



**ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ
ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ РФ**

ИТОГИ АПРЕЛЯ 2025 Г.

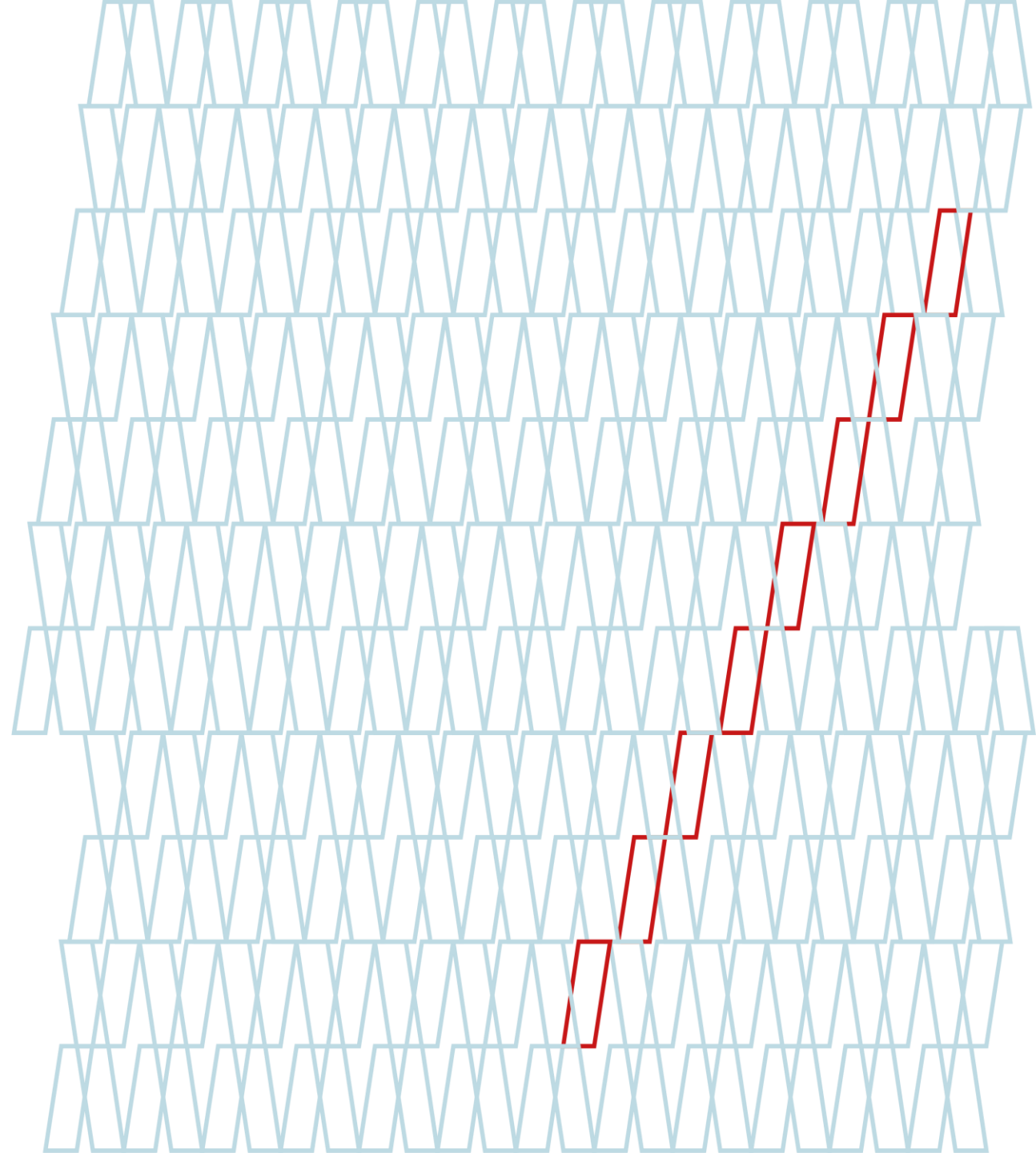


Данные приведены по итогам апреля 2025 г.

При использовании данных обязательна ссылка на консалтинговую компанию MACON.

Информация, характеризующая методики расчётов, выводы и все основные предположения, а так же иная информация, использованная в процессе подготовки настоящего информационного материала может быть предоставлена по запросу. Отдельные части настоящего информационного материала не могут трактоваться отдельно, а только в соответствии с полным текстом прилагаемого документа с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

Информационный материал подготовлен консультантами самостоятельно без какого-либо влияния и содействия со стороны третьих лиц, и является профессиональными, непредвзятыми анализом, мнениями и выводами консультантов.

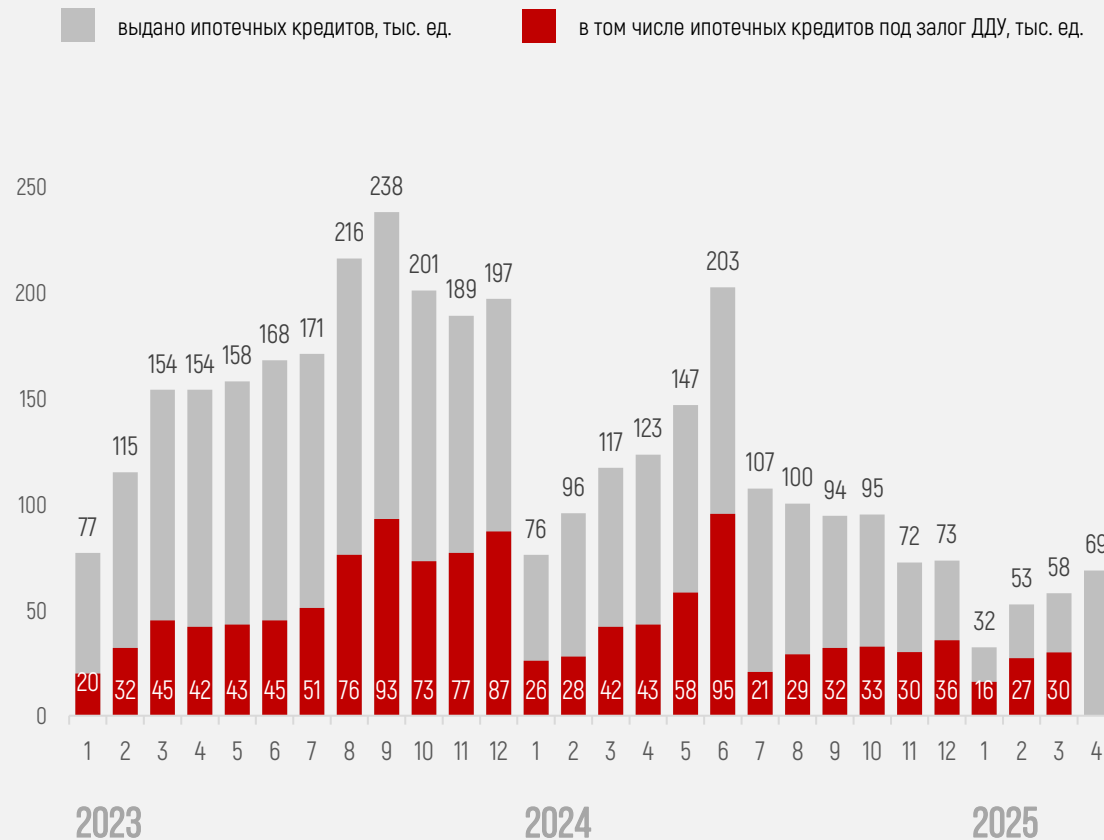


ЧИСЛО ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В АПРЕЛЕ ПОКАЗАЛО ПРИРОСТ К МАРТУ НА 19%, НО ОСТАЕТСЯ НИЖЕ УРОВНЯ ВТОРОГО ПОЛУГОДИЯ 2024 ГОДА. БАНК РОССИИ СОХРАНЯЕТ УМЕРЕННУЮ ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНУЮ ПОЛИТИКУ, ЧТО ДАЕТ ОСНОВАНИЕ НАДЕЯТЬСЯ НА РОСТ ДОСТУПНОСТИ ИПОТЕКИ В ПЕРСПЕКТИВЕ

НОВОСТИ РЫНКА

- На заседании 25 апреля 2025 года ЦБ РФ принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 21,0% годовых. Глава Банка России Эльвира Набиуллина отметила, что по сравнению с мартовским заседанием вероятность очередного повышения ключевой ставки снизилась. Согласно базовому сценарию среднесрочного прогноза ЦБ РФ, средняя ключевая ставка в 2025 году будет находиться в диапазоне 19,5–21,5% годовых, в 2026 – 13,0–14,0%, в 2027 – 7,5–8,5% годовых.
- Сбер и ВТБ отменили обязательные комиссии для застройщиков по льготным ипотечным программам.
- Минфин заложил рост бюджетных расходов на 279 млрд рублей под государственные программы льготной ипотеки, следует из проекта поправок к федеральному бюджету на 2025 год. Субсидии под «семейную» программу вырастут на 145,1 млрд руб., под программу «дальневосточной» ипотеки – на 4,1 млрд руб. Также под программу льготной ипотеки под 8% годовых, которая завершилась летом прошлого года, субсидии вырастут на 129,4 млрд руб., что вероятно позволяет ожидать ее возобновление в течение года.
- Минцифры по согласованию с правительством приняло решение об отмене лимитов, установленных для банков на объем выдаваемой ИТ-ипотеки.
- Минстрой анонсировал с 2027 года перезапуск программы «Стимул» по выкупу построенных девелоперами социальных объектов (ранее программа реализовывалась с 2018 по 2024 гг.). В рамках программы регионы-лидеры по объемам жилищного строительства могут получить деньги из федерального бюджета при создании социальных объектов.

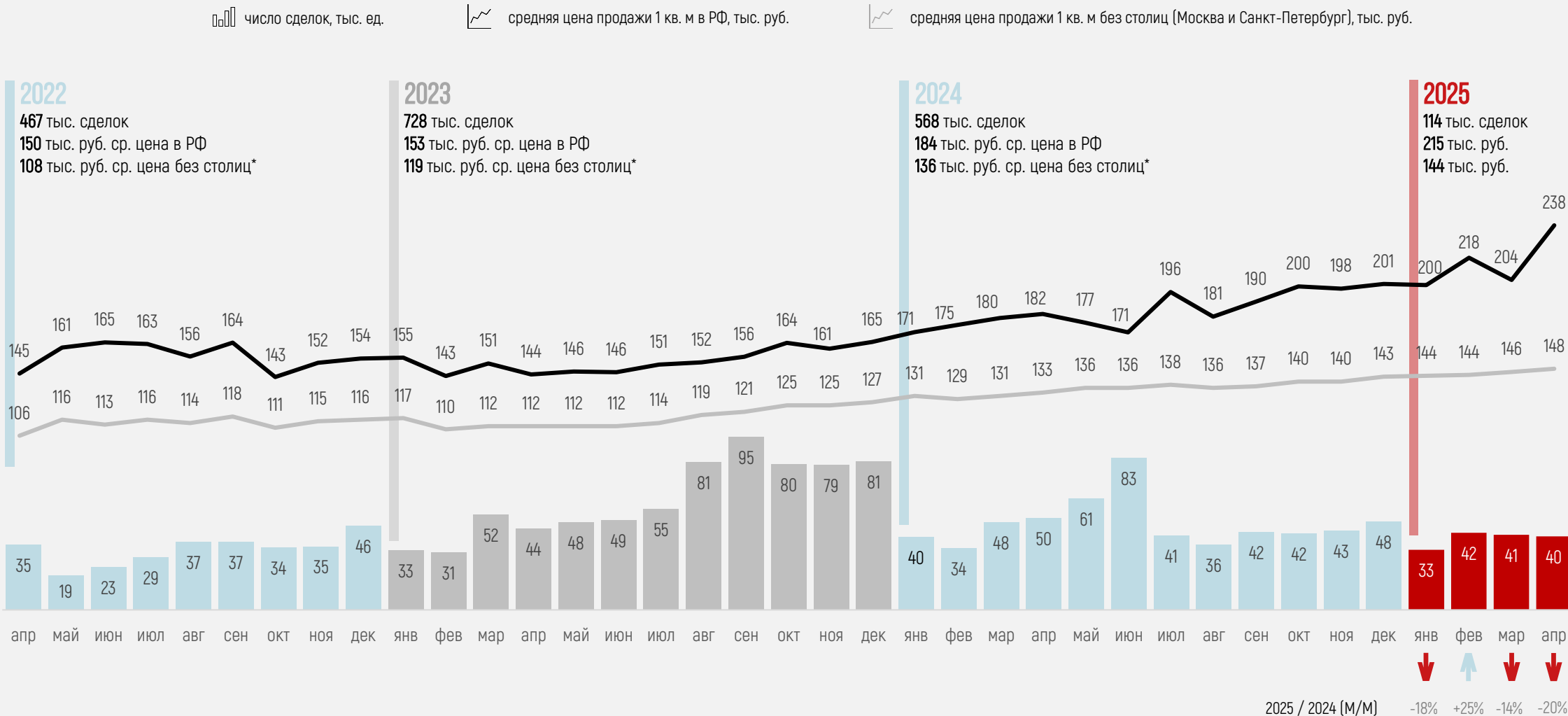
ДИНАМИКА ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ



MACON

Источники: данные официального сайта Банка России, данные Frank RG

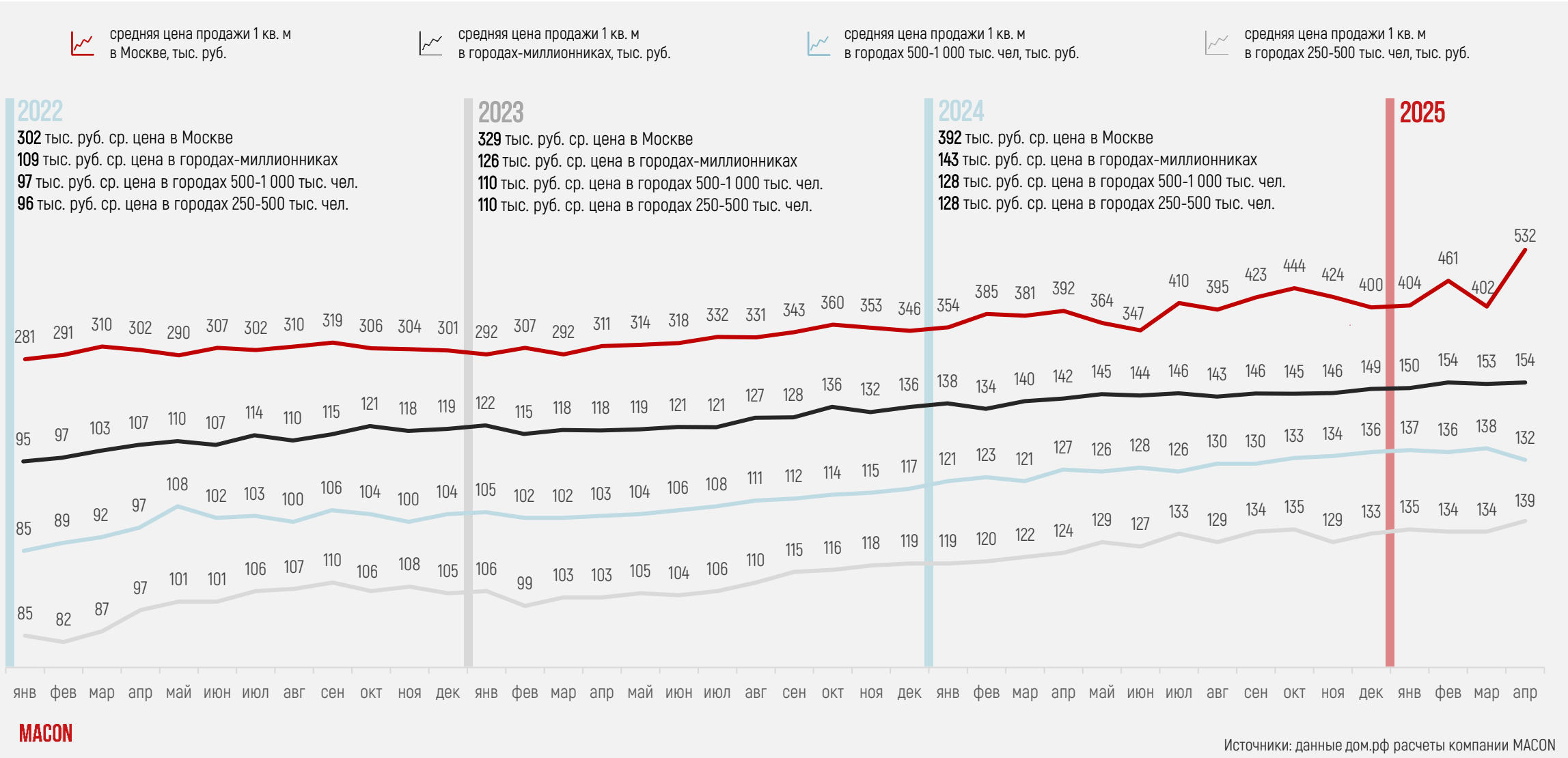
СПРОС С НАЧАЛА 2025 ГОДА ОСТАЕТСЯ СТАБИЛЬНО НИЗКИМ, НО В АПРЕЛЕ ПАДЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО АНАЛОГИЧНОГО ПЕРИОДА ПРОШЛОГО ГОДА СОСТАВИЛО -20%.
ЦЕНЫ СОХРАНЯЮТ МЕДЛЕННЫЙ ПРИРОСТ, В ГОРОДАХ ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ СТОЛИЧНЫХ С НАЧАЛА ГОДА ДИНАМИКА СОСТАВИЛА +3%



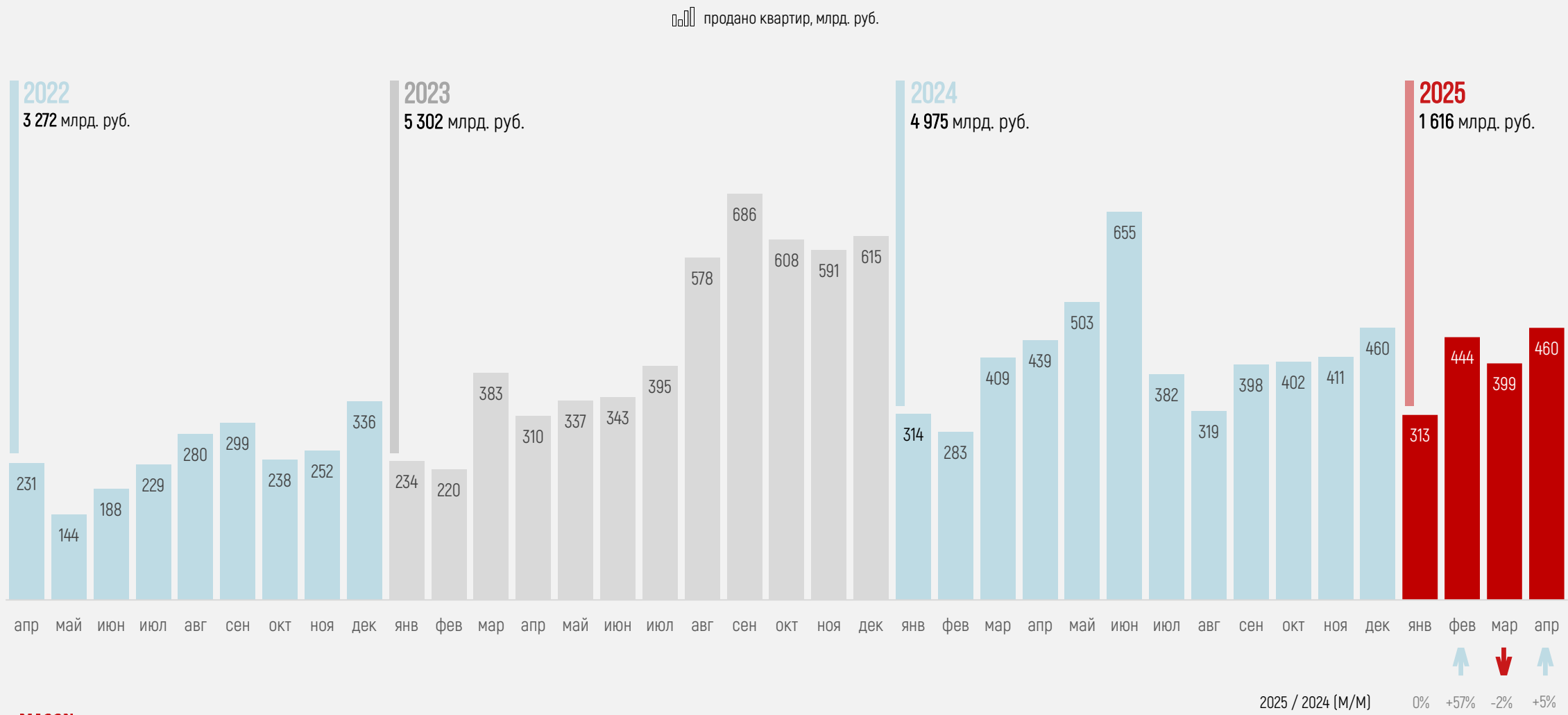
MACON

Источники: данные дом.рф расчеты компании MACON

НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИТЕЛЬНОЕ ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРОИЗОШЛО В МОСКВЕ (+32%). ПО ГРУППАМ ГОРОДОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ИХ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ ДИНАМИКА РАЗНОНАПРАВЛЕННАЯ, ОБЩИЙ ТРЕНД ОТРАЖАЕТ ОТНОСИТЕЛЬНУЮ СТАБИЛЬНОСТЬ ЦЕН



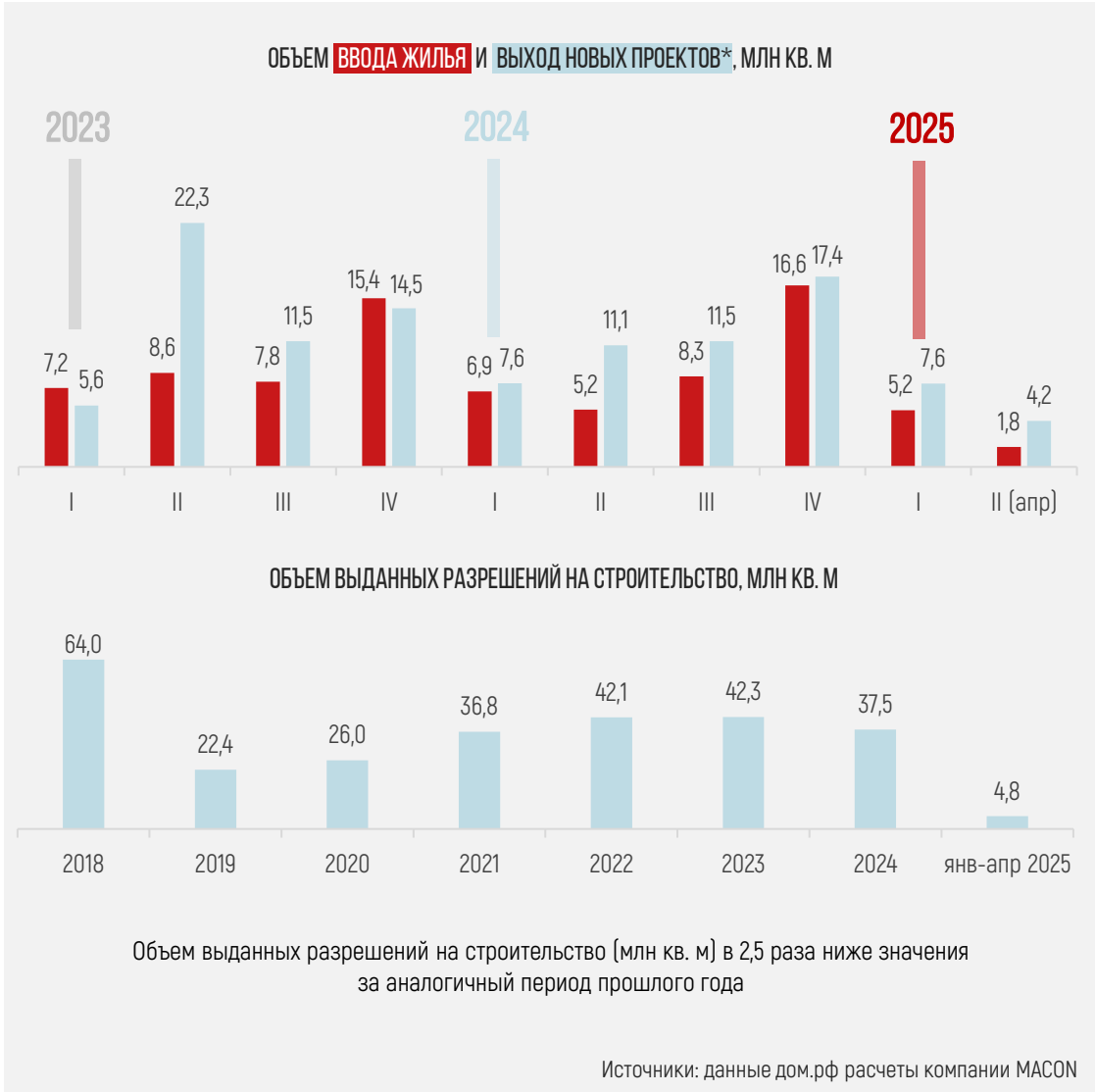
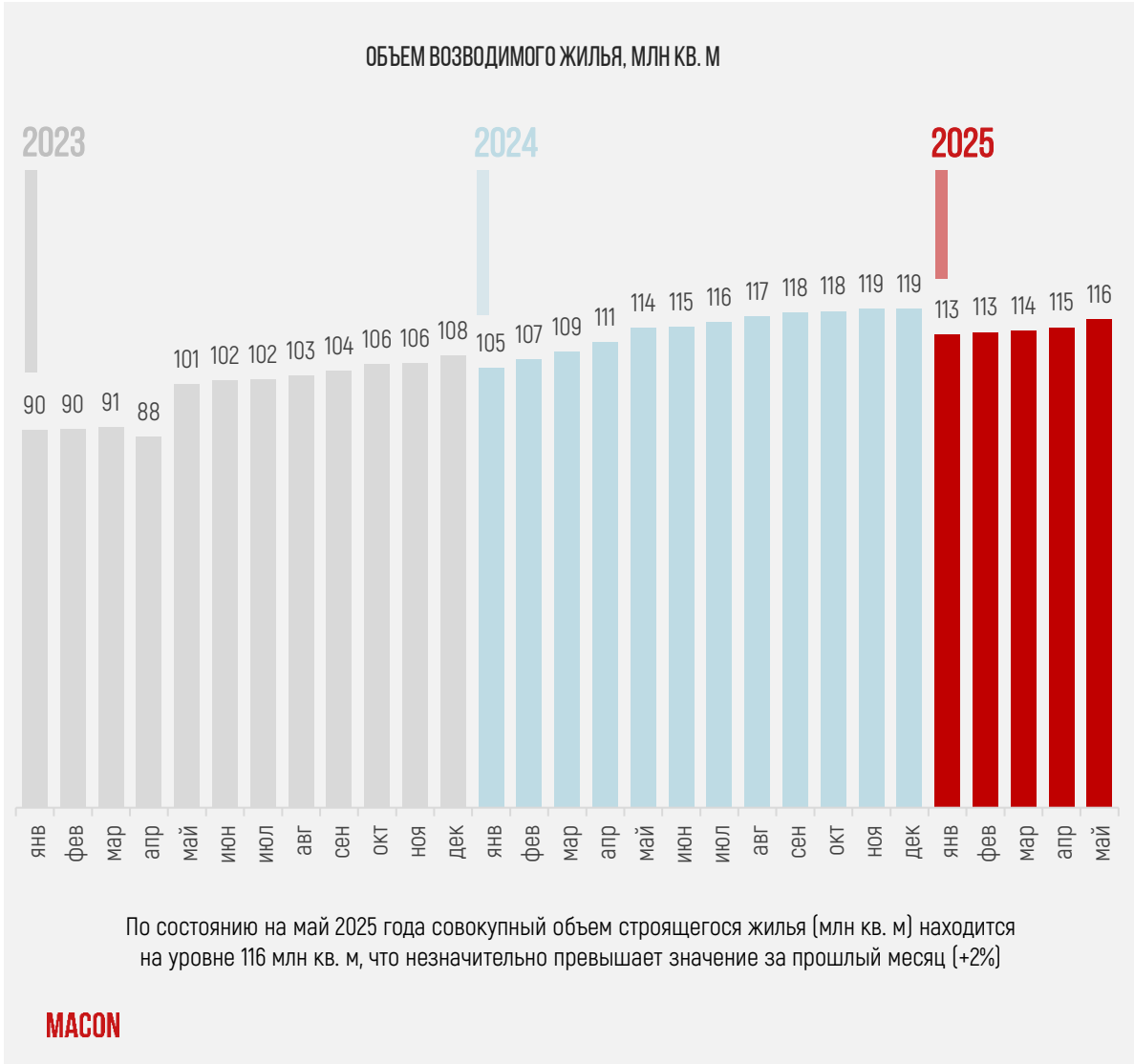
В ЯНВАРЕ-АПРЕЛЕ 2025 ГОДА ОБЪЕМ ВЫРУЧКИ ДЕВЕЛОПЕРОВ ПОКАЗАЛ ПРИРОСТ НА 12% ПО СРАВНЕНИЮ С АНАЛОГИЧНЫМ ПЕРИОДОМ ПРОШЛОГО ГОДА, ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ ПОЛОЖИТЕЛЬНЫМ РЕЗУЛЬТАТОМ, ОДНАКО ЭТОТ РОСТ НИВЕЛИРУЕТСЯ ИНФЛЯЦИЕЙ И УВЕЛИЧЕНИЕМ СЕБЕСТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА



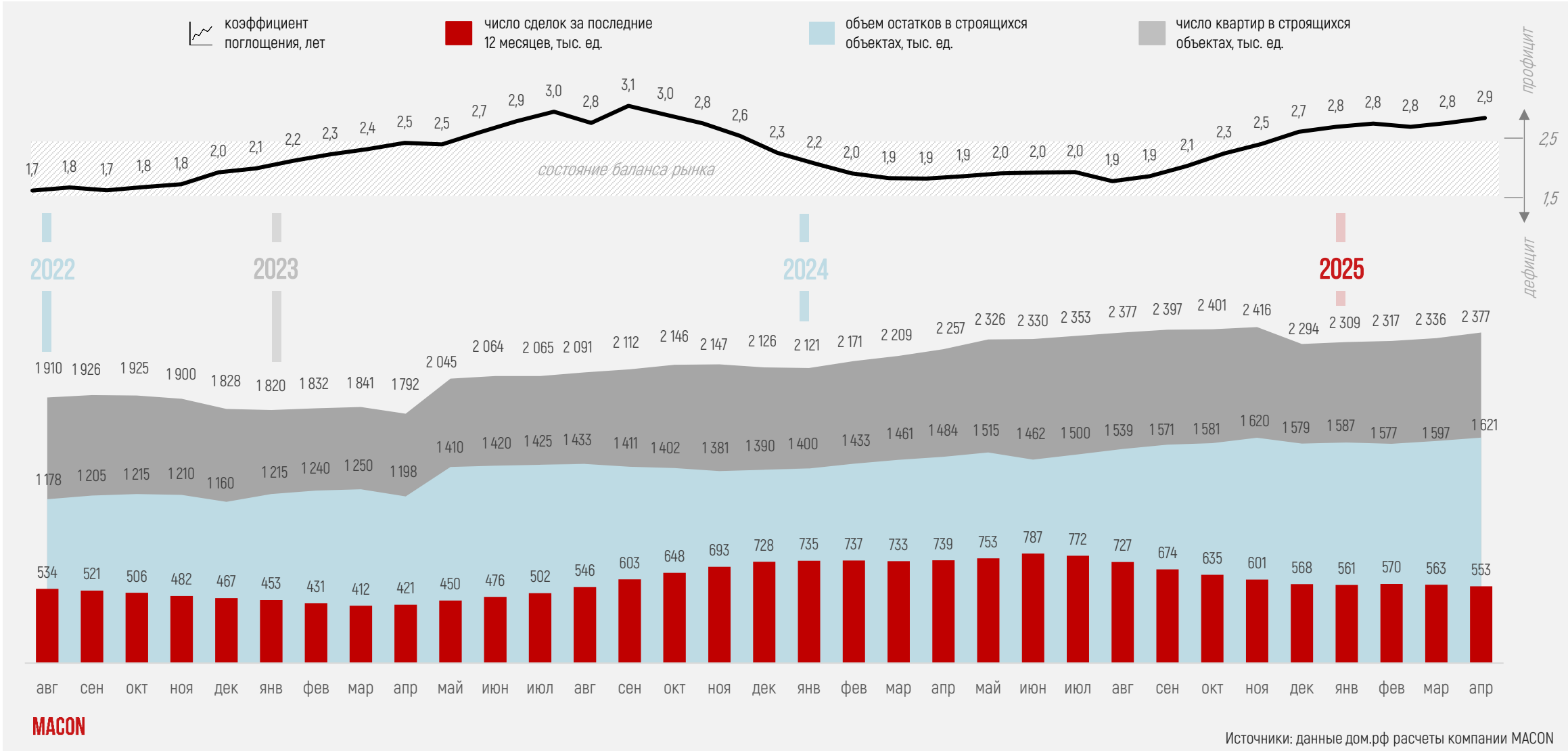
MACON

Источники: данные дом.рф расчеты компании MACON

К МАЮ ОБЪЕМ ВОЗВОДИМОГО ЖИЛЬЯ ПОКАЗАЛ НЕБОЛЬШОЙ ПРИРОСТ ОТНОСИТЕЛЬНО ПРОШЛОГО МЕСЯЦА. НО ПРИ ЭТОМ ОБЪЕМ ВЫХОДА НОВЫХ ПРОЕКТОВ НЕВЫСОКИЙ И НЕ ВСЬ ЕГО ОБЪЕМ НАХОДИТСЯ В СТАДИИ ПРОДАЖ И АКТИВНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ПО НАШИМ ОЦЕНКАМ, С НАЧАЛА ГОДА ФАКТИЧЕСКИ ЗАПУЩЕНО ТОЛЬКО 3,7 МЛН. КВ. М

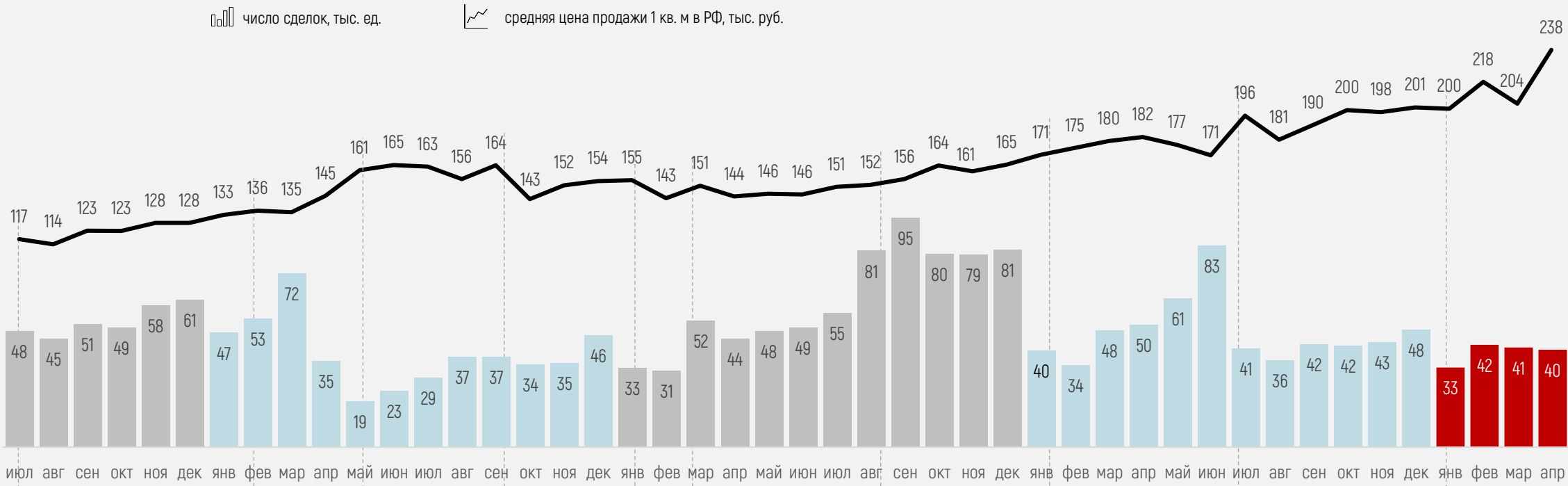


В АПРЕЛЕ 2025 ГОДА КОЭФФИЦИЕНТ ПОГЛОЩЕНИЯ ДОСТИГ ОТМЕТКИ 2,9, ОДНАКО, ЕСЛИ УЧИТЫВАТЬ ОСТАТКИ ТОЛЬКО В ОБЪЕКТАХ С АКТИВНОЙ СТАДИЕЙ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОДАЖ, КОЭФФИЦИЕНТ ПОГЛОЩЕНИЯ СОСТАВИТ 2,2 ГОДА



ПРИЛОЖЕНИЕ.

КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ, ОКАЗАВШИЕ ВЛИЯНИЕ НА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ



2021

продление льготной программы с 1 июля, с ужесточением условий: ПВ понижен с 20% до 15%, ставка повышена с 6,5% до 7,0%

2022

активное появление субсидированных ставок застройщиков

объявление СВО, временный рост ставок по льготным программам, паника среди населения

объявление мобилизации, панические настроения

повышение ставки по льготной программе до 8%

2023

второй волны мобилизации не случилось, настроения в обществе стабилизировались, застройщики стали возвращаться к отложенным ранее планам по строительству

рост доходов отдельных групп населения; падение курса рубля, рост ключевой ставки и стоимости рыночных кредитов

2024

повышен ПВ по льготной программе до 30%, по семейной – до 20%; крупные банки ввели комиссию

льготная ипотека закончилась, ужесточены условия по другим программам, ставки по рыночной превысили 20%. С осени лимиты по семейной ипотеке регулярно исчерпываются

2025

отмена лимитов по семейной ипотеке

MACON



+7 (495) 789-84-24
+7 (861) 210-11-55

mail@macon-consulting.ru

<https://macon-consulting.ru/>