

# Восстановление рынков жилищного строительства



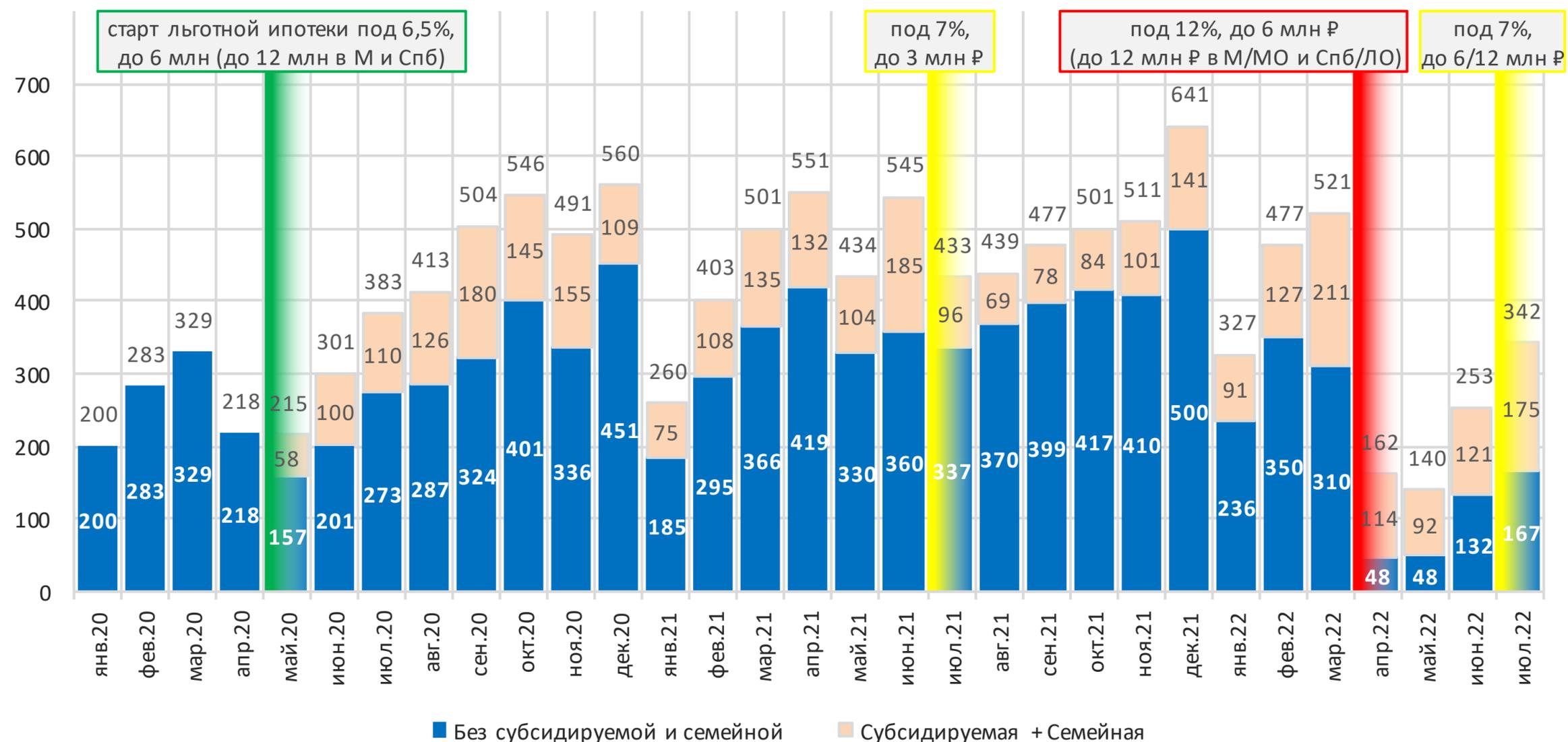
**Кирилл Холопик**

руководитель портала EP3.РФ

**22 сентября 2022 г.**

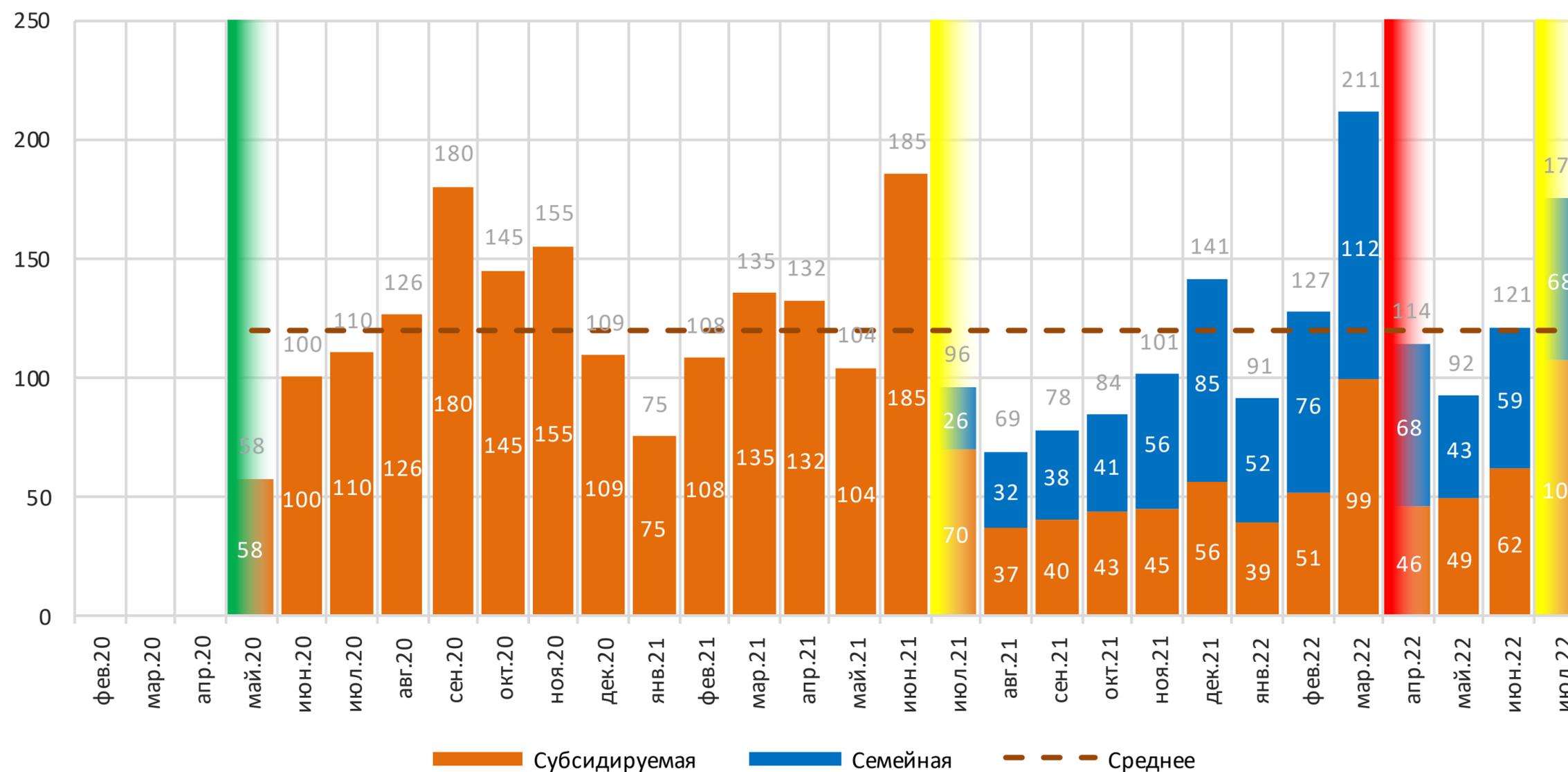
# ИПОТЕКА ПО ДДУ, ДАННЫЕ ЦБ, млрд руб.

## Ипотека без льготных программ, данные ЦБ, млрд руб.



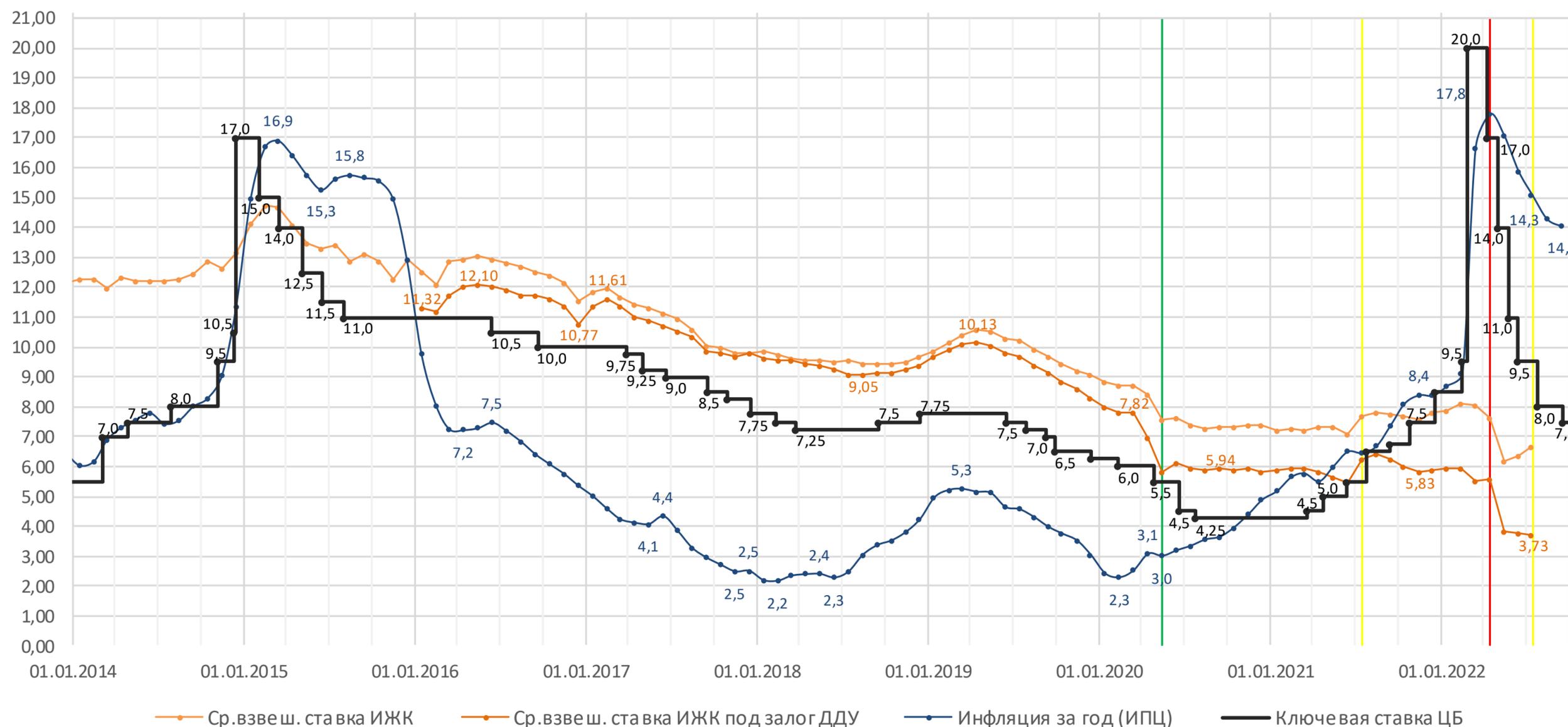
# Льготные программы, данные ЦБ, млрд руб.

Льготные ипотечные программы, данные ЦБ, млрд руб.

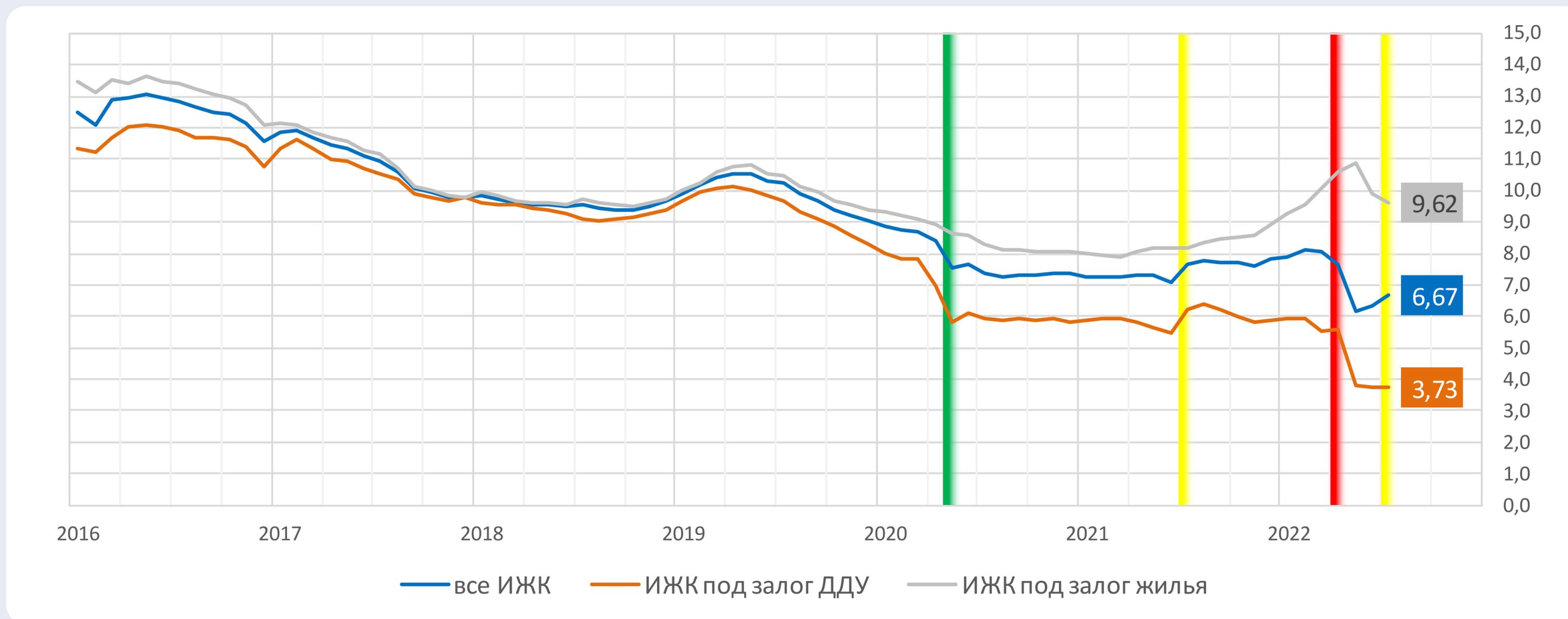


# ЗАВИСИМОСТЬ: 1) средневзвешенной ставки от ключевой 2) ключевой ставки от инфляции

Динамика Средневзвешенной ставки ИЖК в зависимости от Ключевой ставки ЦБ и инфляции

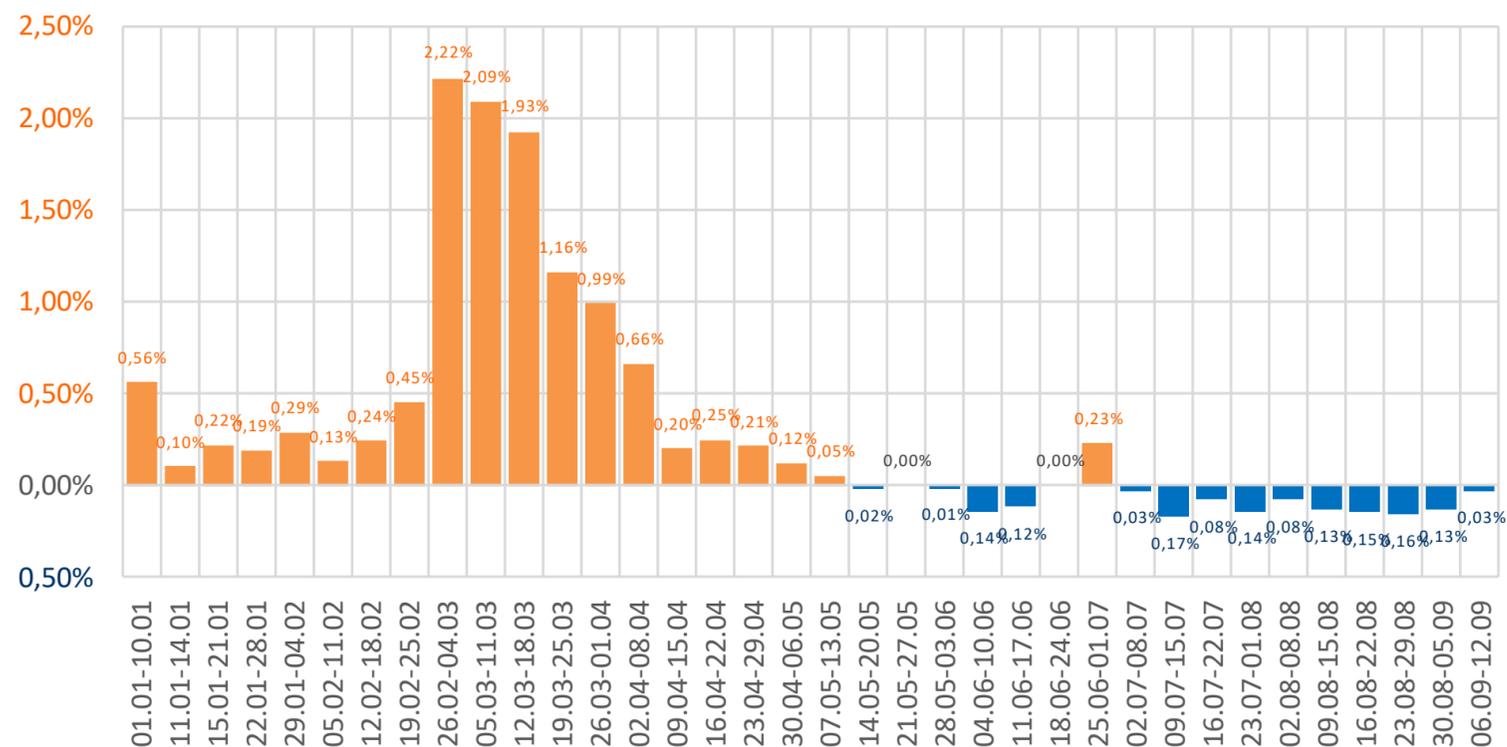


## ДИНАМИКА ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК, %

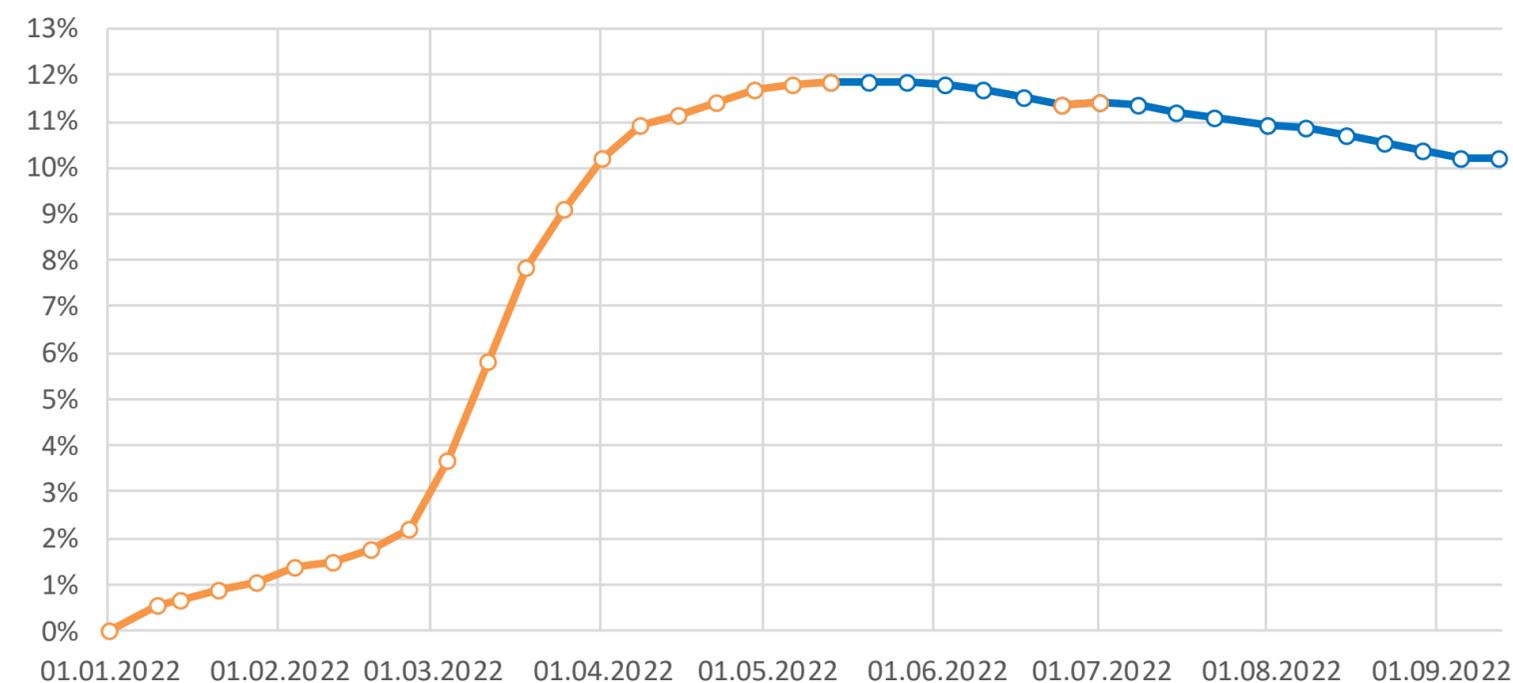


# ИНФЛЯЦИЯ СТИМУЛИРУЕТ СНИЖЕНИЕ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ:

Недельный прирост потребительских цен



Накопленный недельный прирост потребительских цен (с начала года)



# ИНДЕКСЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ОСНОВНЫХ ВИДОВ МАТЕРИАЛОВ (август 2022 г. к августу 2021 г.) Данные Росстата

Индексы цен на отдельные группы непродовольственных товаров

в процентах

	Август 2022 г. к			Январь-август 2022 г. к январю-августу 2021 г.	Справочно			январь-август 2021 г. к январю-августу 2020 г.
	август 2021 г. к				август 2021 г. к			
	июлю 2022 г.	декабрю 2021 г.	августу 2021 г.		июлю 2021 г.	декабрю 2020 г.	августу 2020 г.	
Ткани	100,33	111,43	112,23	109,38	100,25	102,00	102,98	102,79
Одежда и белье	100,29	107,09	109,08	107,71	100,37	101,47	102,58	102,22
Трикотажные изделия	100,35	108,18	110,71	109,10	100,59	101,78	103,26	102,71
Обувь	100,09	106,40	108,28	107,12	100,27	100,79	102,00	101,68
Моющие и чистящие средства	100,00	128,87	132,60	125,38	100,08	104,41	106,73	106,51
Табачные изделия	100,94	105,92	108,21	112,84	101,39	114,06	116,90	112,61
Электротовары и другие бытовые приборы	99,74	117,12	120,00	121,60	100,79	101,80	104,20	104,45
Телерадиотовары	97,74	100,02	104,91	116,62	102,21	107,49	107,21	103,81
Строительные материалы	98,64	106,68	104,53	119,13	100,41	126,30	130,00	116,98
Бензин автомобильный	100,32	100,63	102,71	105,67	101,40	106,64	107,05	105,47
Медикаменты	99,95	108,01	110,13	110,10	100,08	102,62	106,28	107,31

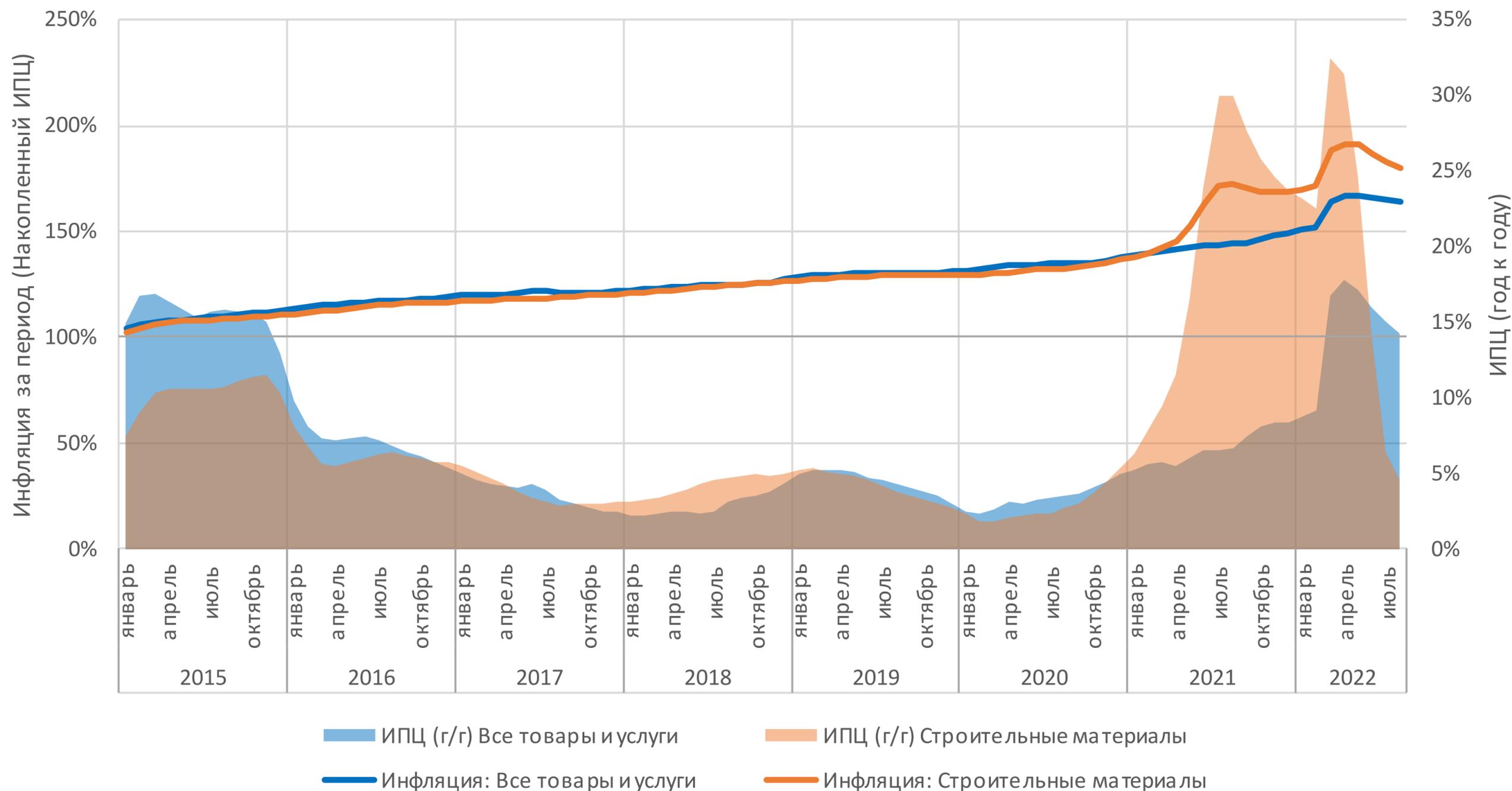
**ПРОДАЖИ  
СТРОЙМАТЕРИАЛОВ  
В ИЮЛЕ 2022 ГОДА  
ВЫРОСЛИ НА 10,8%\***

**ЗАПАСЫ НА СКЛАДАХ  
ВЫРОСЛИ НА 2,5%\*\***

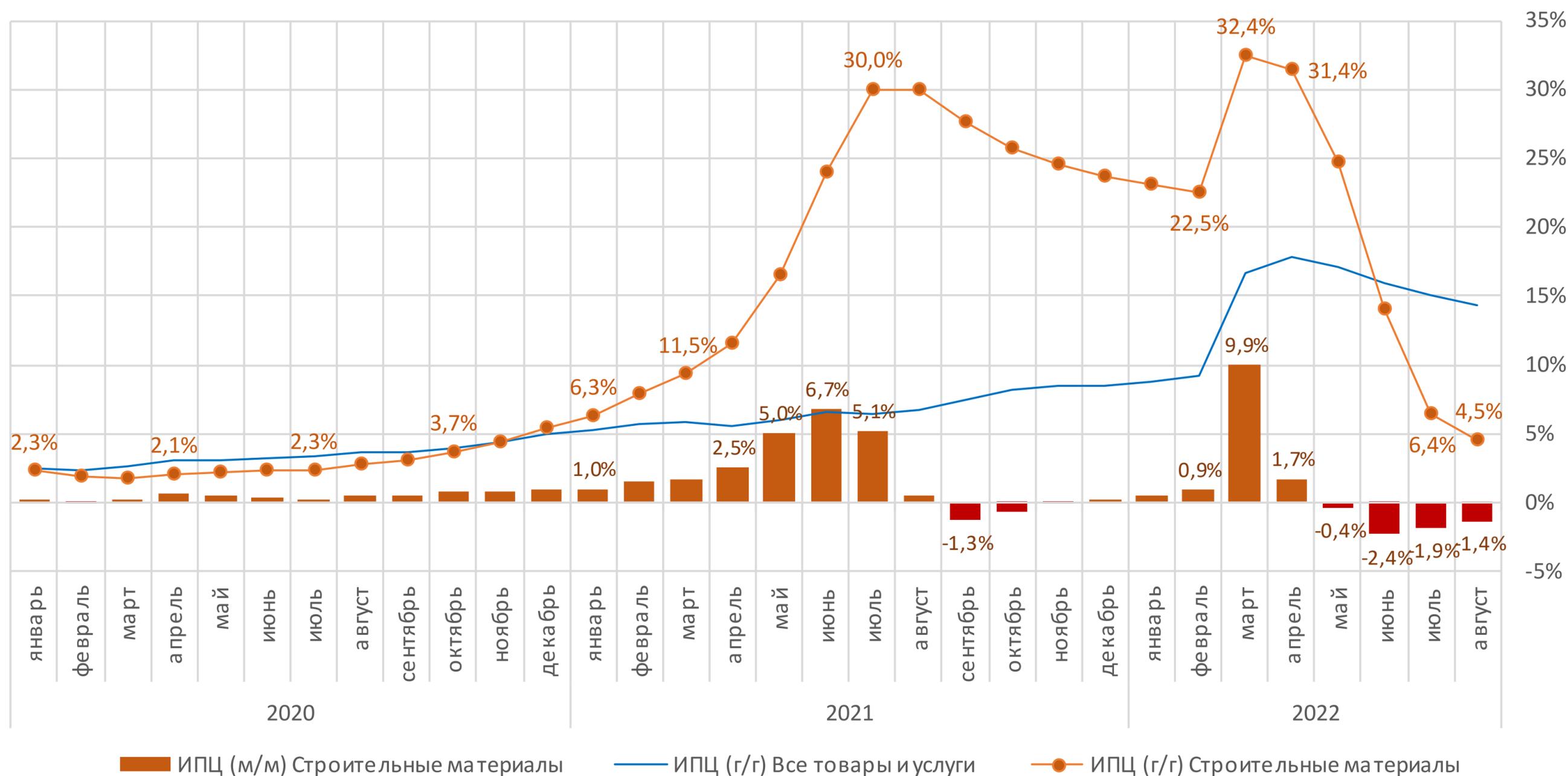
\*к июню 2022

\*\*к 1 июля 2022

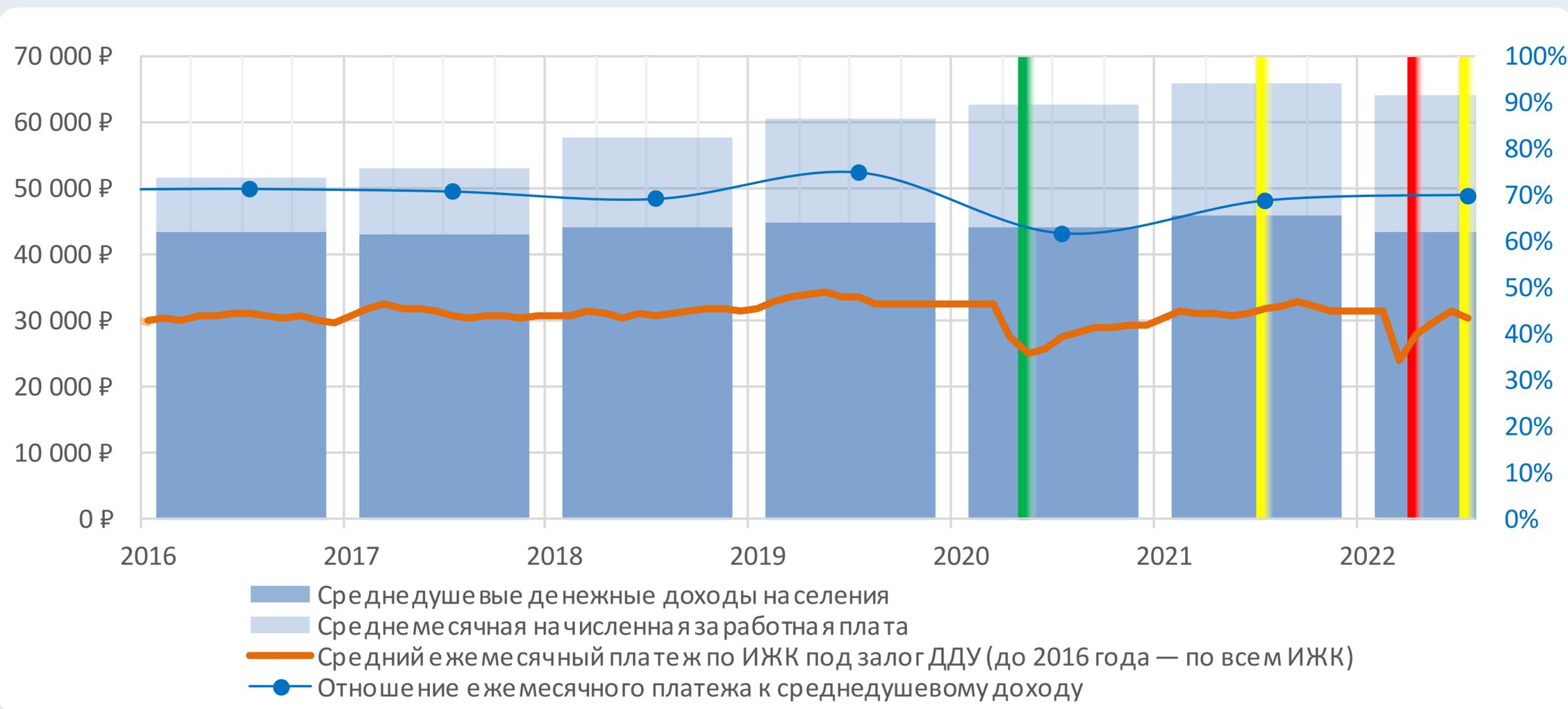
# ИНФЛЯЦИЯ: всего vs по строительным материалам



# ИНФЛЯЦИЯ по строительным материалам

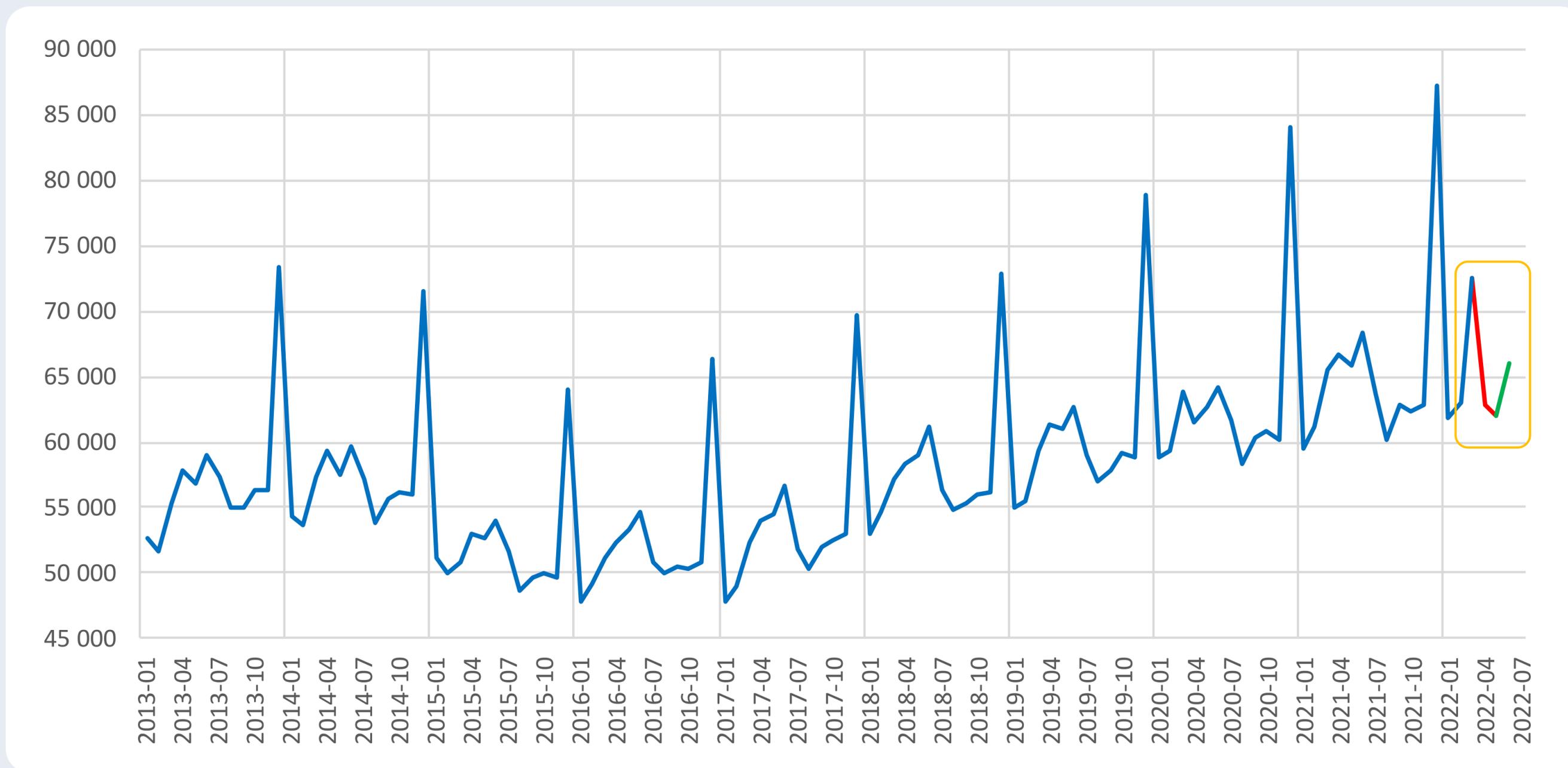


# СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ ПО ВЫДАННЫМ ИЖК ПО ДДУ И ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ С УЧЕТОМ ИНФЛЯЦИИ (В СЕГОДНЯШНИХ ЦЕНАХ)



# РЕАЛЬНЫЕ ЗАРАБОТНЫЕ ПЛАТЫ, В РУБЛЯХ (сегодняшние цены)

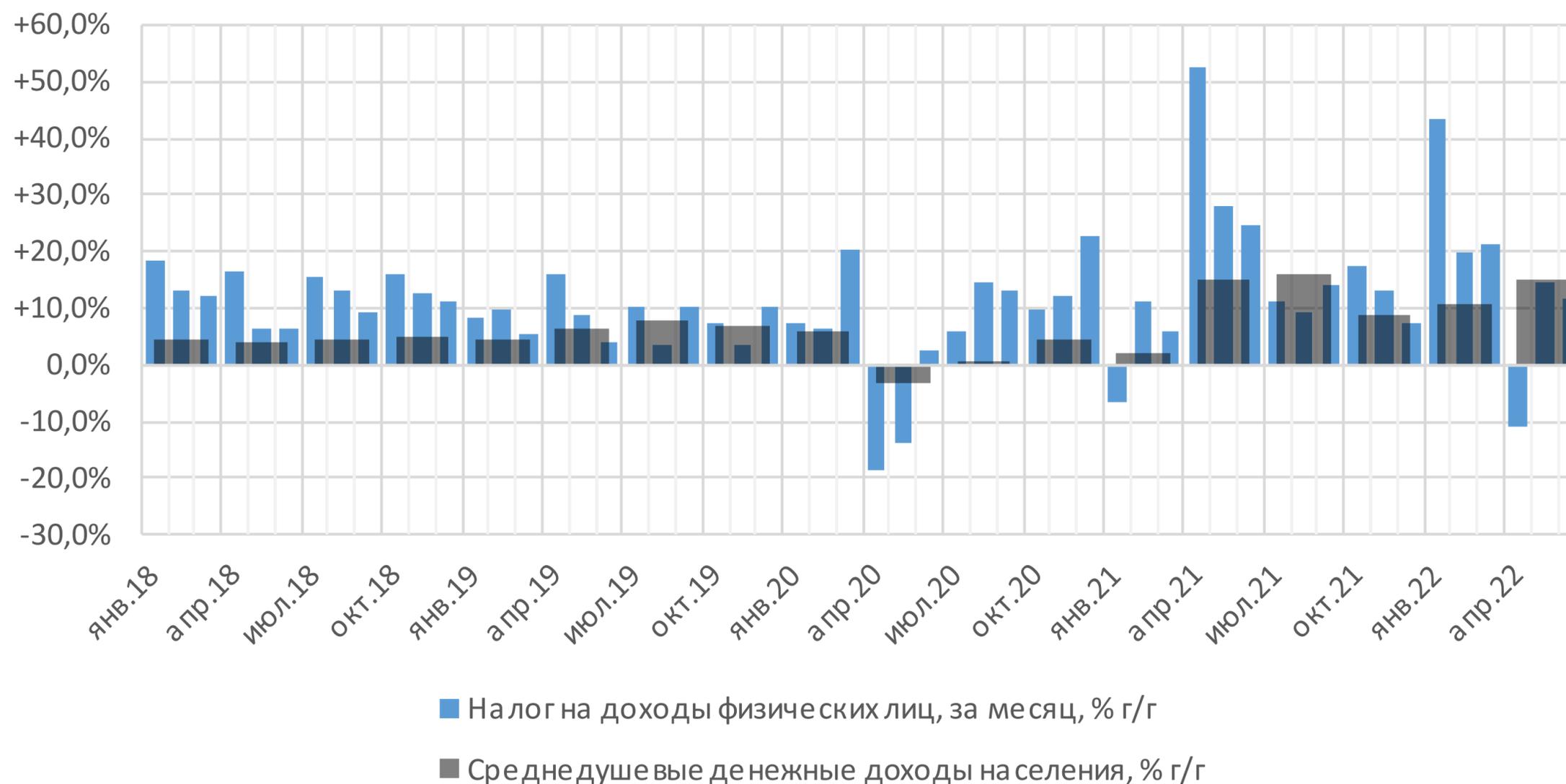
**В июне (с учетом инфляции):**  
**+6,5% к маю 2022**  
**после падения на 14,4 % в апреле-мае**



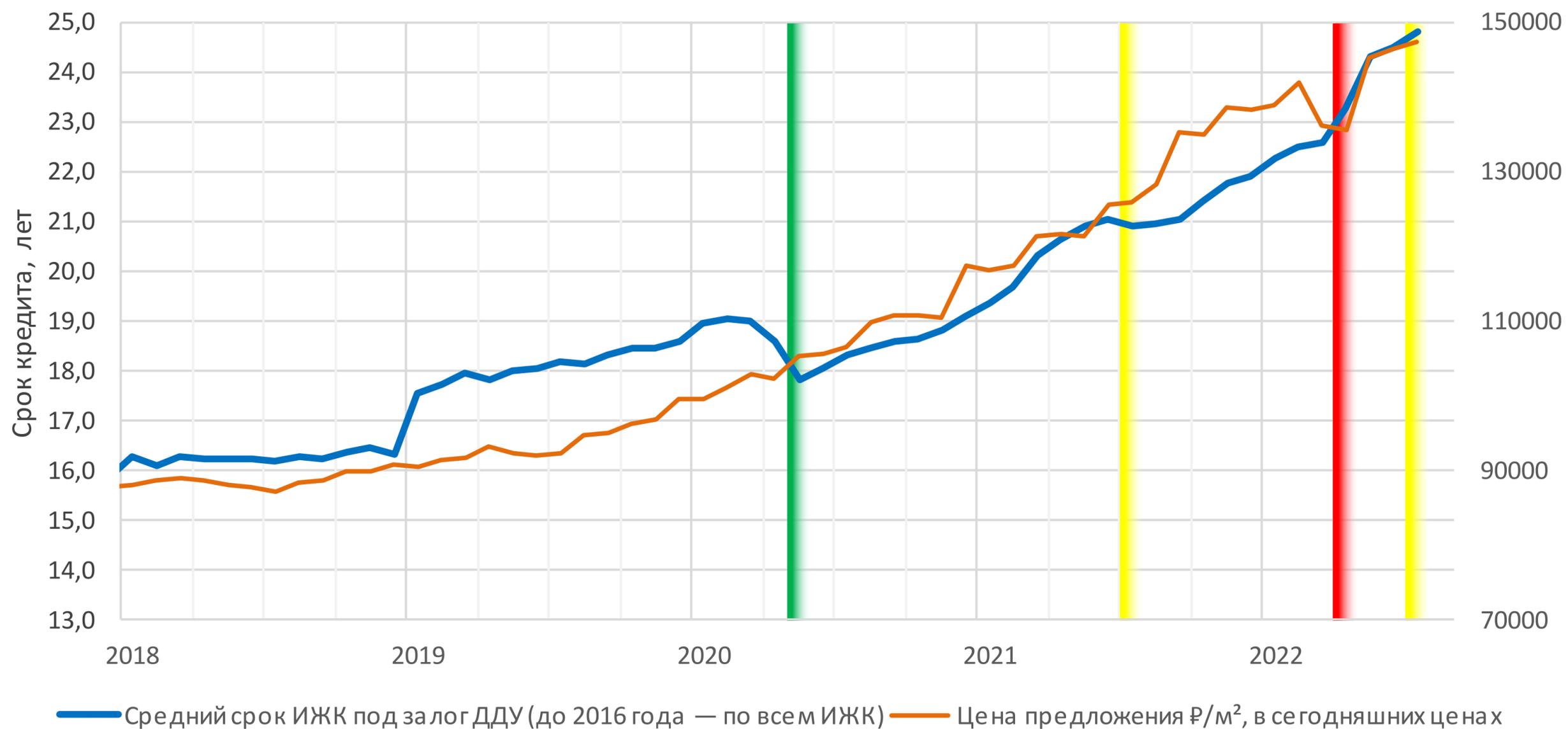
# СБОР НДФЛ В КОНСОЛИДИРОВАННОМ БЮДЖЕТЕ

**В июне (без учета инфляции):**  
**+15,6 % к маю 2022**  
**+11,6 % к июню 2021**

НДФЛ и среднедушевые доходы, % г/г,



## СРЕДНИЙ СРОК ПО ВЫДАННЫМ ИЖК ПО ДДУ



## ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ



В марте, прогноз на апрель-май 2022



В апреле, прогноз на май-июнь 2022

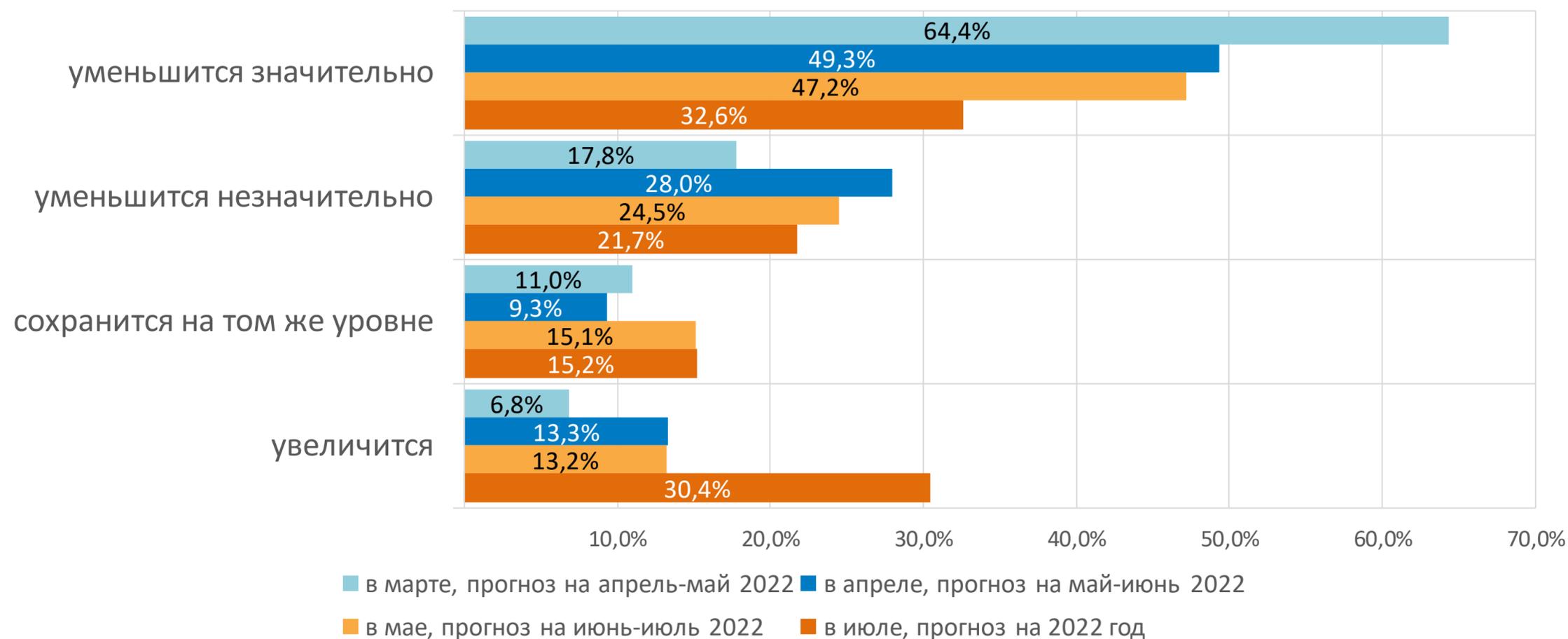


В мае, прогноз на июнь-июль 2022



В июле, прогноз на 2022

### Что будет с ипотекой под ДДУ



## Снижение количества выданных ипотек

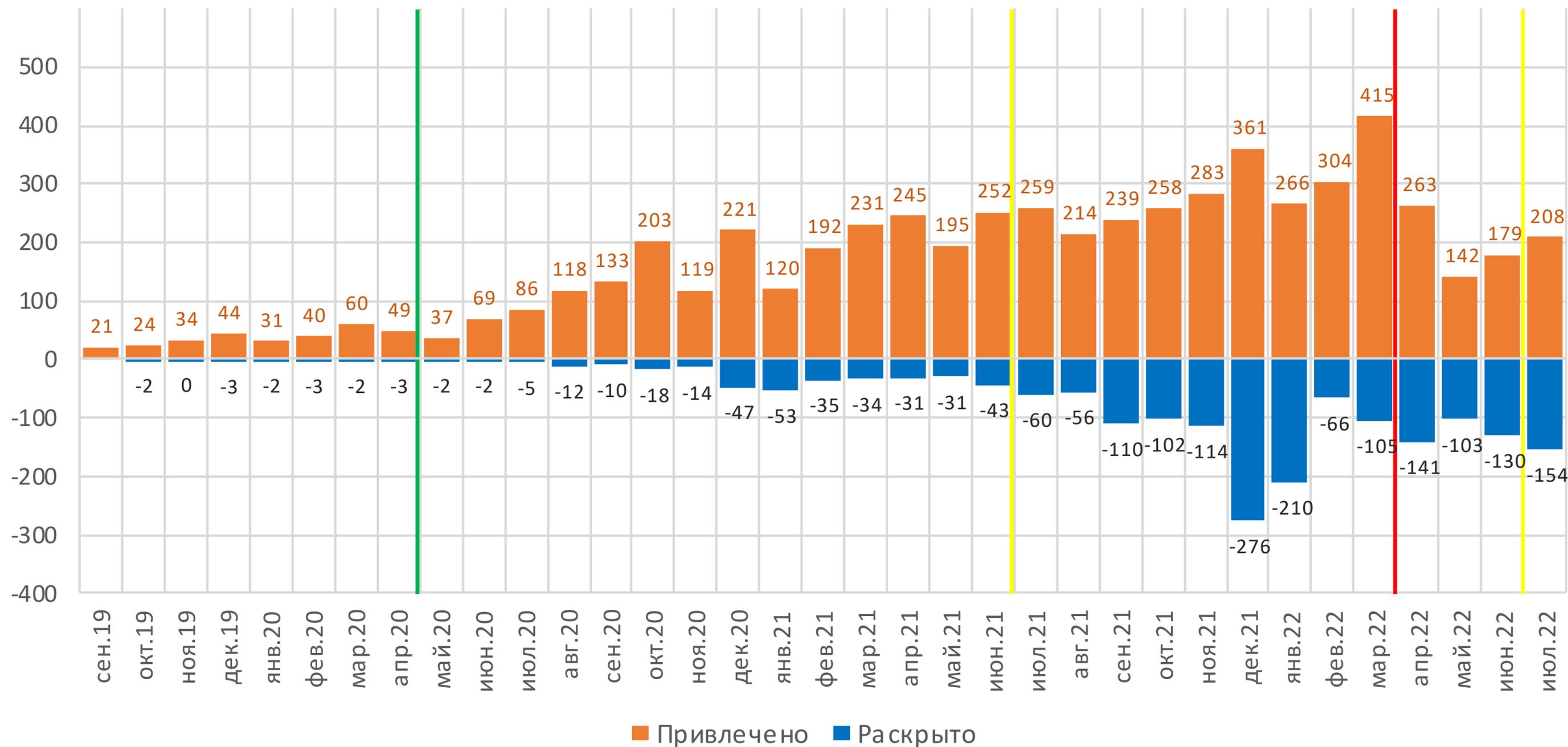
- > 2009/2008 – в 2,5 раза
- > 2015/2014 – на 30%

## ПОЧЕМУ?

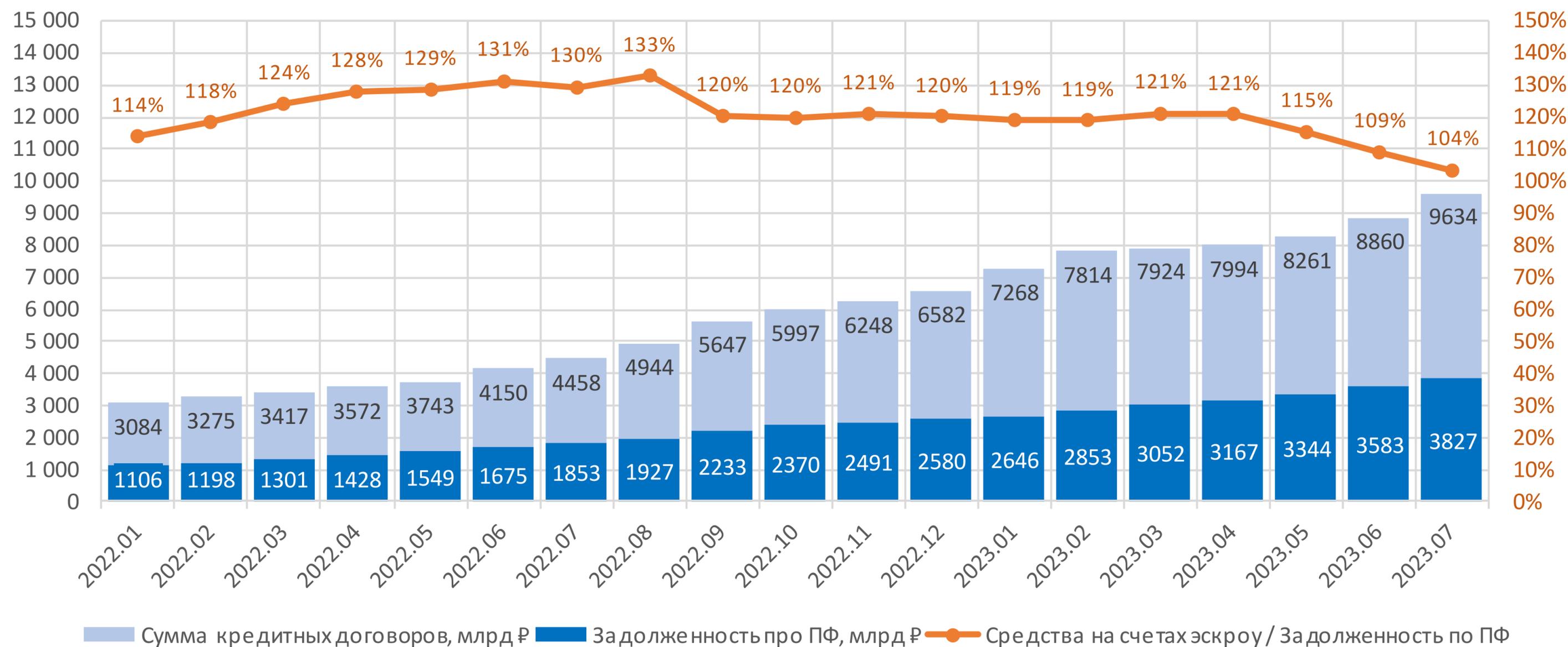
### РИСКИ

- Взгляд граждан – рост неуверенности в себе, в застройщике, в банке
- Взгляд банка – рост неуверенности в заемщике, в ликвидности предмета залога, рынке ипотечных закладных

## ПОТОКИ СРЕДСТВ НА СЧЕТАХ ЭСКРОУ, ПОМЕСЯЧНО



# ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ, ДАННЫЕ ЦБ, млрд руб./%



# ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ

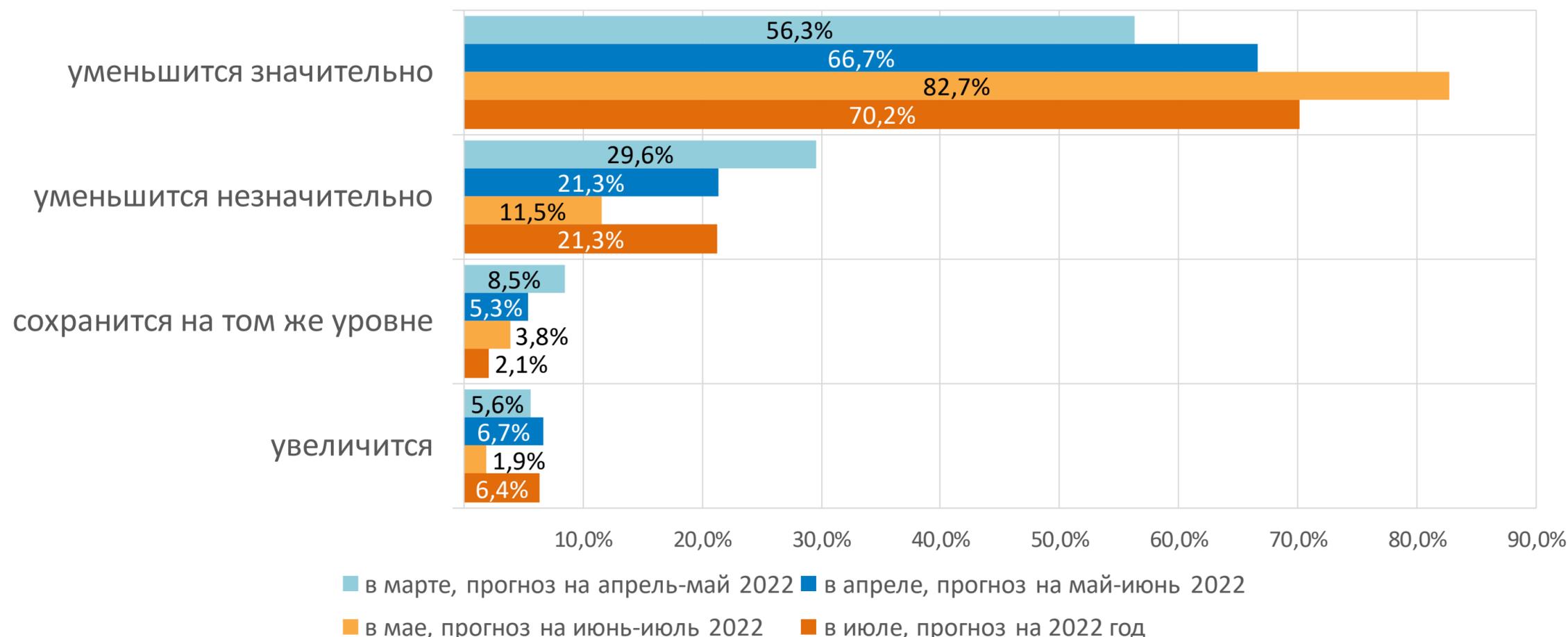
В марте, прогноз на апрель-май 2022

В апреле, прогноз на май-июнь 2022

В мае, прогноз на июнь-июль 2022

В июле, прогноз на 2022

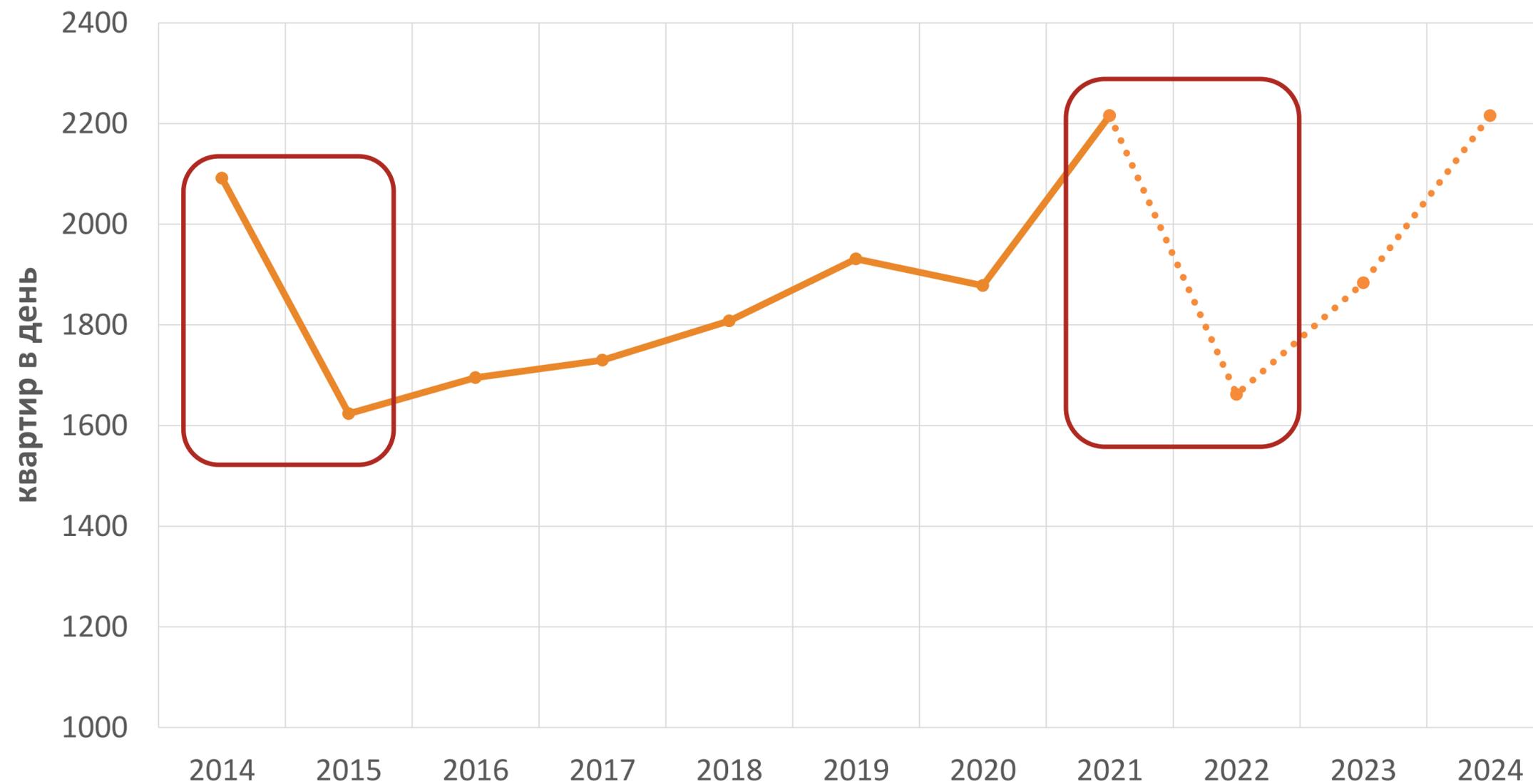
Что будет с продажами новостроек



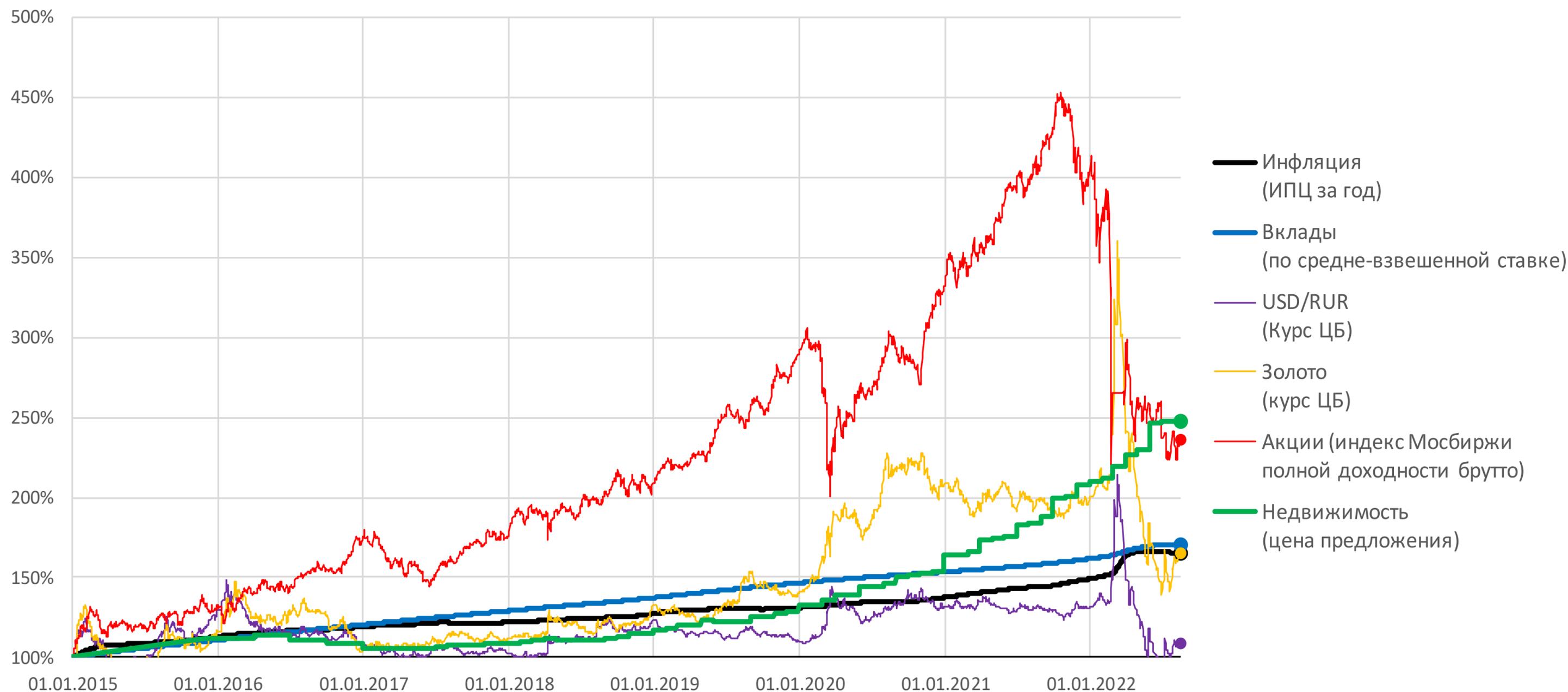
## Прогноз ЕРЗ.РФ:

снижение продаж по ДДУ на 25% по итогам 2022г.

### Продажи по ДДУ



## ВОЗМОЖНОСТИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ



# ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ



В марте, прогноз на апрель-май 2022



В апреле, прогноз на май-июнь 2022

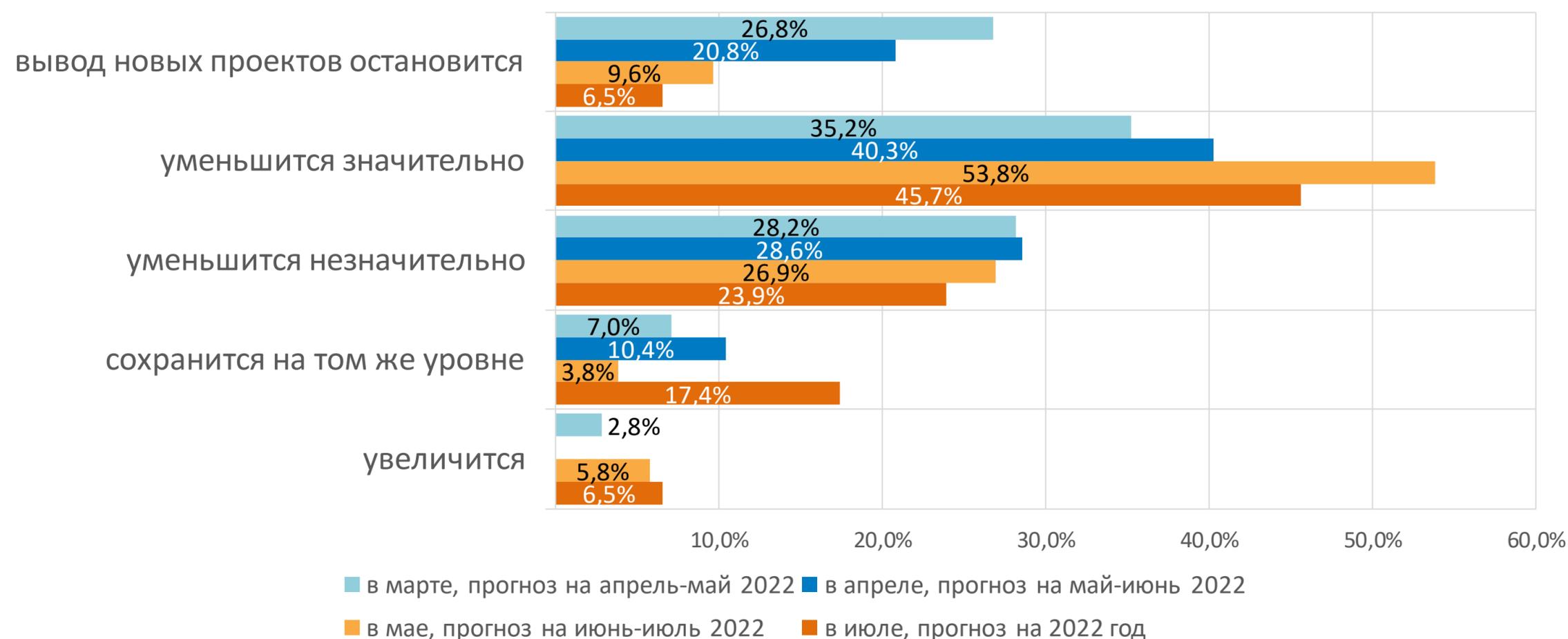


В мае, прогноз на июнь-июль 2022

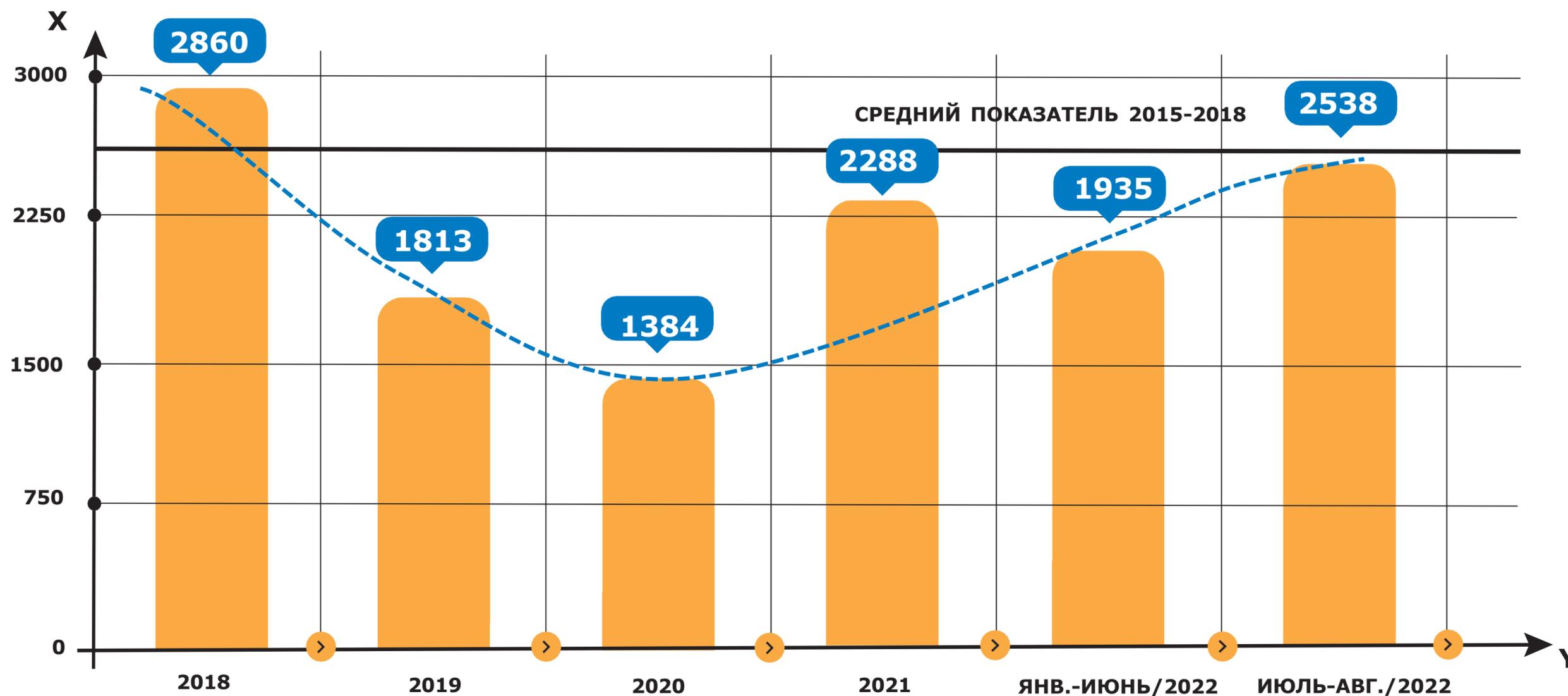


В июле, прогноз на 2022

## Что будет с выводом новых проектов

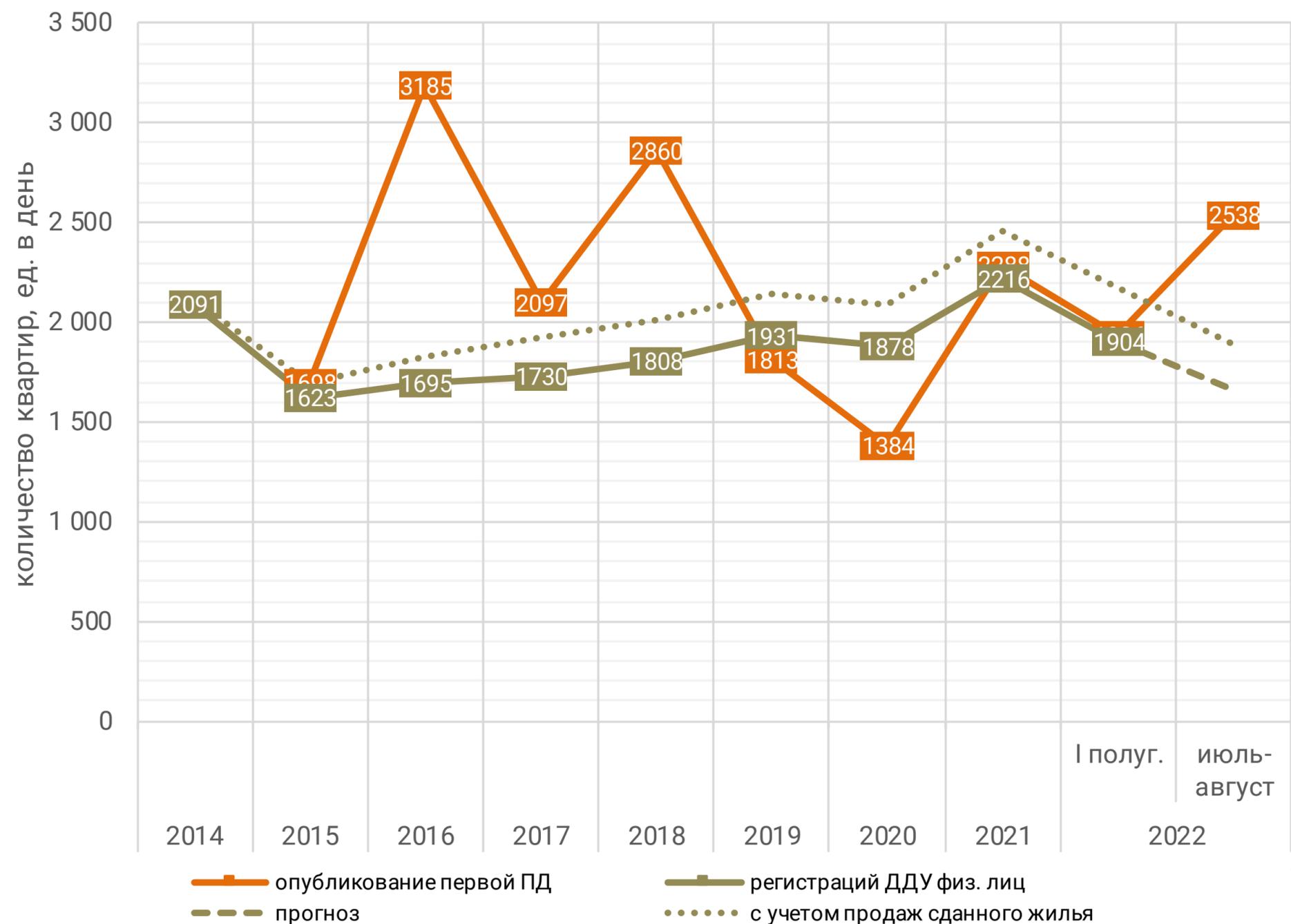


## ОПУБЛИКОВАНИЕ ПД В ЕИСЖС



X → Квартир в день

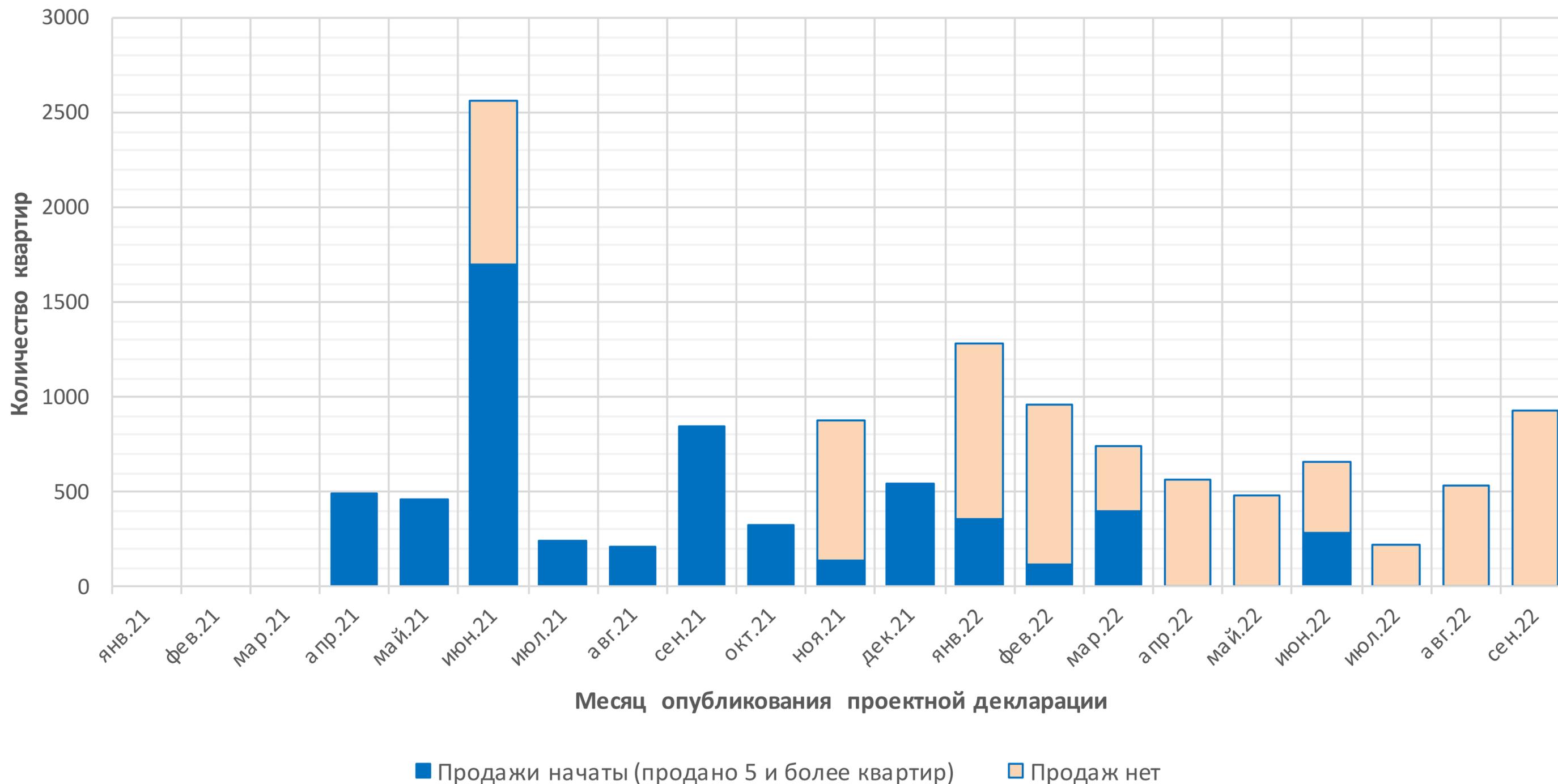
# СКОРОСТЬ ИЗМЕНЕНИЯ ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА НОВОСТРОЕК: количество квартир, ед. в день



\* данные на 10.09.2022, расчёты по дате публикации первой проектной декларации

© erzrf.ru

# ВЫВОД НОВЫХ ПРОЕКТОВ В ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ, квартир в месяц

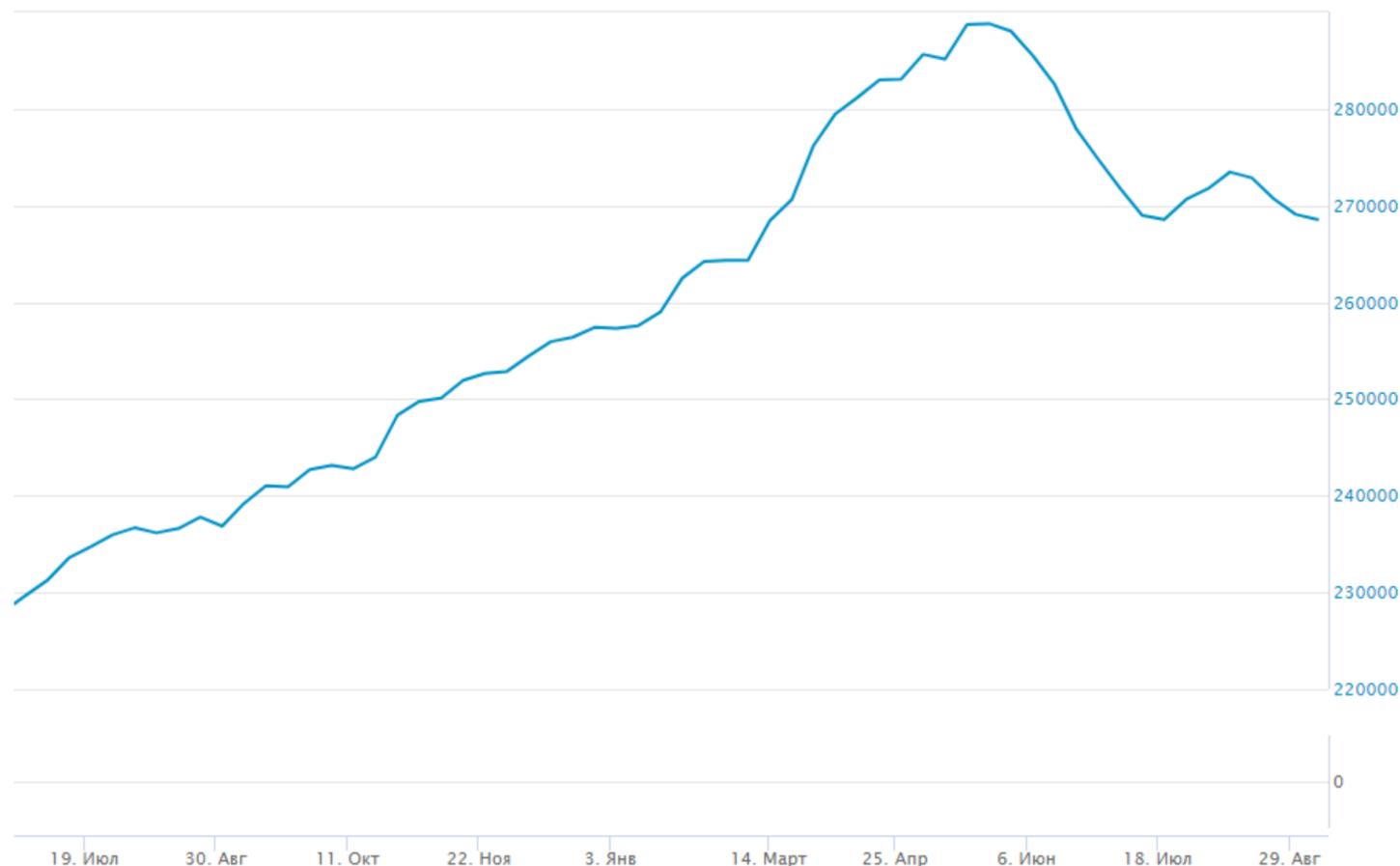


№	Краткое наименование группы компаний	Наименование жилого комплекса	Населенный пункт	Улица	Дом	Квартал опубликования первой ПД
1	СЗ ТрестМ-41	Поселок Молодежный	Магнитогорск		1F	I
2	СЗ Стимул	Дом по пр-кту Ленина, 87а	Магнитогорск	Ленина	87а	
3	СК Высотник	Лесопарковый	Магнитогорск	Лесопарковая	93	
4	СЗ Трест-49	Микрорайон 6	Челябинск		49	
5	СЗ ТрестМ-24	В 147 микрорайоне	Магнитогорск		24	
6	СЗ Дом на Тюменской	MOTIVE	Челябинск	Ереванская	46.1	
7	ПСК Строй-Т	НИКС ЛАЙН на Блюхера	Челябинск	Нефтебазовая	1	
8	ПСК Строй-Т	НИКС ЛАЙН на Блюхера	Челябинск	Нефтебазовая	1	
9	СК Каскад	Новое поколение	Челябинск	Краснопольский	13	
10	СЗ ТрестМ-40	Поселок Молодежный	Магнитогорск		1Н	
11	АПРИ Флай Плэнинг	Парковый Премиум	Терема		53	
12	Специализированный застройщик Комфортная среда	Лесопарковый	Челябинск	Витебская/Тернопольская	6	
13	ЮУ КЖСИ	Микрорайон Белый хутор	Западный		1	
14	СК Лидер	Шоколад	Озёрск	Цветочная	4,6	
15	ГК УМР-4	MOTIVE	Челябинск	Ереванская	54.1	
16	ГК Голос.Девелопмент	Хюгге (Город L-Town)	Новый Кременкуль		6	II
17	ГринВилл	Крона парк	Рощино		5	
18	ГринВилл	Крона парк	Рощино		5	
19	СЗ ТрестМ-41	Поселок Молодежный	Магнитогорск		1G	
20	СЗ ТрестМ-28А	В 147 микрорайоне	Магнитогорск		28А	
21	АПРИ Флай Плэнинг	ТвояПривилегия	Западный		12.1	
22	АПРИ Флай Плэнинг	ТвояПривилегия	Западный		13.1	
23	СК Каскад	Яблоневого	Челябинск	Яблоневая	6	
24	ГК Голос.Девелопмент	4 Ленина	Челябинск	Ленина	3	
25	Интернешенел Билдинг Констракшен	Микрорайон М	Миасс	Макеева	85	
26	СЗ Дом на Трубников	На Трубников	Челябинск	Трубников	67	
27	СЗ Молодежный	Поселок Молодежный	Магнитогорск		16С	
28	ЭкоСити	Микрорайон Вишнёвая горка	Западный		20а	

№	Краткое наименование группы компаний	Наименование жилого комплекса	Населенный пункт	Улица	Дом	Квартал опубликования первой ПД
29	СЗ Эльтаун Флэтс	Город L-Town	Терема	Лазарева	16	III
30	СК Каскад	Новое поколение	Челябинск		15	
31	СК Каскад	Новое поколение	Челябинск		15	
32	ЭнергоТехСтрой	Дом на Крымской	Копейск	Крымская	24	
33	ГК Голос.Девелопмент	По ул Труда, 157А	Челябинск	Труда	157А	
34	Специализированный застройщик Икар Север	Краснопольский	Челябинск	Краснопольский	Б1	
35	Специализированный застройщик Икар Север	Краснопольский	Челябинск	Краснопольский	Б1	
36	Специализированный застройщик Икар Север	Краснопольский	Челябинск	Краснопольский	В.1	
37	Специализированный застройщик Икар Север	Краснопольский	Челябинск	Краснопольский	В.1	
38	Специализированный застройщик Привилегия Партнерс	ТвояПривилегия	Западный		7.1	
39	Специализированный застройщик Привилегия Партнерс	ТвояПривилегия	Западный		8.1	
40	АПРИ Флай Плэнинг	ТвояПривилегия	Западный		10.1	
41	АПРИ Флай Плэнинг	ТвояПривилегия	Западный		9.1	
42	АПРИ Флай Плэнинг	ТвояПривилегия	Западный		9.2	

# ИНДИКАТОРЫ ЦЕН В МОСКВЕ

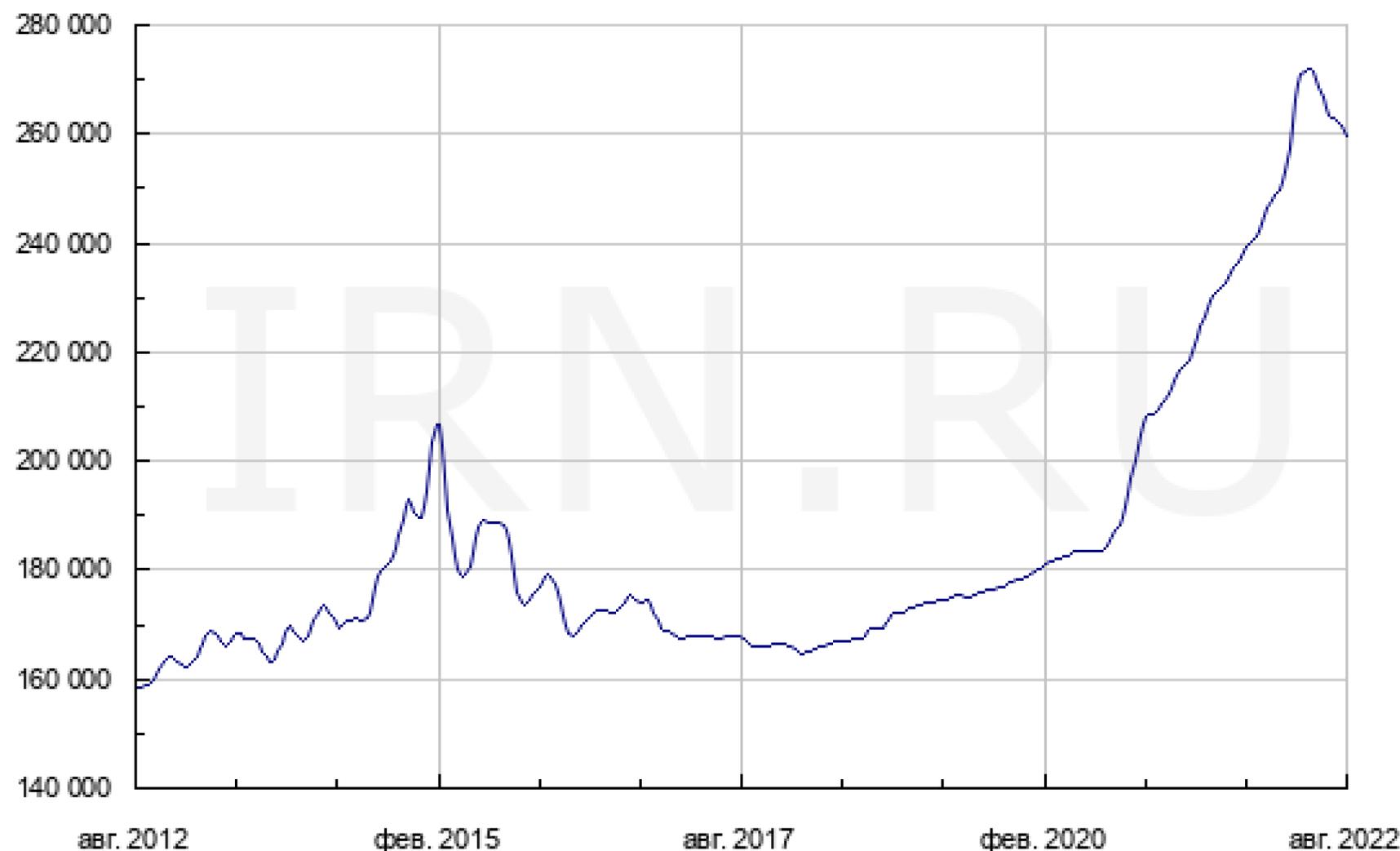
Индекс московской недвижимости ДомКлик



Значение 16.09.2022 12:15:00		Изменение к закрытию, %	
	269 230,7		0,05%
Открытие	269 230,7	Предыдущее закрытие	269 102,87
Максимальное	269 230,7	Макс. за год	288 819,76
Минимальное	269 230,7	Мин. за год	240 911,82
Объем торгов, руб	-	Изм. с начала месяца, %	0,05%
Капитализация, руб	269 230,7016	Изм. с начала года, %	4,59%
Валюта	RUB	Делитель	-

Индекс стоимости жилья в Москве от IRN.RU

Средний уровень цен на жильё, руб./кв.м.



Источник: [www.irn.ru](http://www.irn.ru)

# ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ



В марте, прогноз на апрель-май 2022



В апреле, прогноз на май-июнь 2022

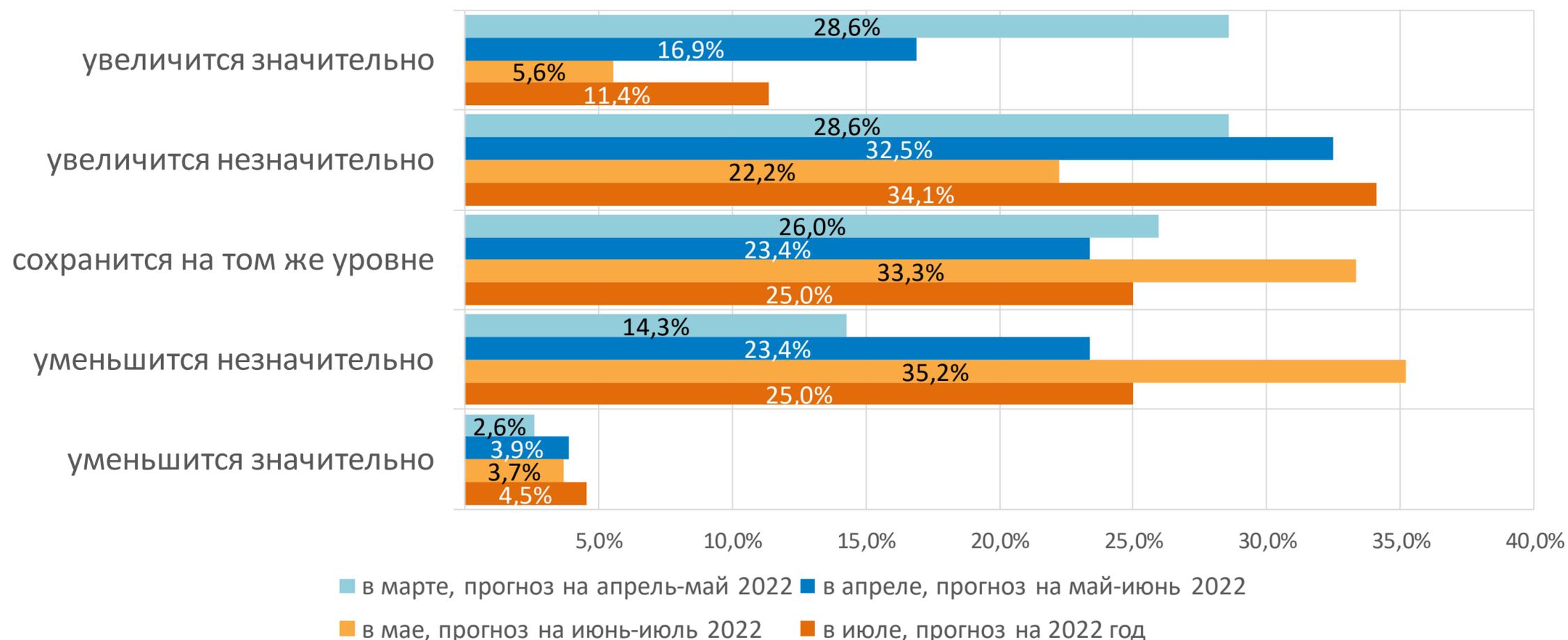


В мае, прогноз на июнь-июль 2022



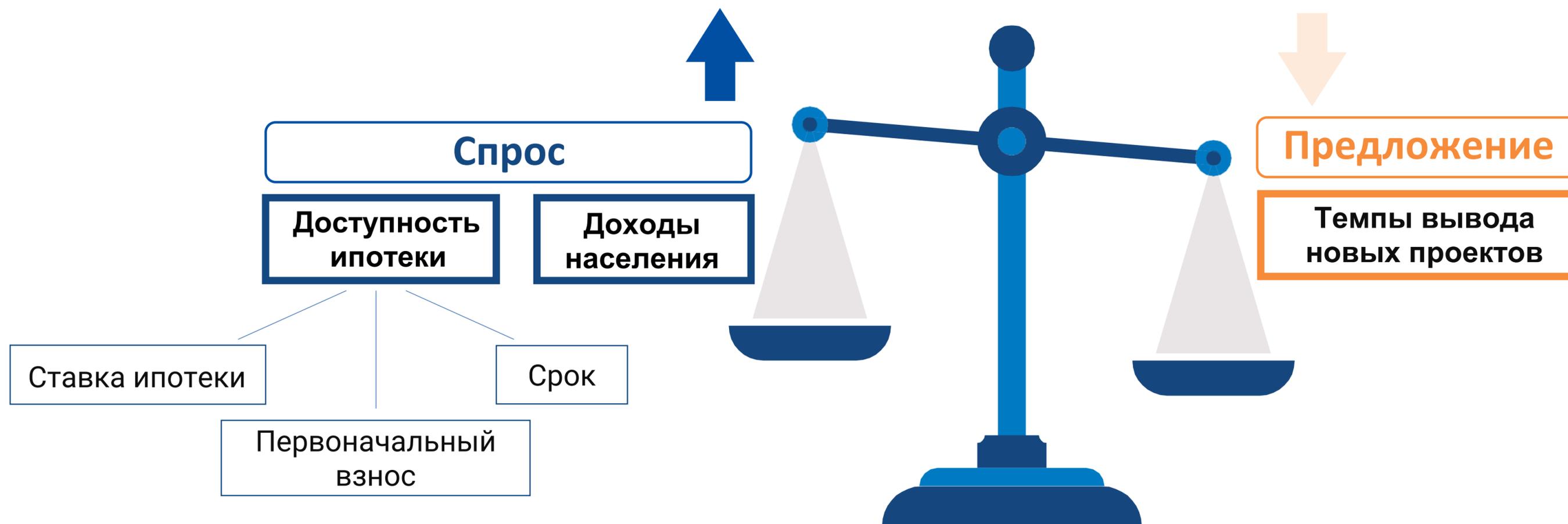
В июле, прогноз на 2022

Что будет с ценами



## ОТ ЧЕГО ЗАВИСИТ ЦЕНА НОВОСТРОЕК?

Цена продаж новостроек



## ПОВТОРИТСЯ ЛИ ОБВАЛ ЦЕН 2015 ГОДА?

**Прогноз ЕРЗ.РФ:**  
Цены существенно не изменятся

2015 год



2022 год





**Тg-канал ЕРЗ.РФ НОВОСТИ**

**СПАСИБО  
ЗА ВНИМАНИЕ!**



[K.V.HOLOPIK@ASNOZA.RU](mailto:k.v.holopik@asnoza.ru)

**Кирилл Холопик**

руководитель портала ЕРЗ.РФ