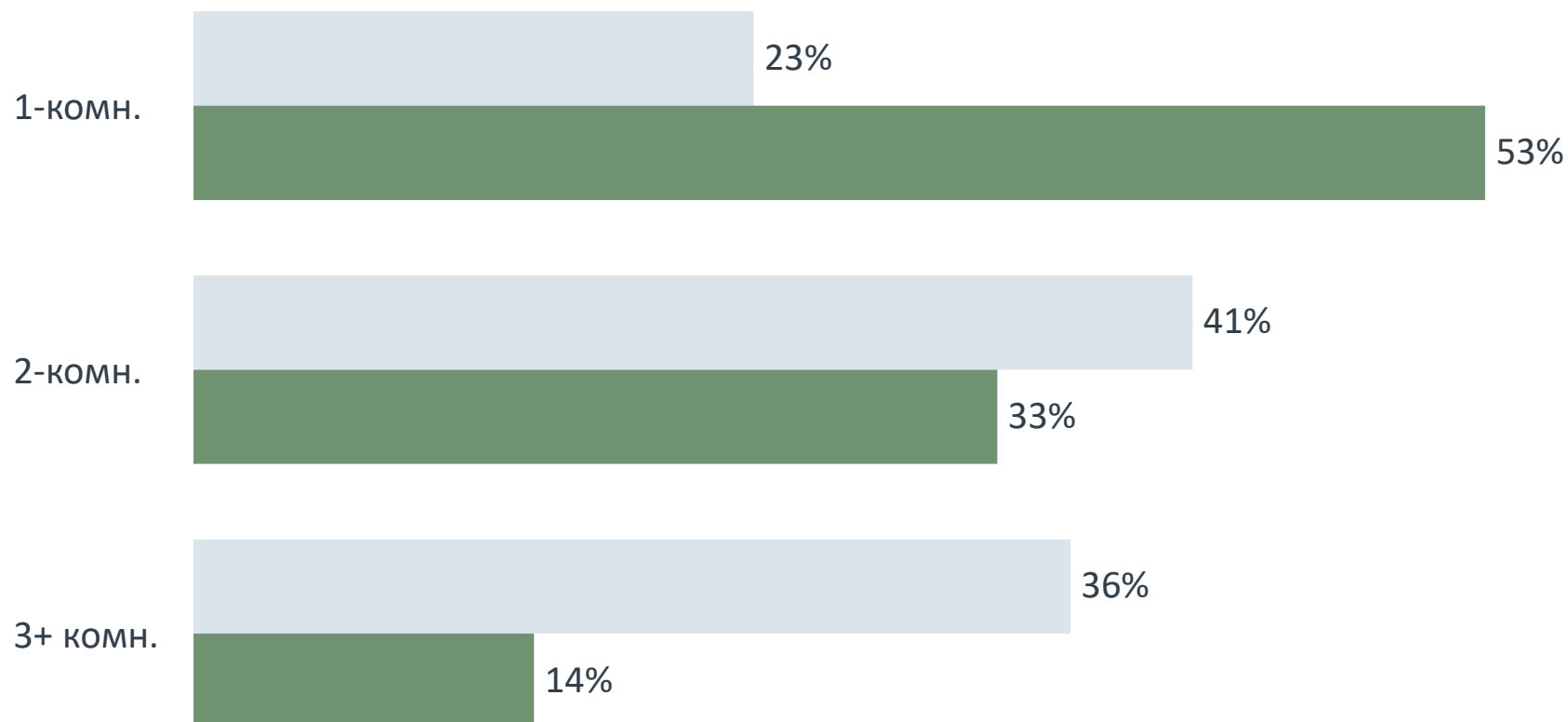
**32%**  
2 человека

**53%**  
≥3 человек

## Структура строящихся квартир по комнатности

Жилищный фонд в 2000 г.

Строящееся жилье на октябрь 2025 г.





|                                                                                                                                |                                                | Текущий параметр                                                                                                                                                                              | Предложение                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Семейная ипотека                                                                                                               |                                                |                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                       |
| 2018-2030 гг.<br>Срок реализации                                                                                               | 1,6 млн<br>Кредитов выдано с 2018 г.           | Максимальная ставка <ul style="list-style-type: none"><li>6% – для всех семей</li></ul>                                                                                                       | Дифференциация ставок в зависимости от количества детей в семье (больше детей – меньше ставка)                                                                                                                        |
| ДОМ.РФ<br>Оператор                                                                                                             | 8,1 трлн руб.<br>Сумма выданных кредитов       | Максимальный размер кредита <ul style="list-style-type: none"><li>12 млн руб. – Москва, Санкт-Петербург, Московская обл., Ленинградская обл.</li><li>6 млн руб. – остальные регионы</li></ul> | Максимальный размер кредита <ul style="list-style-type: none"><li>18 млн руб.<sup>1</sup> – Москва, Санкт-Петербург, Московская обл., Ленинградская обл.</li><li>9 млн руб.<sup>1</sup> – остальные регионы</li></ul> |
| Максимальные суммы кредитов не изменялись, несмотря на рост цен на жилье. Доступность комфортного жилья по программе снизилась |                                                |                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                       |
| Выплата многодетным семьям на погашение ипотеки                                                                                |                                                |                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                       |
| 2019-2030 гг.<br>Срок реализации                                                                                               | 900 тыс. семей<br>Получили поддержку с 2019 г. | Размер выплат <ul style="list-style-type: none"><li>450 тыс. руб.<sup>2</sup> – федеральный бюджет</li><li>До 550 тыс. руб.<sup>3</sup> – региональные бюджеты</li></ul>                      | <ul style="list-style-type: none"><li>При рождении последующих детей предоставлять дополнительную федеральную выплату</li></ul>                                                                                       |
| ДОМ.РФ<br>Оператор                                                                                                             | 110 тыс. семей<br>Погасили ипотеку             |                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                       |
| Необходимо повысить адресность программы, стимулировать рождаемость четвертых и последующих детей                              |                                                |                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                       |

1. Для семей с двумя и более детьми при покупке квартиры площадью более 60 кв. м  
2. Выплаты семьям, родившим третьего или последующего ребенка с 01.01.2019 по 31.12.2030  
3. Меры поддержки, реализуемые в регионах ДФО и регионах, включенных Минтрудом России в Демографическое меню

# В России накоплен значительный спрос на долгосрочную аренду как способ улучшения жилищных условий



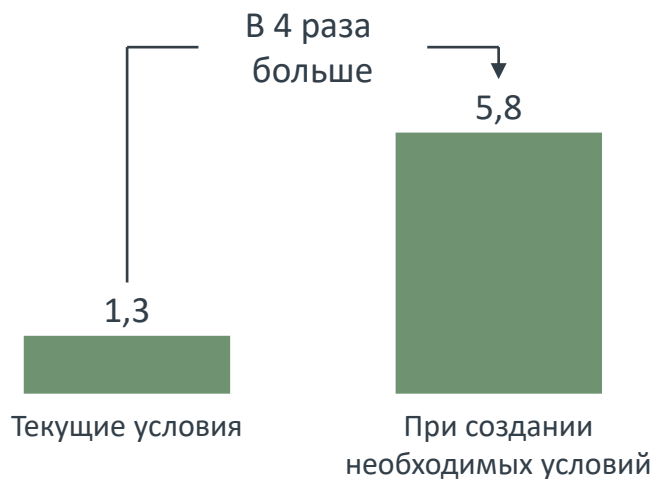
- Рынок аренды непрозрачный, находится в тени
- Отсутствие договоров аренды



Инвестиционная привлекательность рынка аренды будет расти по мере снижения ставок

Текущая и потенциальная готовность на долгосрочную аренду

млн семей



## Потенциал рынка – институциональное арендное жилье. ДОМ.РФ развивает рынок

Портфель арендного жилья

1,1 млн кв.

м

Площадь

22,5 тыс.

Квартир

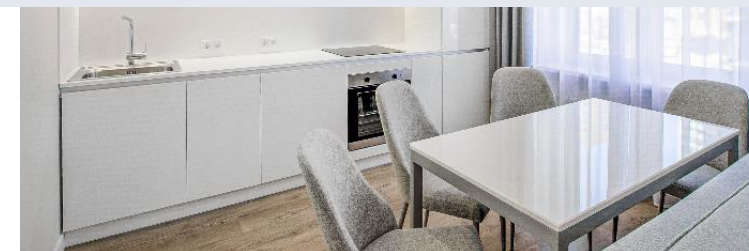
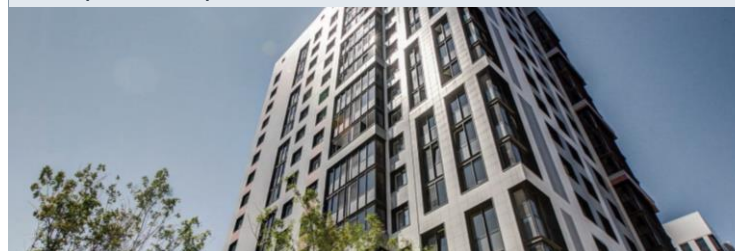
84

Проекта

19

Регионов

г. Воронеж, арендный дом



г. Москва, студенческая аренда, НИУ ВШЭ



**35%** семей с детьми,

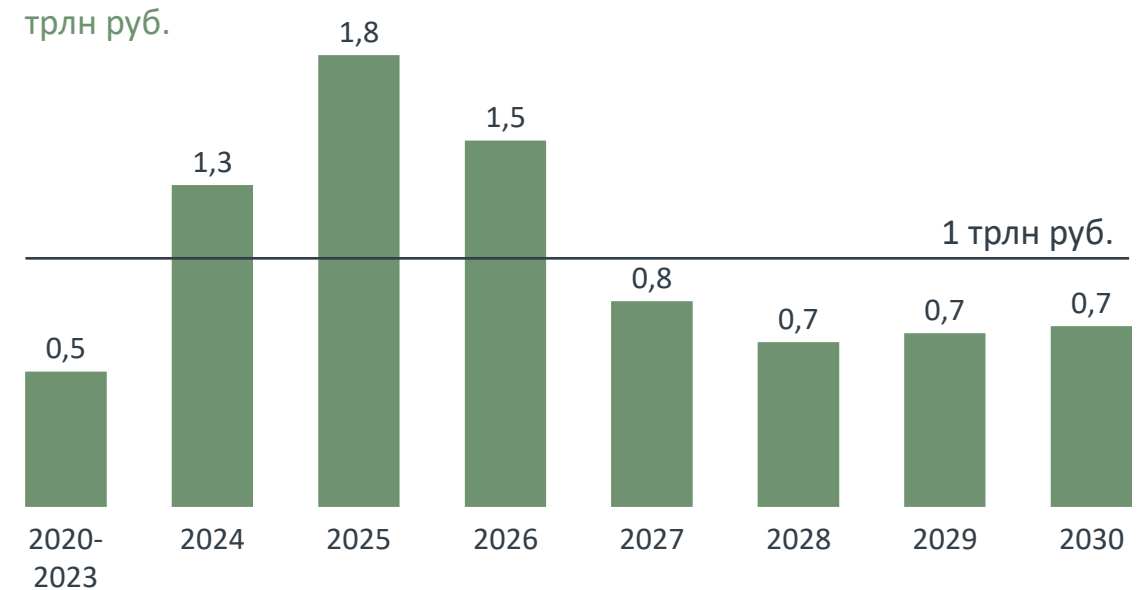
у которых есть необходимость в улучшении жилищных условий, не видят рыночных возможностей это сделать

Развитие некоммерческой (доступной) аренды, распространение опыта президентской программы «Доступное арендное жилье в ДФО»

Жилье для тех, кому недоступна покупка в ипотеку

Фиксация ежегодных обязательств бюджета на льготные программы в 1 трлн руб. повысит предсказуемость бюджетных расходов и обеспечит масштабирование программы арендного жилья

- создание 20-30 тыс. арендных квартир ежегодно по механизму Дальневосточной аренды
- поддержка стройотрасли : к 2030 г. на строительство 130 тыс. арендных квартир (6 млн кв. м) будет привлечено 1,1 трлн руб., а к 2036 г. – на 300 тыс. квартир (15 млн кв. м) - более 3 трлн руб.
- формирование устойчивого механизма предоставления арендного жилья для семей с детьми и других категорий граждан
- в случае отклонения ключевой ставки от прогноза расходы бюджета не изменятся: финансирование арендного жилья сократится в пользу субсидирования льготной ипотеки

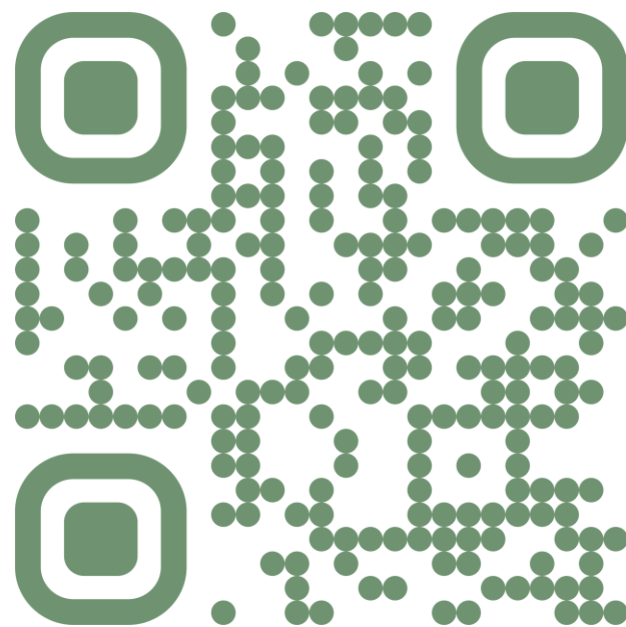




# АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ДОМ.РФ

Москва

[research@domrf.ru](mailto:research@domrf.ru)



Подпишитесь на наш Telegram-канал  
«Аналитика в квадрате»

Самая свежая аналитика по рынку жилья и ипотеки