

# Взгляд банка на строительный сектор

---

**Анна Землянова**

Главный аналитик Управления  
макроэкономического анализа



# Темы к обсуждению

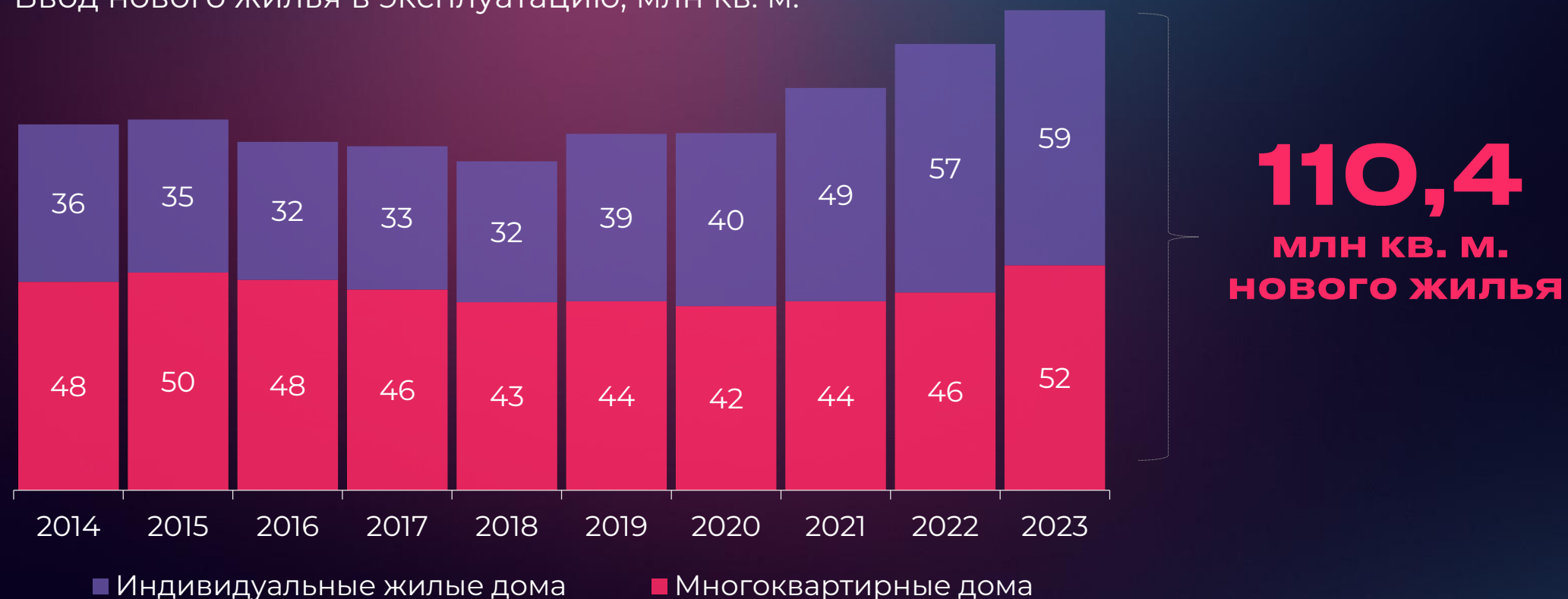
- 1 Объемы ввода нового жилья**
- 2 Цены на жилье**
- 3 Введение комиссии**



# Строительство жилья [1/4]

## Итоги 2023: новый рекорд по вводу и новым запускам

Ввод нового жилья в эксплуатацию, млн кв. м.



# Строительство жилья [2/4]

## Перспективы 2024:

темпы ввода жилья не ниже 100 млн кв. м

# 40-45

**млн кв. м. новых  
многоквартирных домов**

[ожидания на 2024 год]



### Какие предпосылки?

- 1** Необходимость повышать уровень обеспеченности жильем (до 33,8 кв. м. / на человека к 2030 году)
- 2** Переселение из ветхого жилья

# Строительство жилья [3/4]

## Перспективы 2024:

темпы ввода жилья не ниже 100 млн кв. м

> 50

млн кв. м. новых  
индивидуальных домов

[ожидания на 2024 год]



### Какие предпосылки?

- 1 Поддержка интереса к рынку ИЖС (дачная амнистия, социальная газификация)
- 2 Расширение мер господдержки ипотеки, развитие механизма ИЖС с эскроу-счетами (доля ИЖС\* в выдачах ипотеки выросла до 16%)

5

\*ИЖС и покупка готовых домов

# Строительство жилья [4/4]

**Строительный сектор:** важная роль для экономики и «смежных» отраслей

**6,6 млн**  
трудовых ресурсов  
занято в строительстве

**5%**  
доля строительного  
сектора в ВДС\*  
(с ЖКХ доля ~13%)

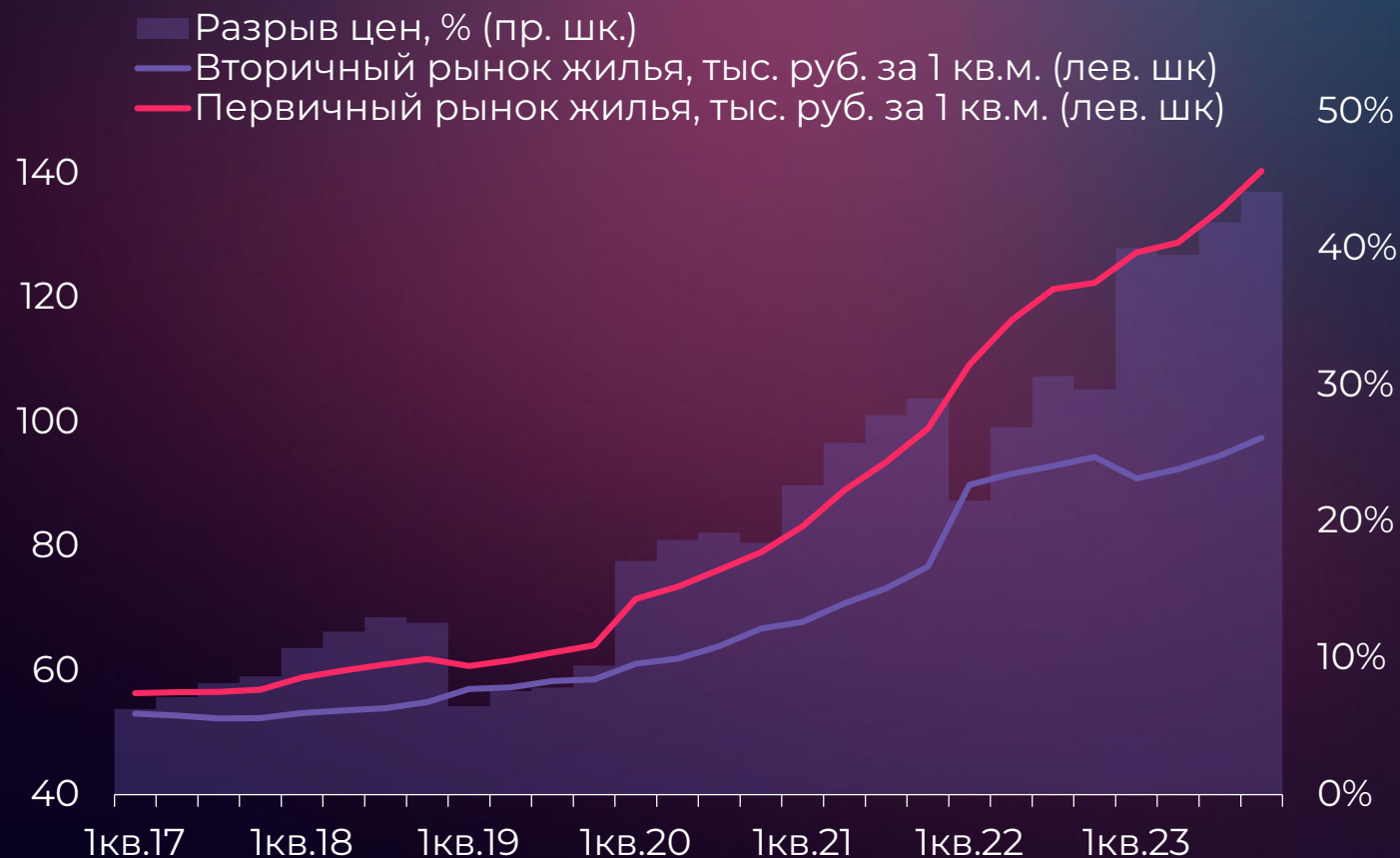
Субсидируемая ипотека способствовала росту запусков новых проектов в секторе

Программы ипотеки с господдержкой останутся, но станут более адресными.

В случае резкого падения спроса на жилье, правительство может подкорректировать параметры льготных программ.

# Цены на жилье [1/3]

## Итоги 2023: цены на недвижимость выросли



**44%**  
Разница цен на  
новостройки и  
вторичное жилье  
[по итогам 3 кв.2023]

# Цены на жилье [2/3]

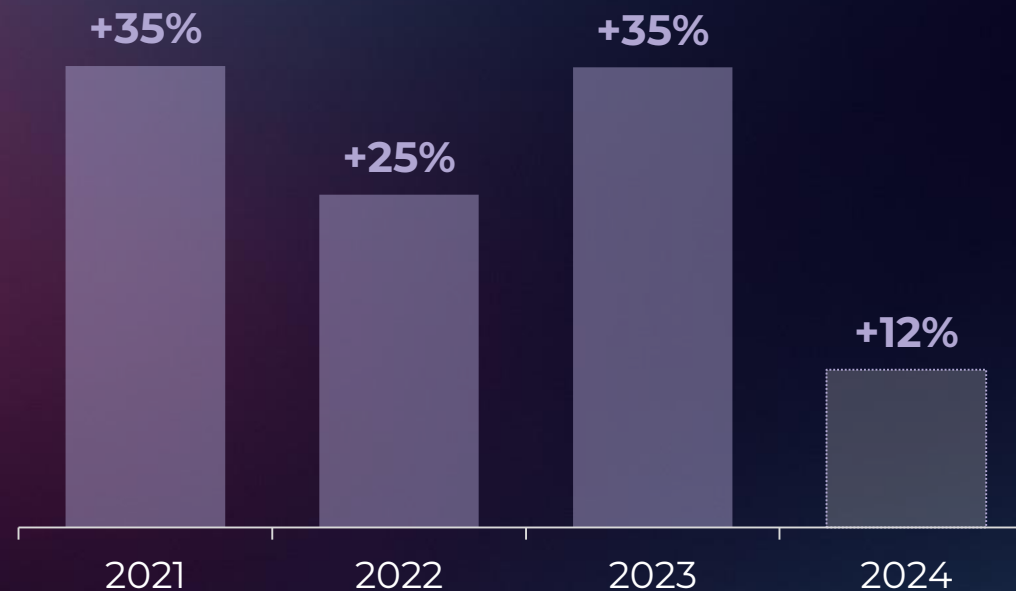
## Перспективы 2024:

рост цен на новостройки, вероятно, продолжится

### Какие предпосылки?

- 1 Рост себестоимости строительства (стройматериалы, земля, зарплаты и социальные обязательства застройщиков)
- 2 Ковенанты в договорах проектного финансирования застройщиков (коэффициент LLCR)

Рост себестоимости строителей жилья, %/г





# Цены на жилье [3/3]

## Перспективы 2024:

цены на вторичное жилье могут чуть снизиться, в пределах пары процентов



Динамика цен на вторичном рынке зависит от экстра-спроса на недвижимость.

Экстра-спрос определяют:

- 1 Объемы выдач ипотеки (могут сильно снизиться на фоне высоких рыночных ставок)
- 2 Сбережения населения (доходы растут высокими темпами из-за дефицита кадров)

# Введение комиссии [1/2]

## Перспективы 2024: последствия от комиссий

**Главный вопрос:** смогут ли застройщики переложить эту комиссию на покупателя?

**Два сценария:**

- 1** Повышение цены для покупателя
- 2** Снижение маржи девелоперов



**7,5-11,5%**

от суммы кредита в  
зависимости от  
госпрограммы ипотеки

# Введение комиссии [2/2]

## Перспективы 2024: последствия от комиссий

Чистая прибыль строителей жилья\*, млрд руб.



**Маржа застройщиков может снизиться, если не получится переложить эти издержки** на покупателей жилья, до уровней чуть ниже 2022 года. [негативный сценарий]

В противном случае, цены на новостройки могут вырасти на 13% по итогам года.

\*Оценки на основании данных Росстата

# Ключевые выводы

1

**Объемы ввода нового жилья**, вероятно, **будут чуть ниже, но не менее 100 млн кв. м. Главный вопрос – новые запуски проектов.** Они будут определять темпы ввода жилья после 2024 года.

2

**Цены на новостройки**, скорее всего, **продолжат расти, но более медленными темпами.** Есть риски увеличения разницы в ценах на новостройки и вторичное жилье.

3

Введение комиссии **может привести к росту цен или снижению маржи застройщиков.** Но даже в негативном сценарии, если не получится переложить комиссию в цену покупателя, прибыль останется вблизи уровня 2022 года.



**Спасибо!**