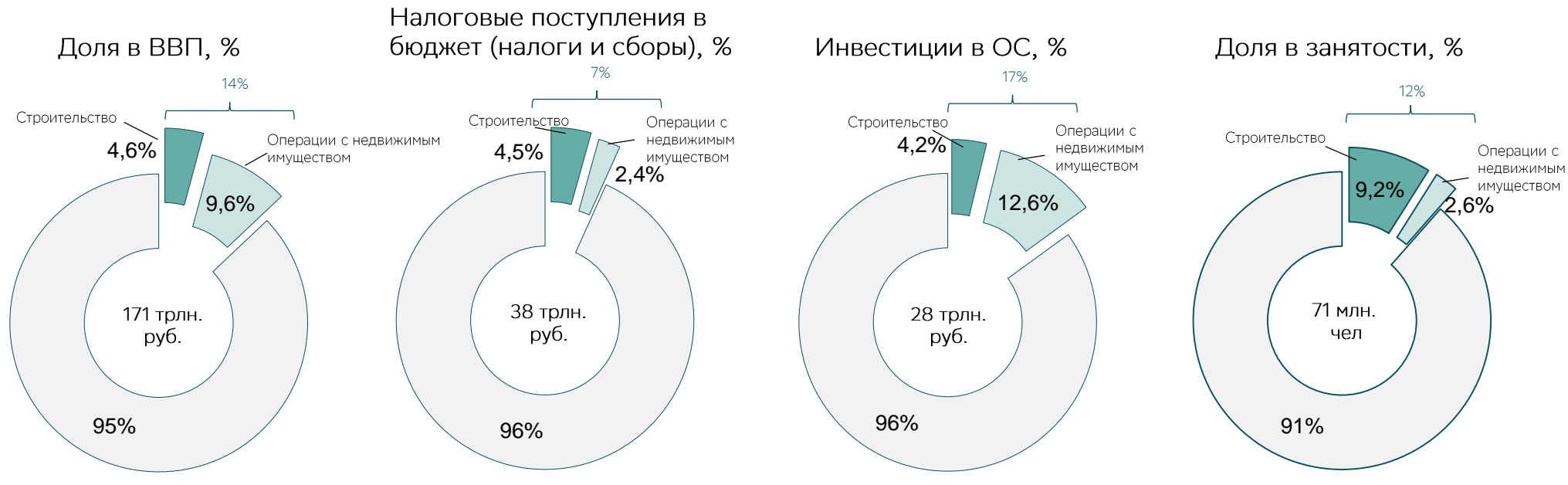


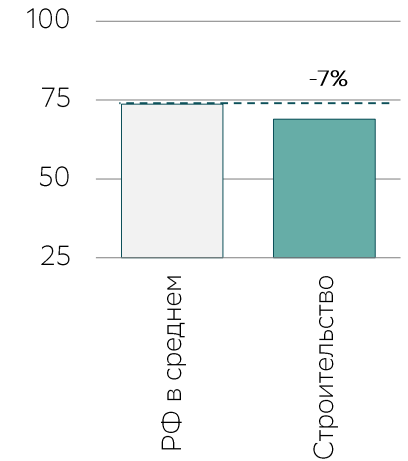


Жилая недвижимость

Февраль 2024

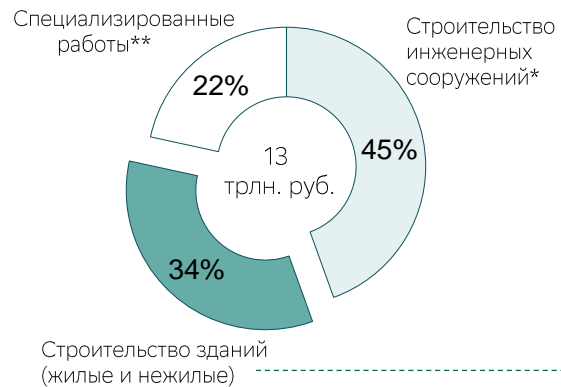


Средняя з/п в отрасли
тыс. руб./мес.



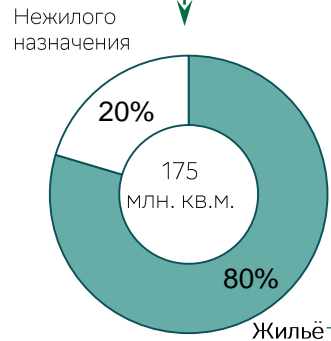
Структура выполненных строительных работ, %

(% к итогу, без субъектов МСП)



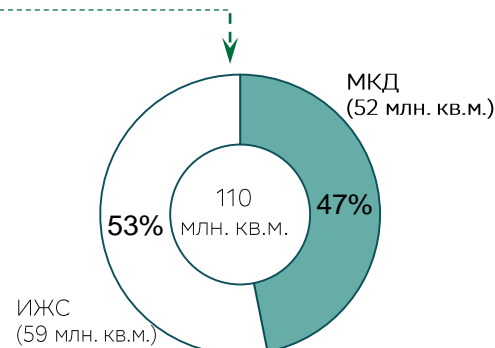
Структура ввода зданий по назначению

(по общей площади зданий)



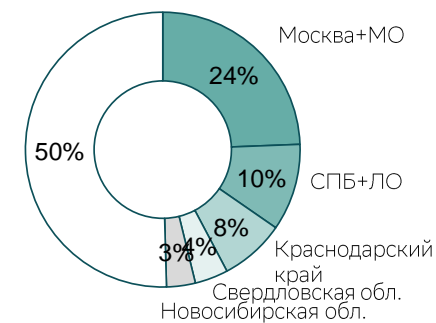
Структура ввода жилья в разрезе сегментов

(по жилой площади зданий)



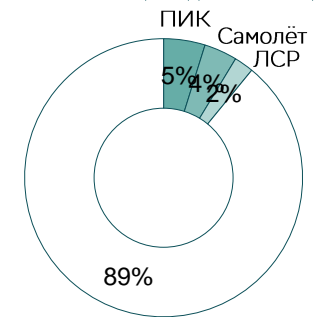
Объём текущего строительства МКД в региональном разрезе

(% жилой площади зданий)



Уровень консолидации (по объёму текущего строительства)

Топ-3 = 11%
Потенциал для консолидации



- Строительство зданий является одним из крупнейших подразделов строительства, обеспечивая >30% объёма работ в отрасли. На здания жилого назначения приходится почти 80% ежегодного ввода по общей площади зданий.
- Жилищное строительство подразделяется на два больших сегмента: МКД и ИЖС. На застройщиков приходится >45% объёма ежегодного ввода.
- >70% жилья строится в городах
- На 7 регионов, включая две столичные агломерации, приходится половина объёма текущего строительства МКД в стране. Регионы сохраняют потенциал по увеличению строительства МКД.
- Рынок жилищного строительства сильно фрагментирован: на долю топ-3 застройщиков приходится 11% объёма текущего строительства. При этом на уровне отдельных консолидация выше: например, в Москве топ-3 игрока контролируют 32%, в СПб – 43%. Потенциал для консолидации сохраняется.

*Строительство инженерных сооружений включает строительство дорог, мостов, тоннелей, коммунальных объектов для ЖКХ, строительство водных объектов

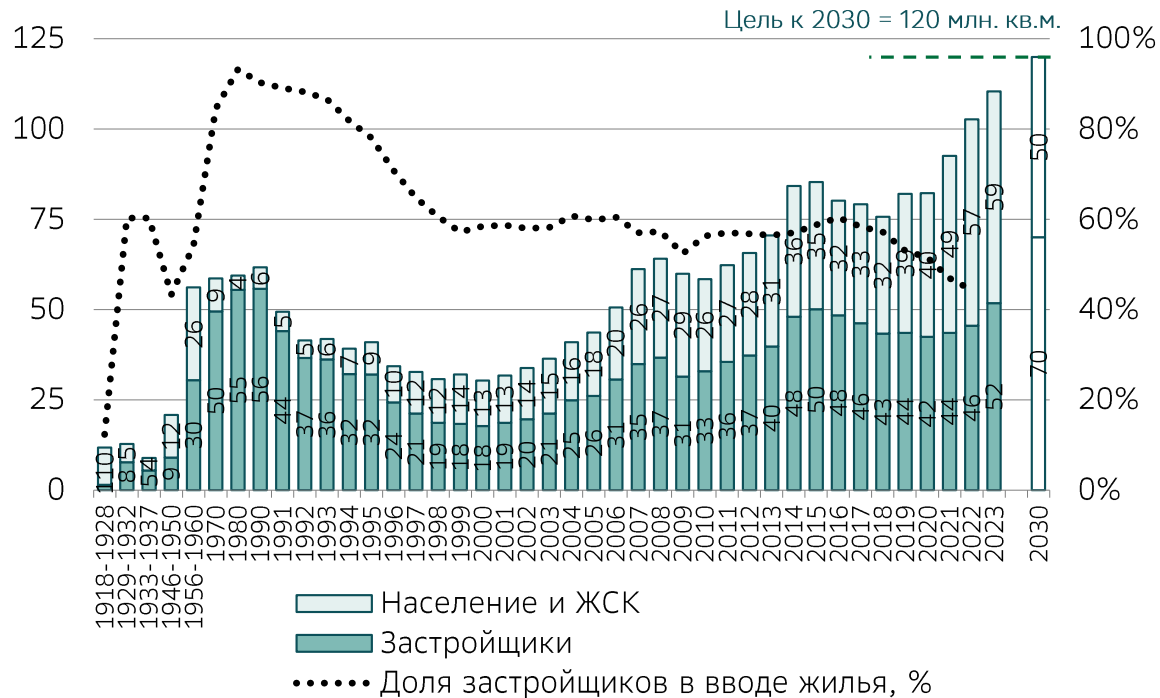
**Специализированные работы включают разборку, снос, подготовку участка, электромонтажные, отделочные и прочие строительно-монтажные работы.

МКД – многоквартирные дома; ИЖС – индивидуальное жилищное строительство

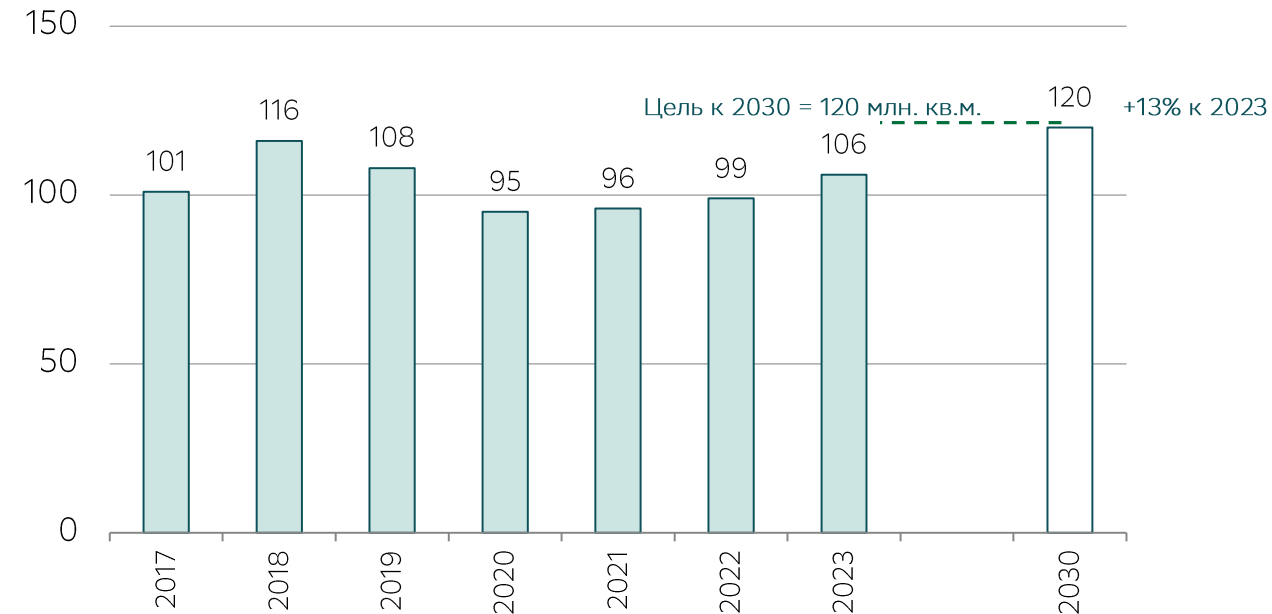
Источник: Росстат, Дом.РФ, Аналитический хаб

Для внутреннего пользования

Ввод жилья в России, млн. кв.м.



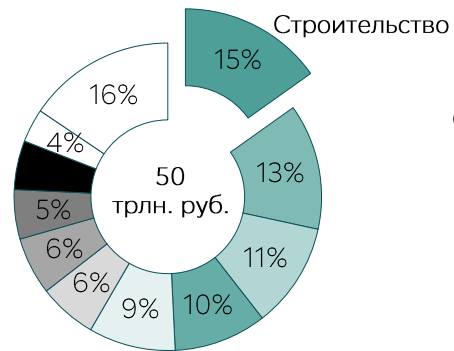
Объём текущего строительства МКД, млн. кв.м.



- В рамках утвержденной Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года государство планирует:
 - Увеличить ежегодный ввод жилья до 120 млн. кв.м. к 2030 (+9% к 2023). Основной прирост ожидается в многоквартирном строительстве (МКД), ввод которого планируется увеличить до 70 млн. кв.м. (+35% к 2023).
 - Увеличить объём текущего строительства многоквартирного жилья до 120 млн. кв.м. к 2030 г. и 140 млн. кв.м. к 2035 г.
 - Увеличить обеспеченность населения жильём до 36 кв.м. на человека (+28% к 2022).

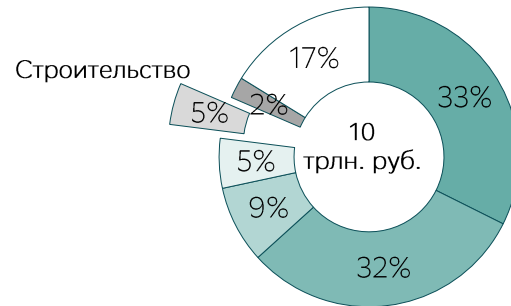
Доля в банковских кредитах юрлицам

(кредиты резидентам-юрлицам из нефинансового сектора)

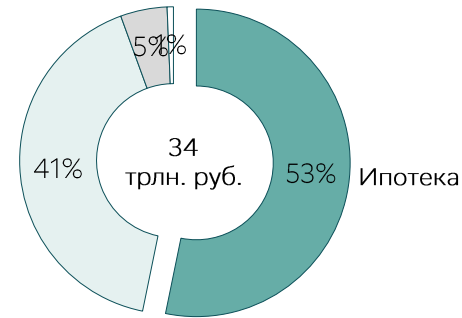


Доля на рынке облигаций

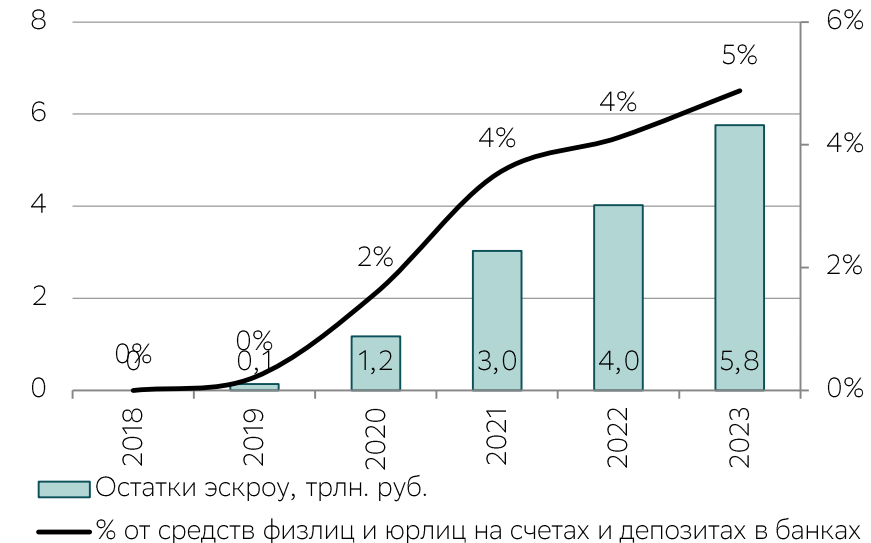
(рублевые корпоративные выпуски нефинансовых компаний)



Доля ипотеки в банковских кредитах физлицам

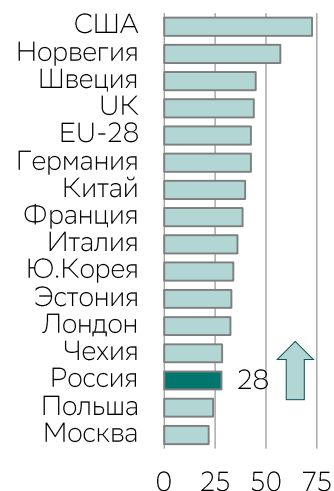


Объём средств на эскроу-счетах, трлн. руб.

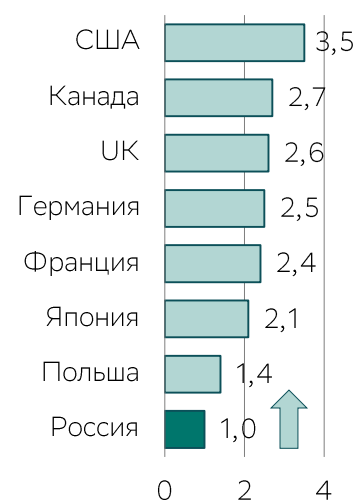


- Строительство – один из ключевых сегментов в банковском кредитовании, на который приходится 15% корпоративных кредитов нефинансовым компаниям-резидентам. В банковском кредитном портфеле физлиц ипотека занимает более 50%.
- В структуре корпоративных облигаций отрасль представлена слабо: на неё приходится 5% от всего объёма выпусков в обращении.
- Строительная отрасль является важным источником дешевого фондирования для банковской системы, обеспечивая приток средств на эскроу счета, которые составляют >5% от общего объёма клиентских средств (счета и депозиты физлиц и юрлиц).

Площадь жилья на 1 жителя, кв.м.



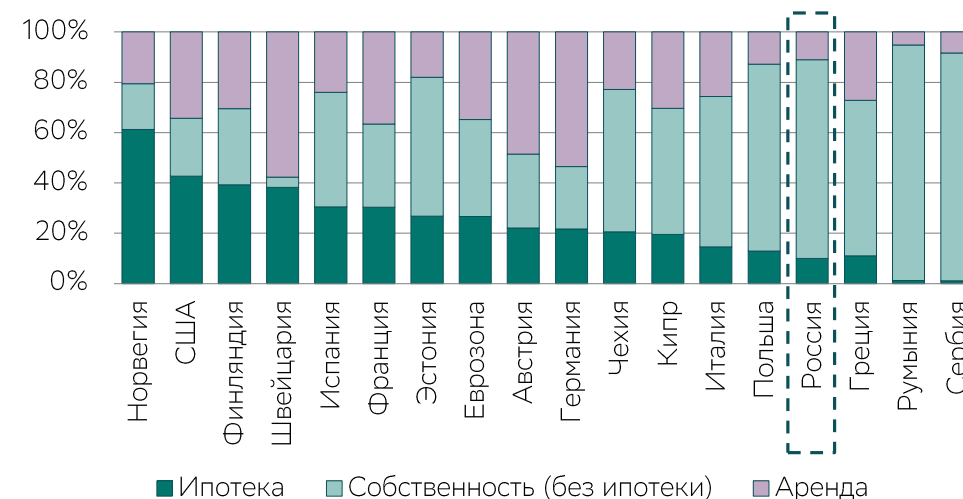
Число комнат на человека



Проникновение ипотеки, % от ВВП



Структура домохозяйств по форме владения недвижимостью



- Обеспеченность жильём в России составляет 28 кв.м. на человека (+4,8 кв.м. за последние 10 лет), что ниже уровня развитых стран.
- У населения еще есть потенциал для наращивания задолженности по ипотеке – в 2023 году задолженность по жилищным кредитам составляла лишь 11% от ВВП (в развитых странах 20-100%)
- Основная причина низкой нагрузки – высокая доля приватизированного жилья без долговых обременений в структуре жилищного фонда России (~80% домохозяйств проживает в собственном жилье без обременения ипотекой).

Тренды в отрасли:

- Завершение перехода на эскроу финансирование (95% МКД строится по данной модели).
- Сохранение потребности населения по улучшению жилищных условий
- Сохранение значительной поддержки отрасли за счёт действия льготных ипотечных программ

Программы господдержки:

- Льготные государственные ипотечные программы (2-8% годовых)

Вызовы в отрасли:

- Неопределенность со статусом государственных льготных программ после 1П24 (дата завершения текущих программ)
- Высокие процентные ставки сдерживают активность на вторичном рынке, что снижает поток альтернативных сделок (продажа вторички-покупка первички)
- Высокие процентные ставки усложняют девелоперам запуск новых проектов (покупка площадок), что в перспективе может привести к снижению объёма стройки
- Повышенная инфляция оказывает давление на рентабельность проектов
- Дефицит кадров создаёт давление на себестоимость

Данный документ подготовлен ПАО Сбербанк (далее – «СБЕР»).

Информация о СБЕРЕ: ПАО Сбербанк, ОГРН 1027700132195; Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; + 7 (495) 957-57-31; <http://www.sberbank.ru>. СБЕР является профессиональным участником рынка ценных бумаг, который в соответствии с применимым законодательством Российской Федерации осуществляет и совмещает брокерскую, дилерскую, депозитарную деятельность. Подробная информация об услугах СБЕРА и актуальных условиях их оказания размещена на интернет-сайте СБЕРА и может изменяться СБЕРОм в одностороннем порядке посредством размещения и/или направления уведомлений.

СБЕР предоставляет данный документ исключительно при условии, что любое лицо, которое получает его в свое распоряжение, до ознакомления с ним и/или совершения с ним каких-либо иных действий, а также до интерпретации содержащейся в документе информации и/или принятия на ее основании каких-либо решений, полностью прочтает, понимает и принимает положения и обстоятельства, изложенные в настоящем документе, с наличием которых и с необходимостью добросовестно руководствоваться которыми данное лицо соглашается.

Доступ к документу ограничен. Данный документ содержит информационные материалы/информацию о финансовых инструментах и адресован клиентам и потенциальным клиентам СБЕРА, а также любым иным заинтересованным лицам, которым СБЕР в соответствии с договором и/или применимым регулированием вправе предоставлять информационные материалы/информацию о тех или иных финансовых инструментах (далее – «Клиент»).

Если настоящий документ окажется в распоряжении лица, которое не является надлежащим получателем в соответствии с применимым регулированием соответствующей юрисдикции и настоящим документом, такое лицо не вправе знакомиться с настоящим документом, должно оставить его без внимания и/или незамедлительно уничтожить/удалить его, а также приложить все усилия для уведомления СБЕРА о получении настоящего документа по ошибке.

Если в настоящем документе прямо не указано обратное, он не предназначен (а) для резидентов США или каких-либо лиц в США; любые лица из США или лица за пределами США, получившие каким-либо образом доступ к данному документу, не могут передавать его оригинал или копии иным лицам в США; (б) для резидентов Европейского союза, которые относятся к категории розничных клиентов (лиц, не являющихся правомочными контрагентами и профессиональными инвесторами) в соответствии с Директивой «О рынках финансовых инструментов» II 2014/65/EU (MIFID II), (в) для резидентов иных юрисдикций, которые относятся к категории розничных клиентов (лиц, не являющихся правомочными контрагентами и профессиональными инвесторами) в соответствии с применимым регулированием иных юрисдикций.

При подготовке документа СБЕР использует общедоступные данные, полученные из достоверных, по его мнению, источников; СБЕР не проверяет и не обязан проверять полноту, точность и достоверность такой информации. Любая предоставляемая СБЕРОм информация используется Клиентом исключительно по своему усмотрению и на свой риск. Таким образом, СБЕР не делает никаких заверений в отношении того, что информация или оценки, содержащиеся в настоящем документе, являются достоверными, точными или полными. Если в документе прямо не указано иное, в нем приведены исключительно прогнозные заявления, которые не являются гарантией будущих показателей; фактические показатели могут существенным образом отличаться от тех, которые приведены в настоящем документе. СБЕР не берет на себя обязательств по пересмотру или подтверждению ожиданий и оценок, а также по обновлению прогнозных заявлений для отражения произошедших событий или возникших обстоятельств после даты предоставления данного документа. Любая информация, представленная в данном документе, может быть изменена в любое время либо отозвана. Любая приведенная в настоящем документе информация и оценки не являются условиями какой-либо сделки, в том числе потенциальной.

Распространение и копирование информационных материалов, представленных в настоящем документе, разрешено при условии указания ссылки на источник.

Не допускается произвольная интерпретация документа. Информация не является индивидуальной рекомендацией. Данный документ и информация в нем не является (а) индивидуальной инвестиционной рекомендацией: указанные в документе финансовые инструменты и/или операции могут не соответствовать инвестиционному профилю и инвестиционным целям (ожиданиям) Клиента; (б) инвестиционным советом (investment advice), как это понятие определено в нормативных правовых актах стран Европейского союза. Факт получения данного документа от СБЕРА, в том числе с определенного адреса электронной почты и/или от определенного лица, не может рассматриваться как признак, квалифицирующий информацию в документе в качестве индивидуальной инвестиционной рекомендации или инвестиционного совета.

Настоящий документ предоставляется исключительно в информационных целях и не является какой-либо рекомендацией, предложением или побуждением совершить сделки в отношении каких-либо финансовых инструментов, продуктов, услуг.

Информация не является предложением финансовых инструментов, как это определено в статье 1 Внутреннего стандарта НАУФОР «Требования к взаимодействию с физическими лицами при предложении финансовых инструментов». Настоящий документ предоставляется исключительно в информационных целях и не направлен на побуждение к приобретению определенных ценных бумаг и (или) заключению определенных договоров, являющихся производными финансовыми инструментами.

Данный документ не является независимым аналитическим отчетом (research), подготовка которого осуществляется аналитическим департаментом АО «Сбербанк КИБ» (далее – **Sberbank CIB Investment Research**), информация в настоящем документе может отличаться от мнения, изложенного в аналитических отчетах Sberbank CIB Investment Research. Данный документ был подготовлен без соблюдения правил/требований, предъявляемых к независимому аналитическому отчету (research).

Содержание настоящего документа не является рекламой или обязательством совершить сделки в отношении каких-либо финансовых инструментов, продуктов, услуг.