

# Восстановление рынков жилищного строительства



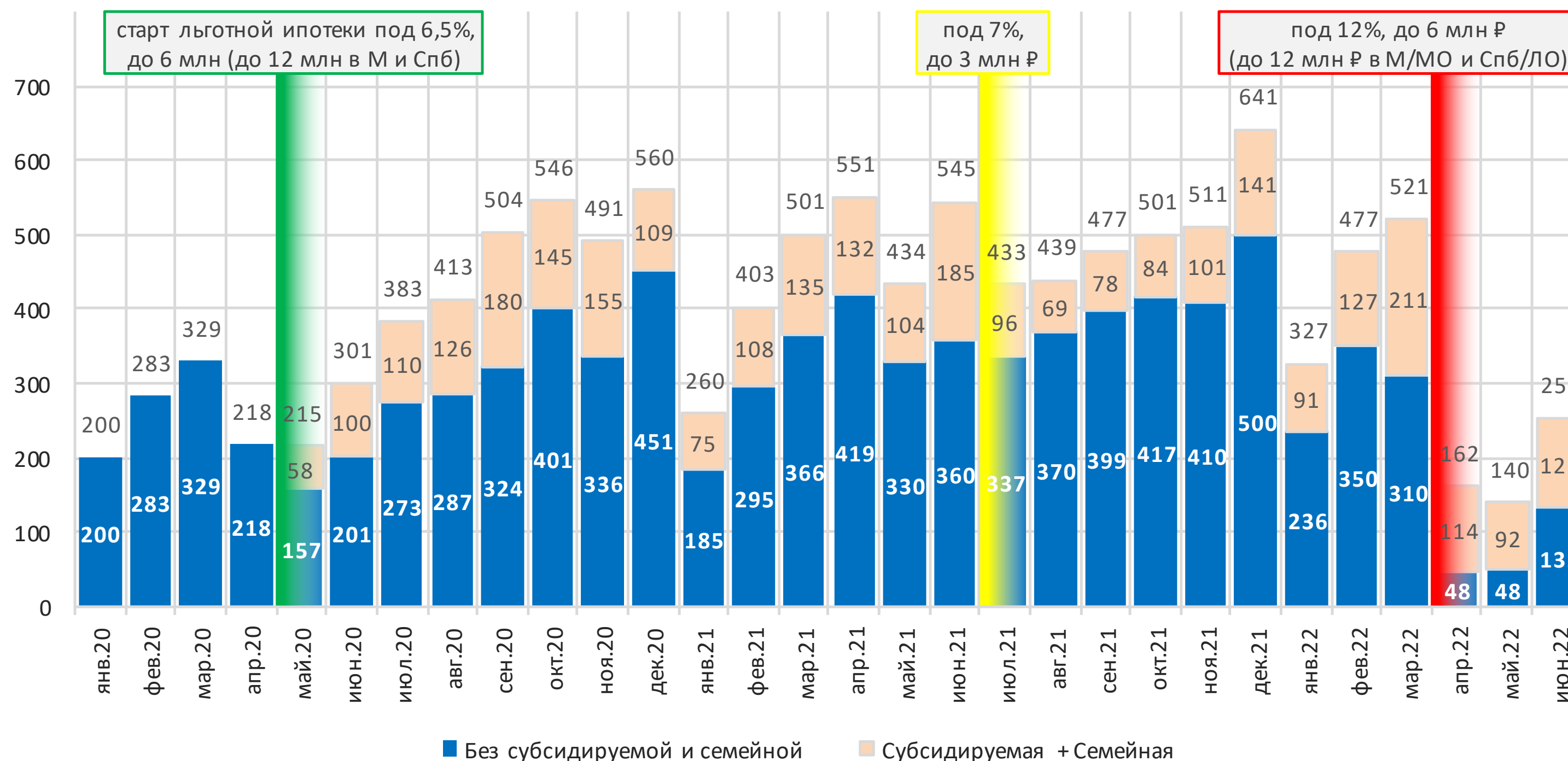
**Кирилл Холопик**

руководитель портала EP3.РФ

**18 августа 2022 г.**

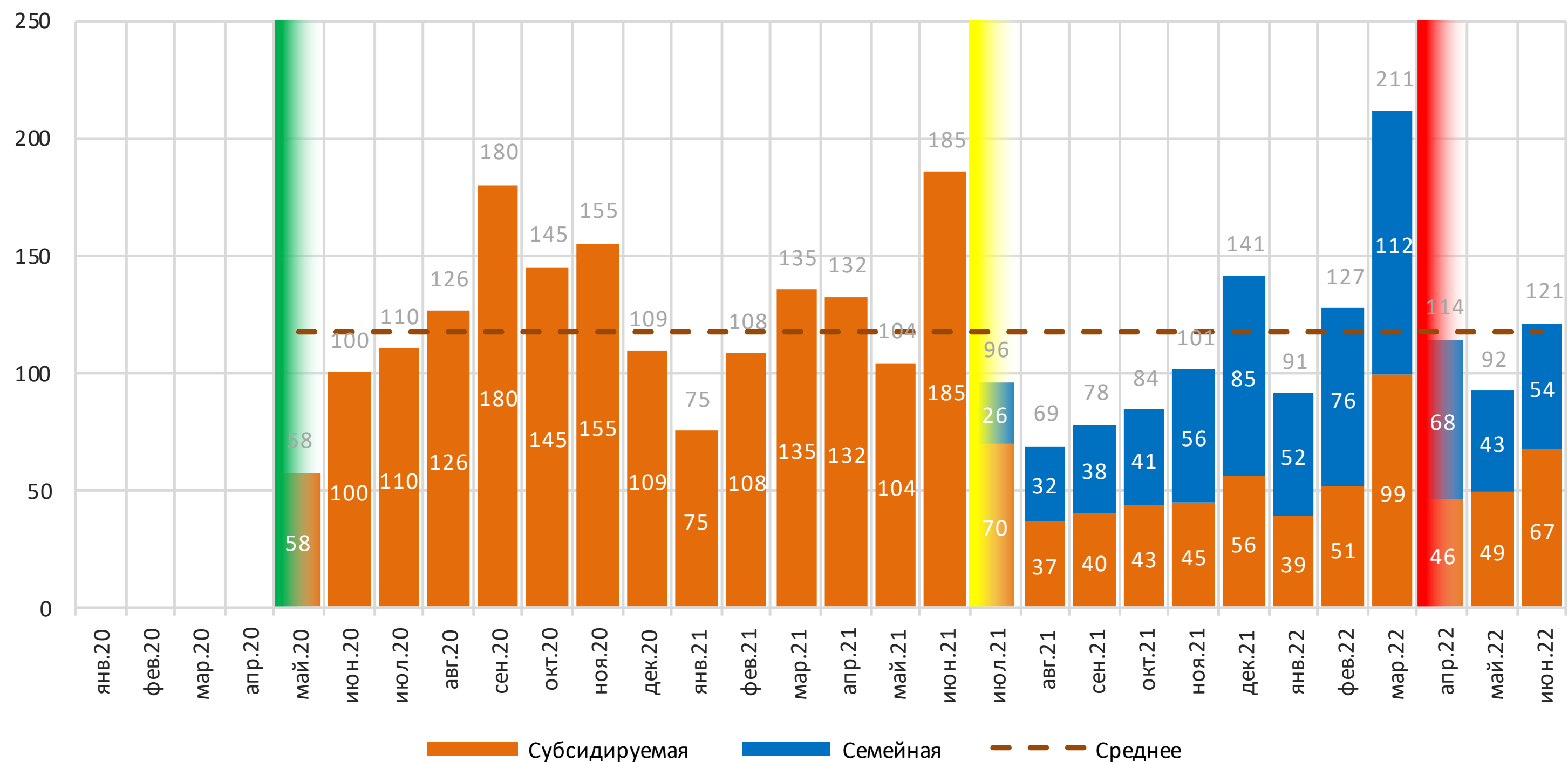
# ИПОТЕКА ПО ДДУ, ДАННЫЕ ЦБ, млрд руб.

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



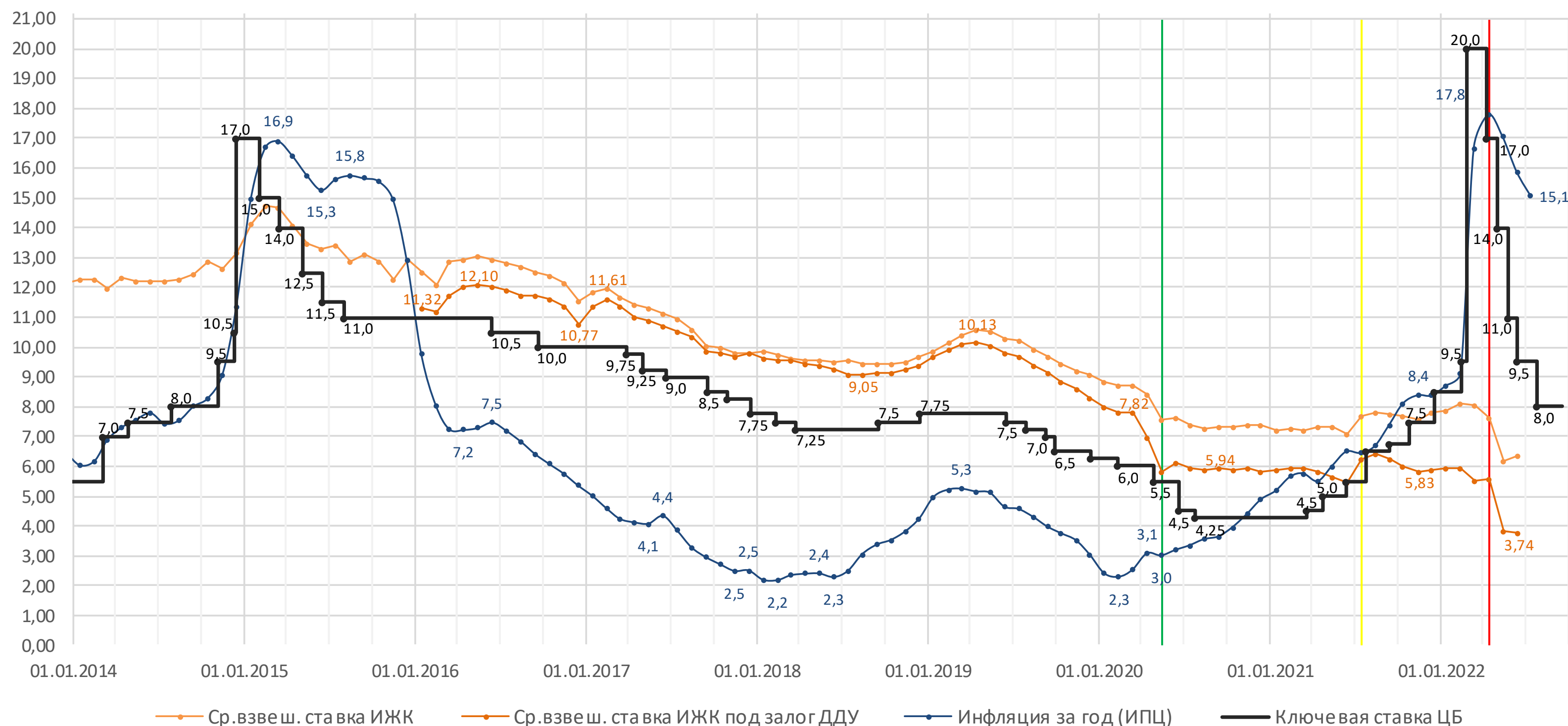
# Льготные программы, данные ЦБ, млрд руб.

Льготные ипотечные программы, данные ЦБ, млрд руб.

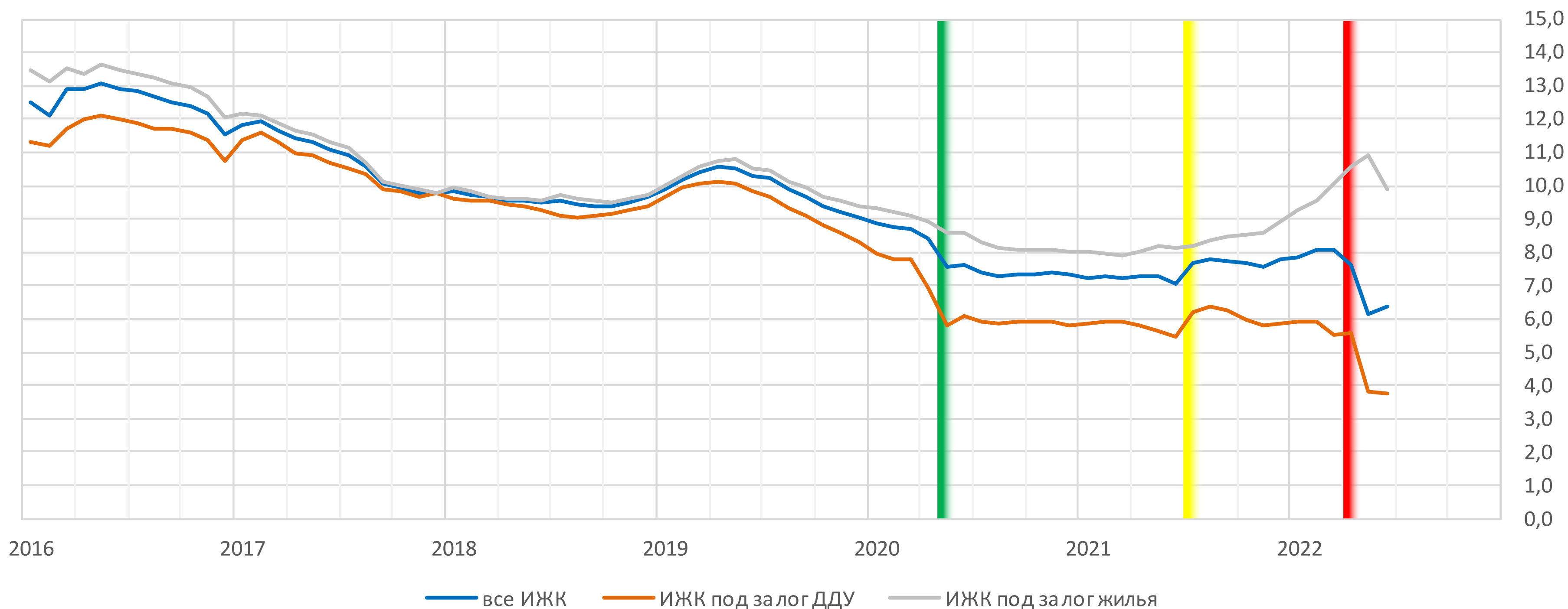


# Зависимость: 1) средневзвешенной ставки от ключевой 2) ключевой ставки от инфляции

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

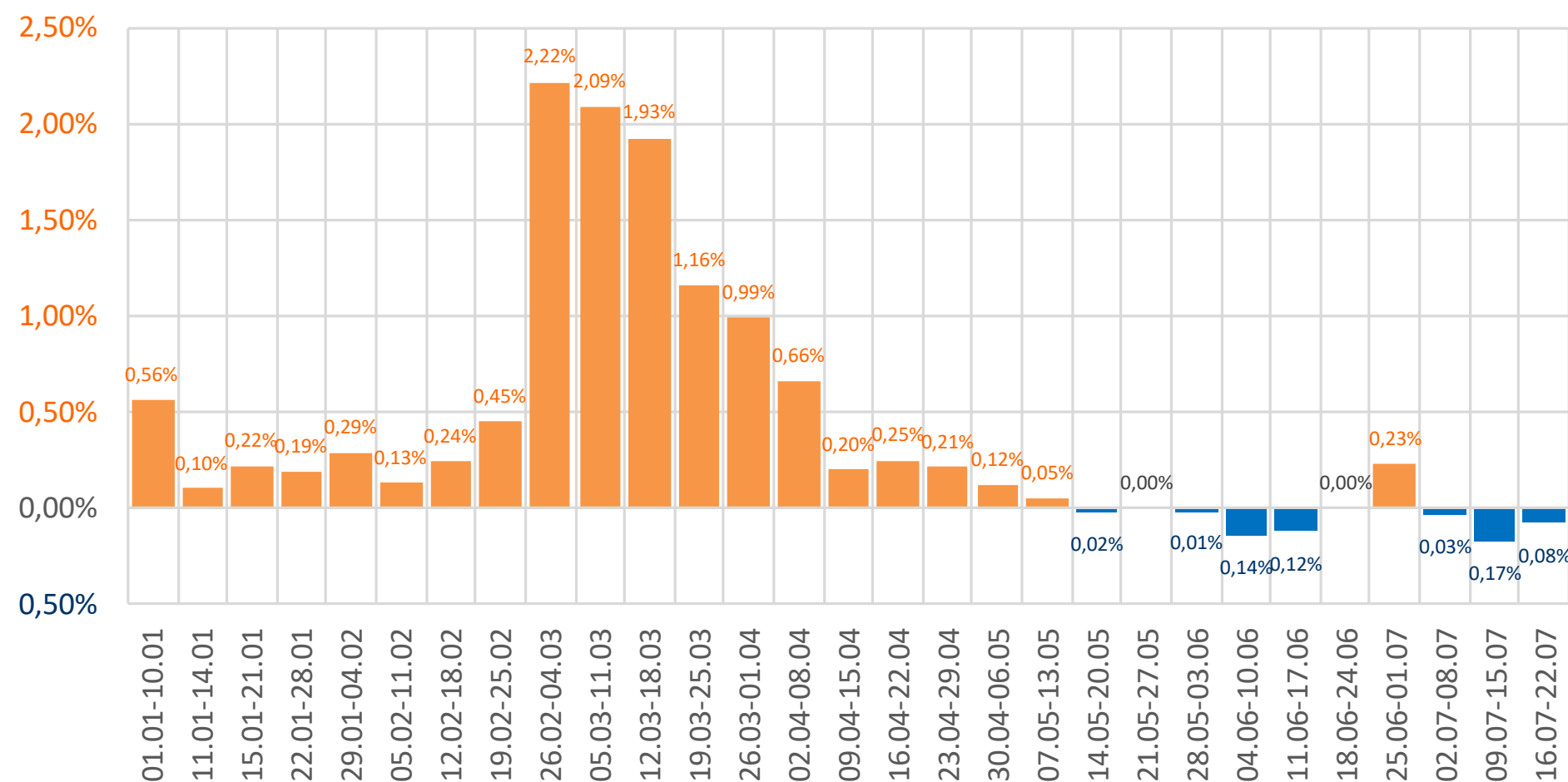


## Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК, %

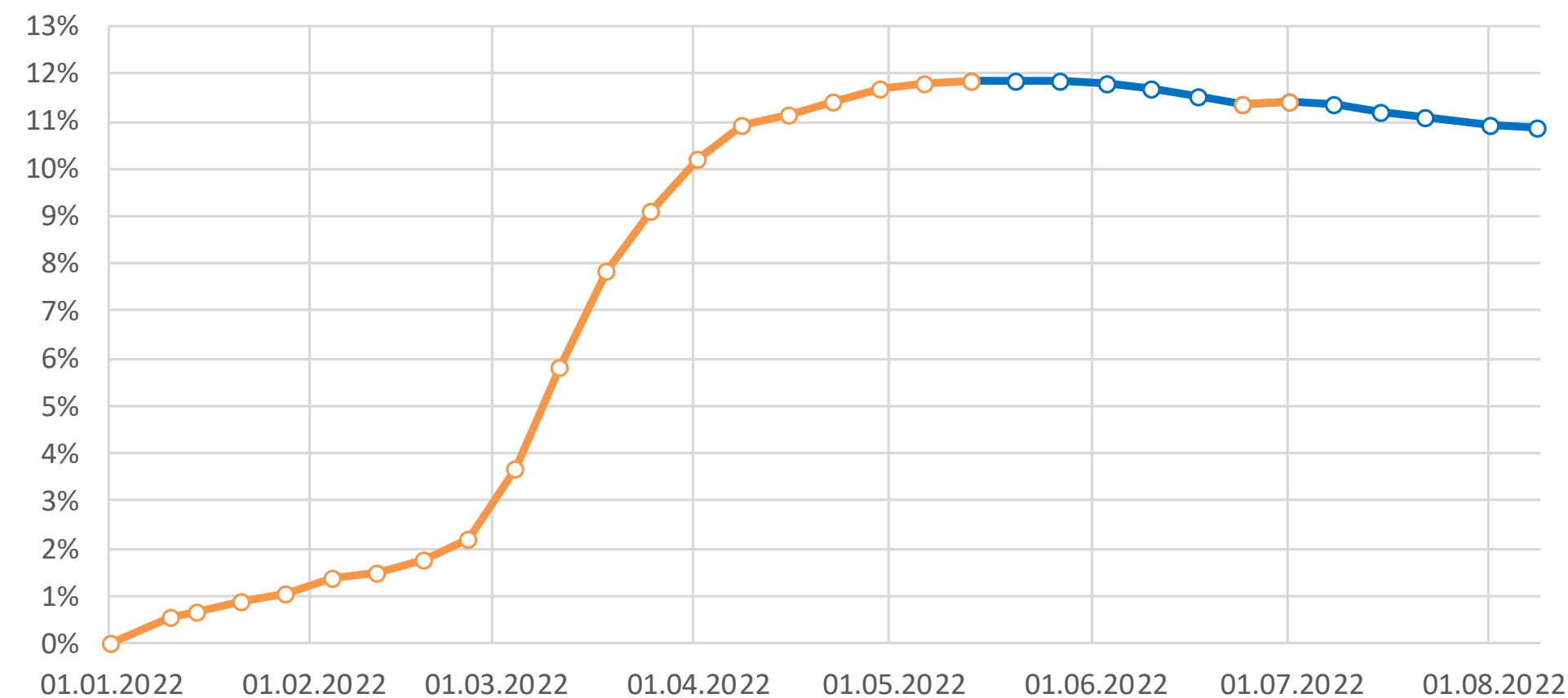


# ИНФЛЯЦИЯ В ПОСЛЕДНИЕ 8 НЕДЕЛЬ СТИМУЛИРУЕТ СНИЖЕНИЕ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ:

Недельный прирост потребительских цен



Накопленный недельный прирост потребительских цен (с начала года)



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

**ПРОДАЖИ  
СТРОЙМАТЕРИАЛОВ  
В ИЮНЕ 2022 ГОДА  
ВЫРОСЛИ НА 1,8%\***

**ЗАПАСЫ НА СКЛАДАХ  
ВЫРОСЛИ НА 5,1%\*\***

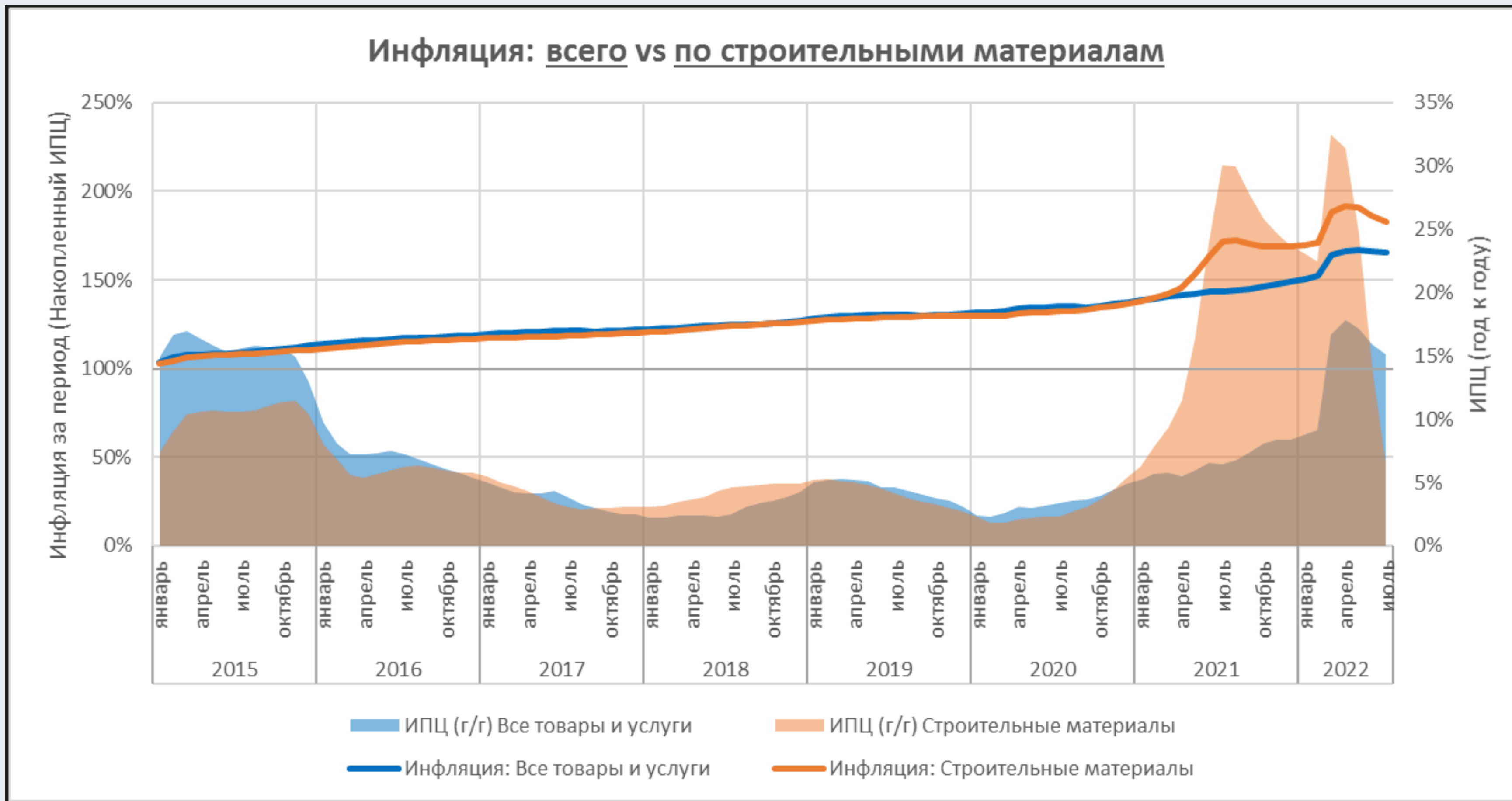
\*к маю 2022

\*\*к 1 июня 2022

Индексы цен на отдельные группы непродовольственных товаров

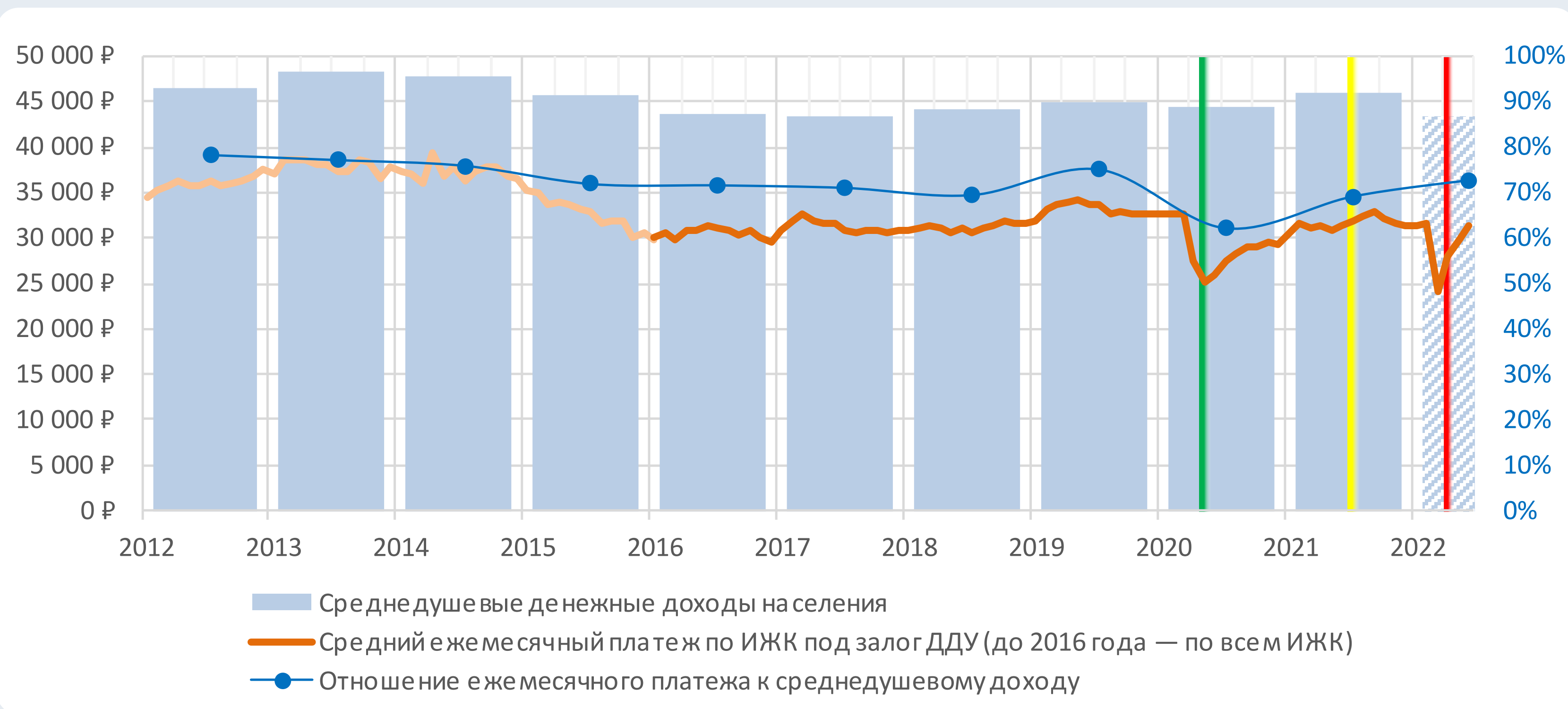
в процентах

	Июль 2022 г. к			Январь-июль 2022 г. к январю-июлю 2021 г.	Справочно			январь-июль 2021 г. к январю-июлю 2020 г.
	июль 2021 г. к				июль 2021 г. к			
	июню 2022 г.	декабрю 2021 г.	июлю 2021 г.		июню 2021 г.	декабрю 2020 г.	июлю 2020 г.	
Ткани	99,71	111,06	112,13	108,97	100,11	101,75	102,92	102,77
Одежда и белье	100,05	106,78	109,17	107,51	100,02	101,10	102,48	102,17
Трикотажные изделия	100,13	107,80	110,97	108,87	100,09	101,18	102,98	102,63
Обувь	99,66	106,30	108,47	106,95	99,94	100,52	101,98	101,63
Моющие и чистящие средства	100,15	128,87	132,70	124,33	100,51	104,33	106,74	106,48
Табачные изделия	100,67	104,93	108,84	113,56	101,82	112,50	115,96	111,98
Электротовары и другие бытовые приборы	96,69	117,43	121,27	121,83	100,46	101,00	103,77	104,49
Телерадиотовары	97,87	102,33	109,70	118,35	100,98	105,17	104,99	103,33
Строительные материалы	98,14	108,15	106,40	121,52	105,14	125,78	130,01	115,09
Бензин автомобильный	99,95	100,31	103,81	106,10	100,70	105,17	105,84	105,24
Медикаменты	99,72	108,06	110,26	110,09	100,34	102,54	106,50	107,46



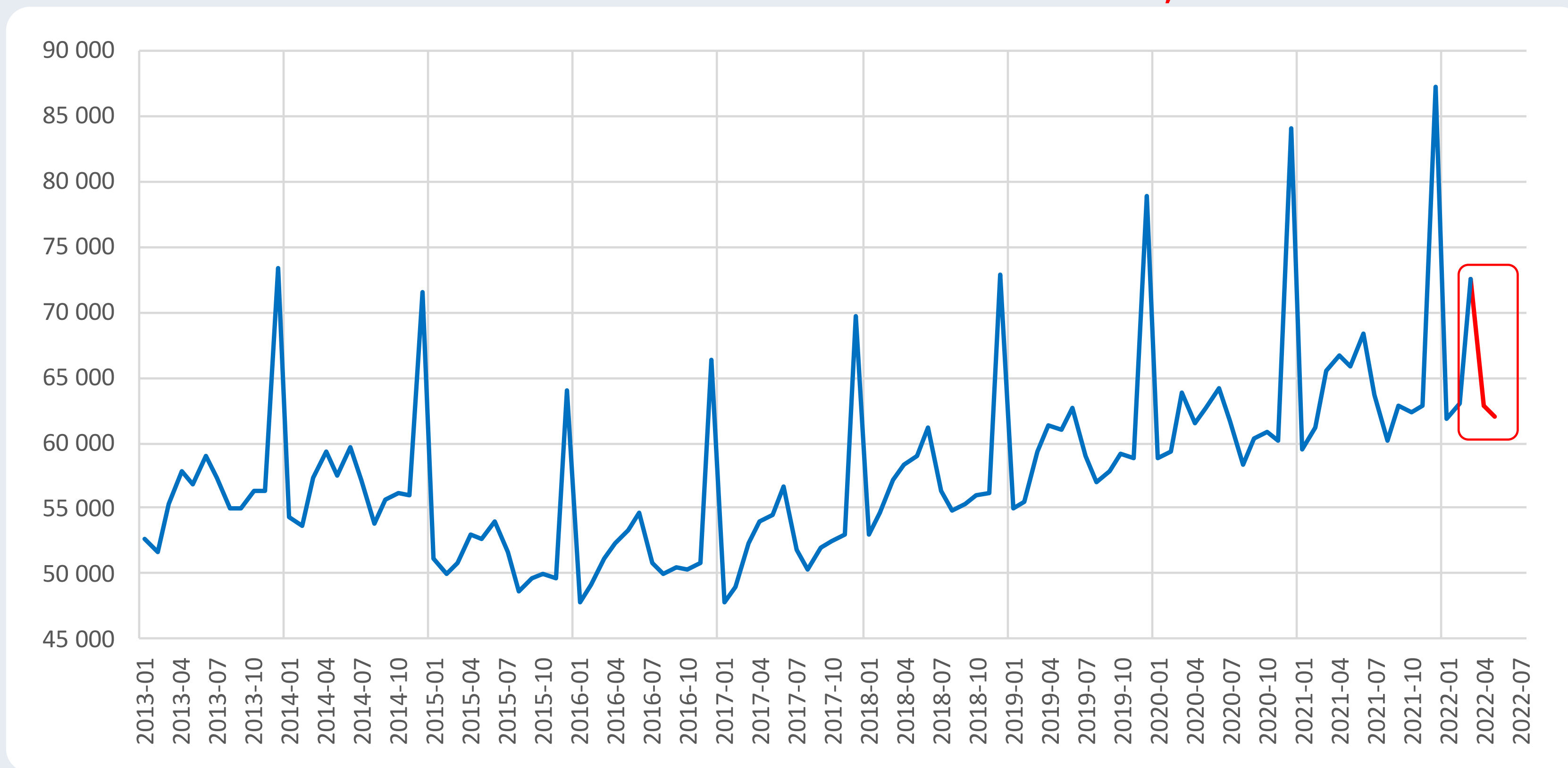


# СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ ПО ВЫДАННЫМ ИЖК ПО ДДУ И ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ С УЧЕТОМ ИНФЛЯЦИИ (В СЕГОДНЯШНИХ ЦЕНАХ)



# РЕАЛЬНЫЕ ЗАРАБОТНЫЕ ПЛАТЫ, В РУБЛЯХ (сегодняшние цены)

**В мае (с учетом инфляции):**  
**-14,4 % к марту 2022**  
**-5,6 % к маю 2021**



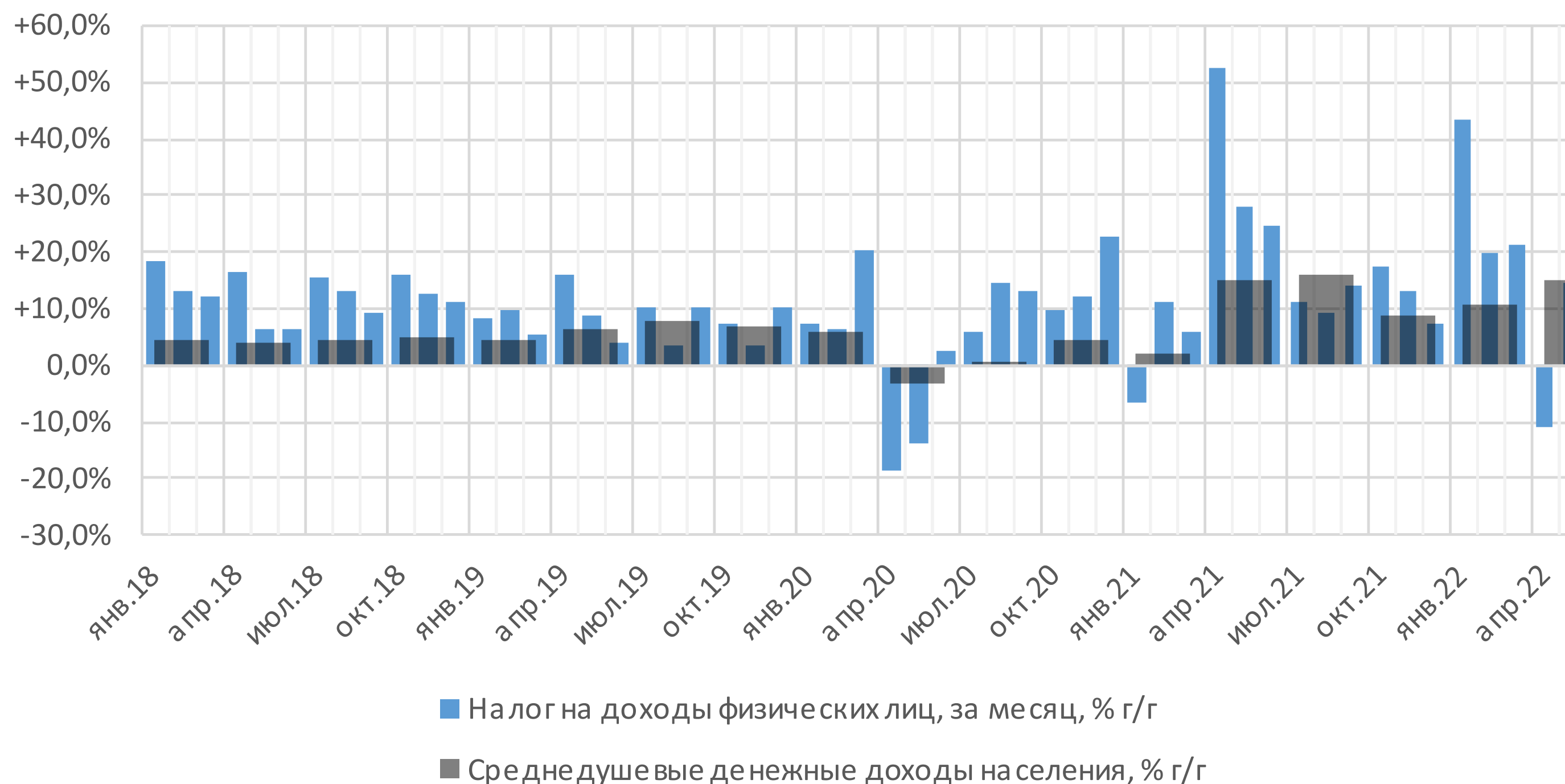
## Сбор НДФЛ в консолидированном бюджете

В мае (без учета инфляции):

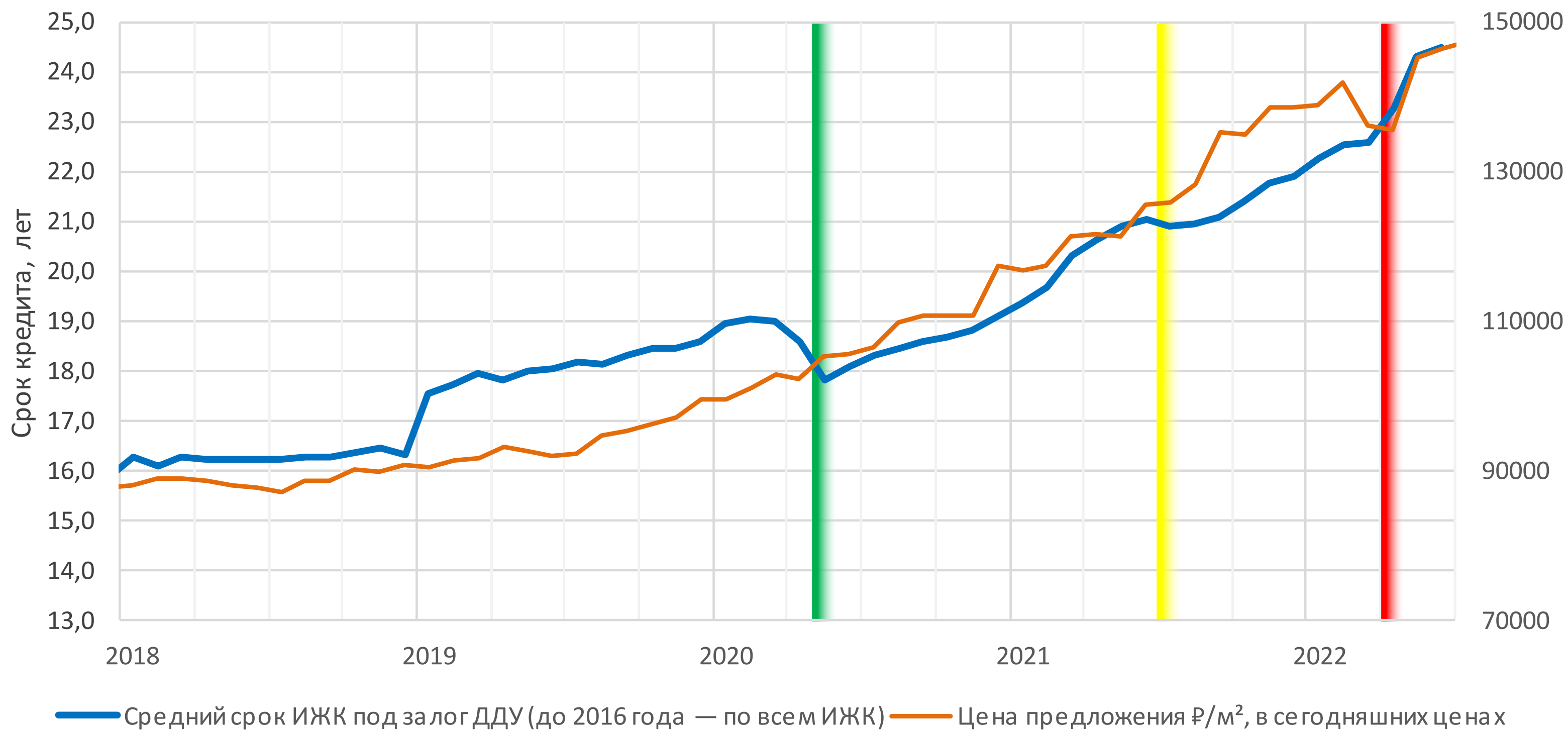
- **1,3 % к апрелю 2022**

+**14,5 % к маю 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

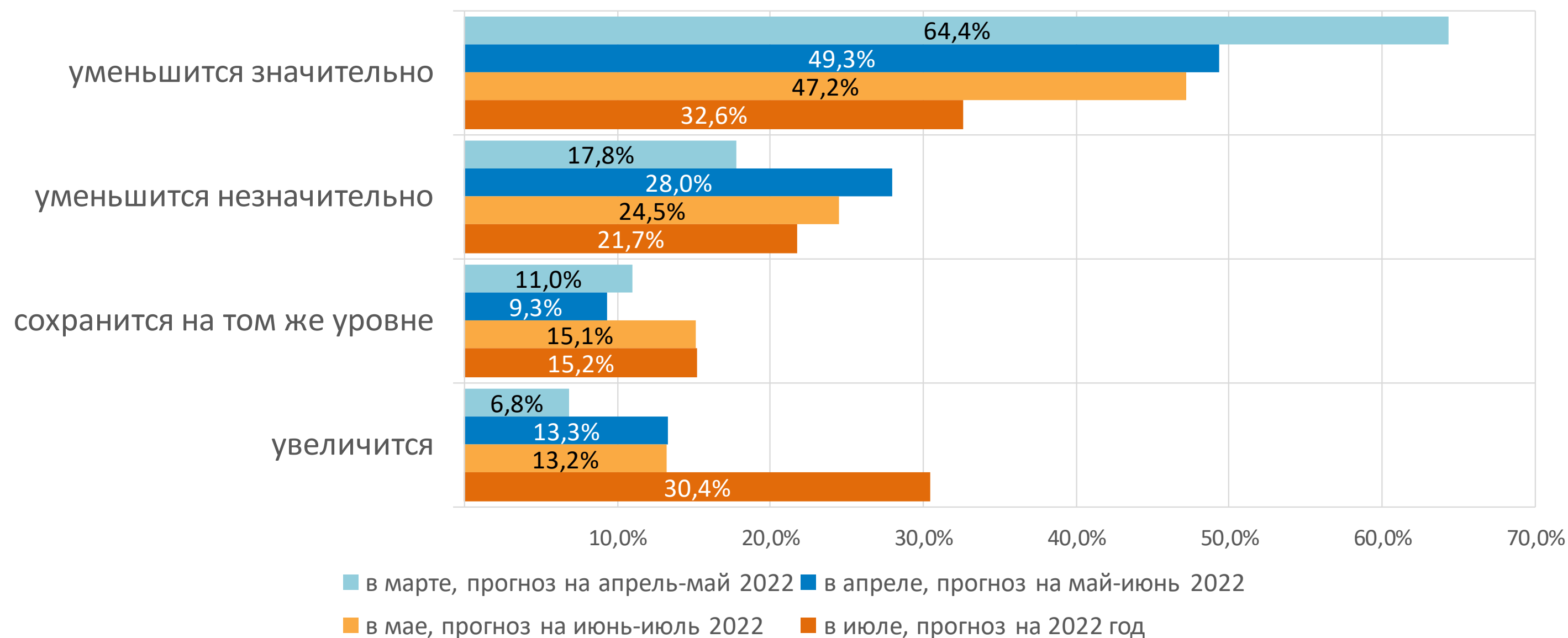


В мае, прогноз на июнь-июль 2022



В июле, прогноз на 2022

### Что будет с ипотекой под ДДУ



## Снижение количества выданных ипотек

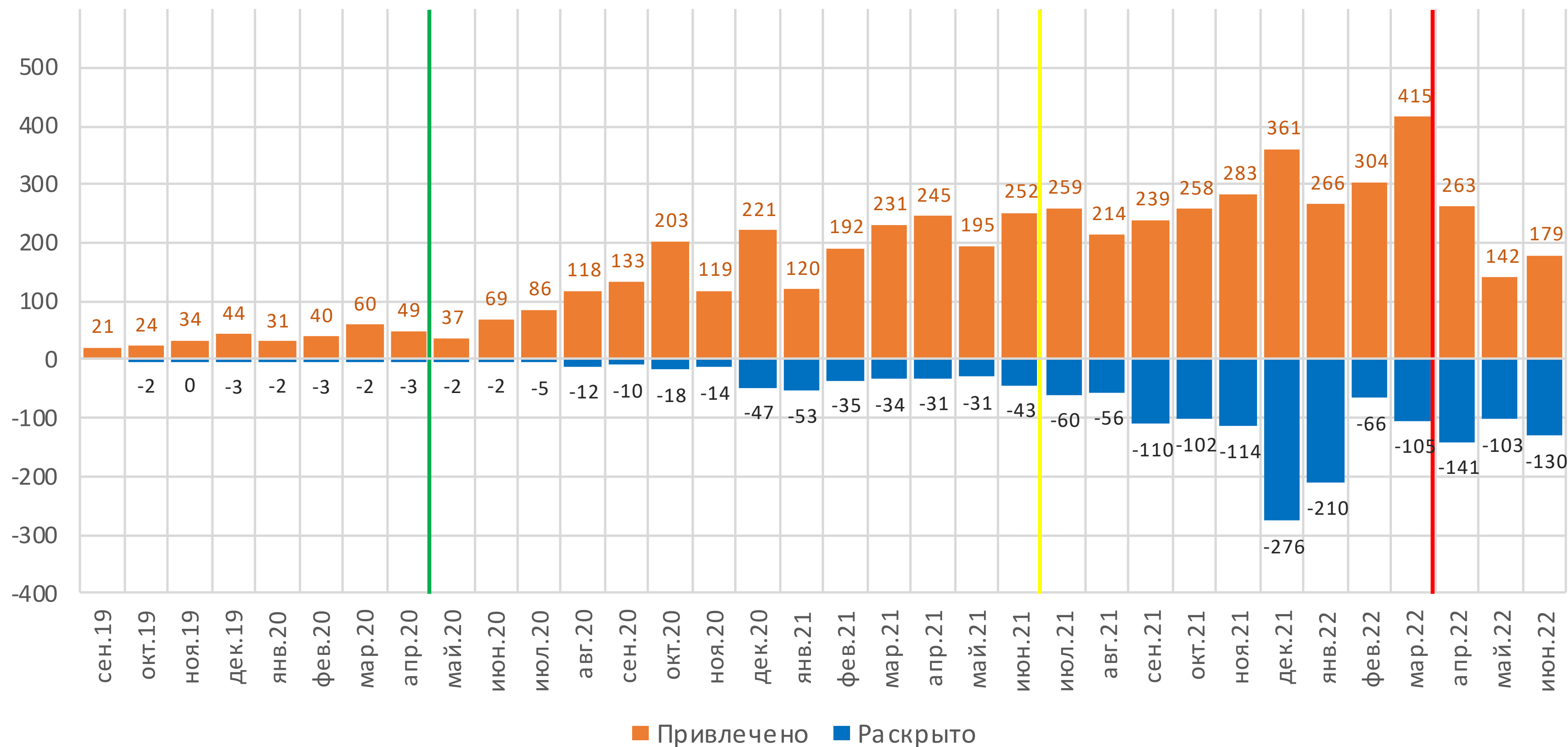
- > 2009/2008 – в 2,5 раза
- > 2015/2014 – на 30%

## 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



# ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ

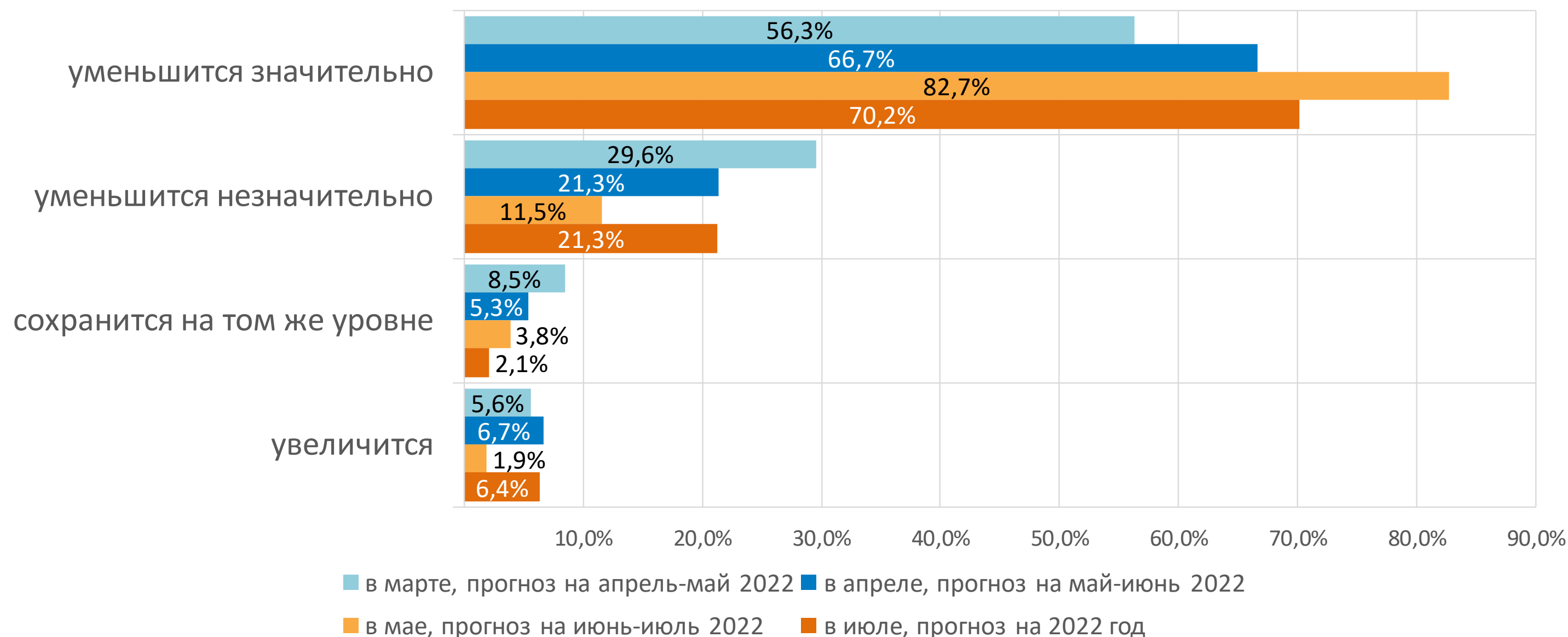
В марте, прогноз на апрель-май 2022

В апреле, прогноз на май-июнь 2022

В мае, прогноз на июнь-июль 2022

В июле, прогноз на 2022

Что будет с продажами новостроек

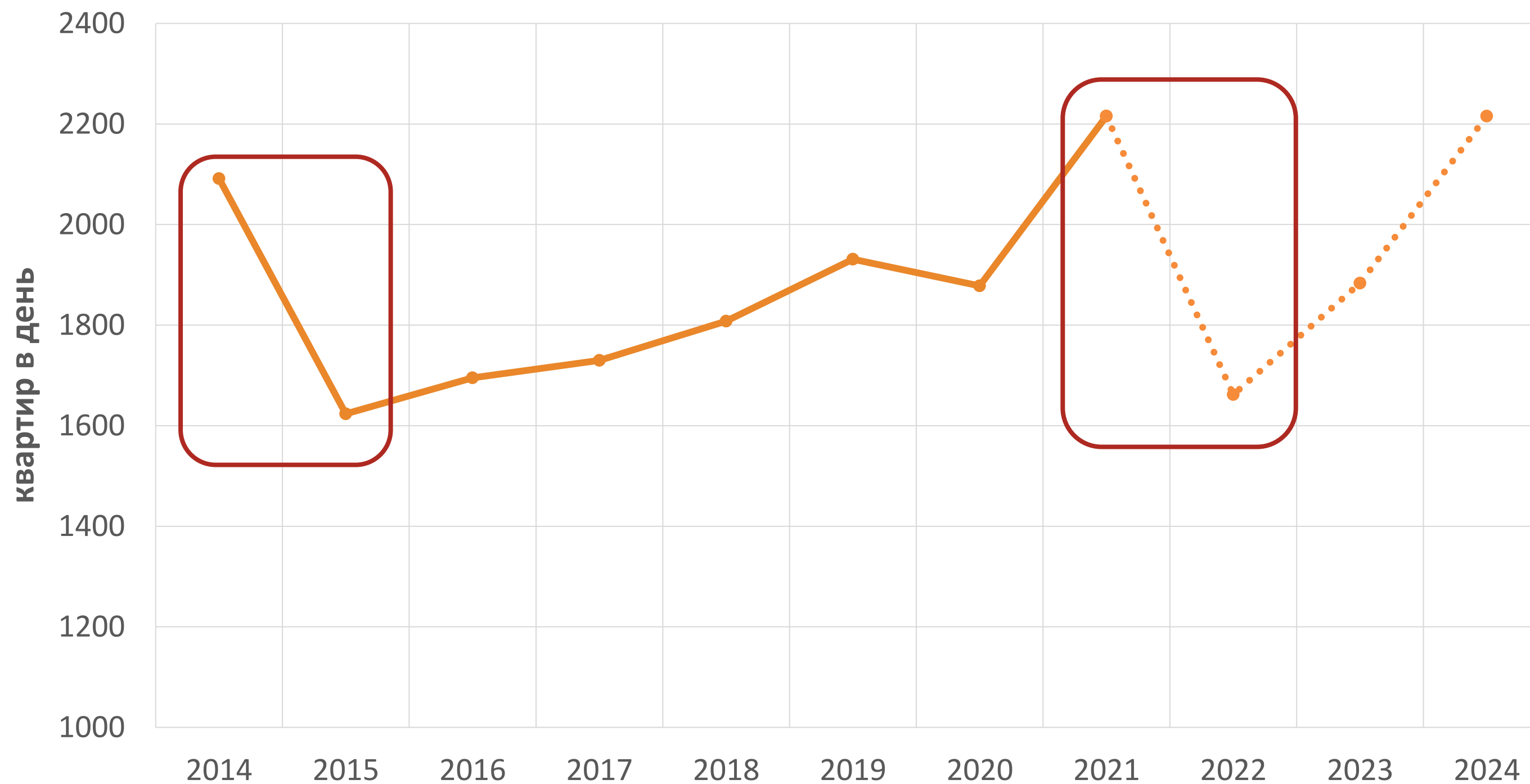




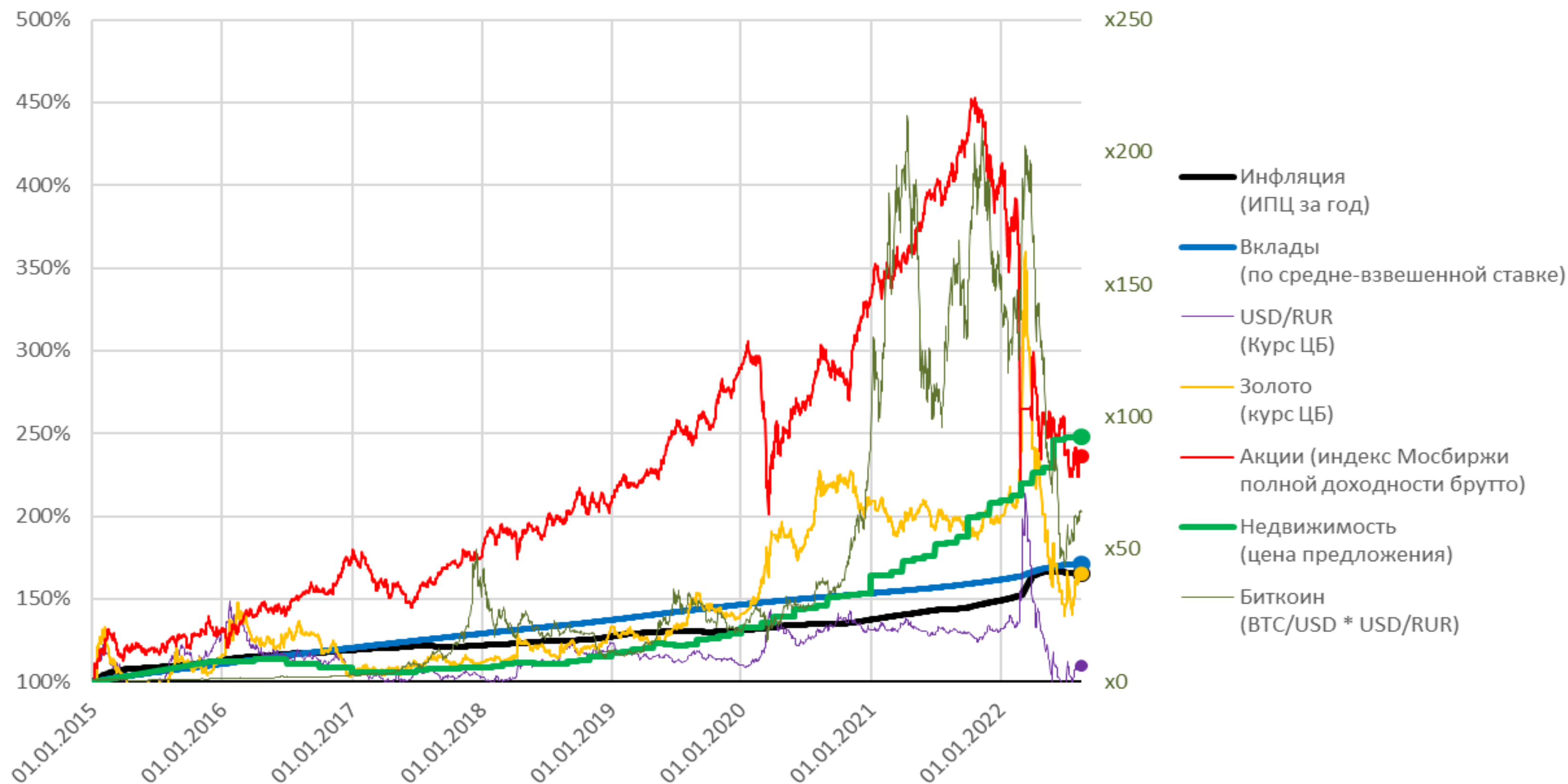
## Прогноз EP3.РФ:

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

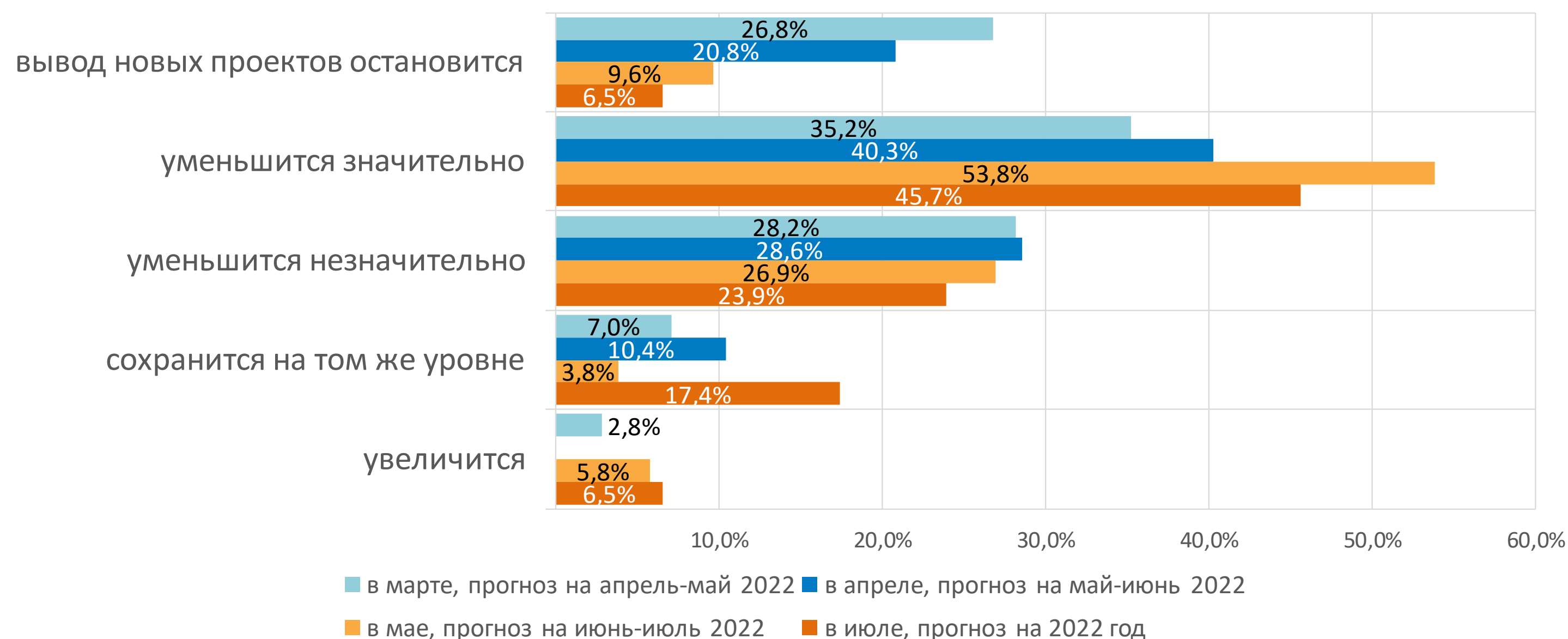


В мае, прогноз на июнь-июль 2022

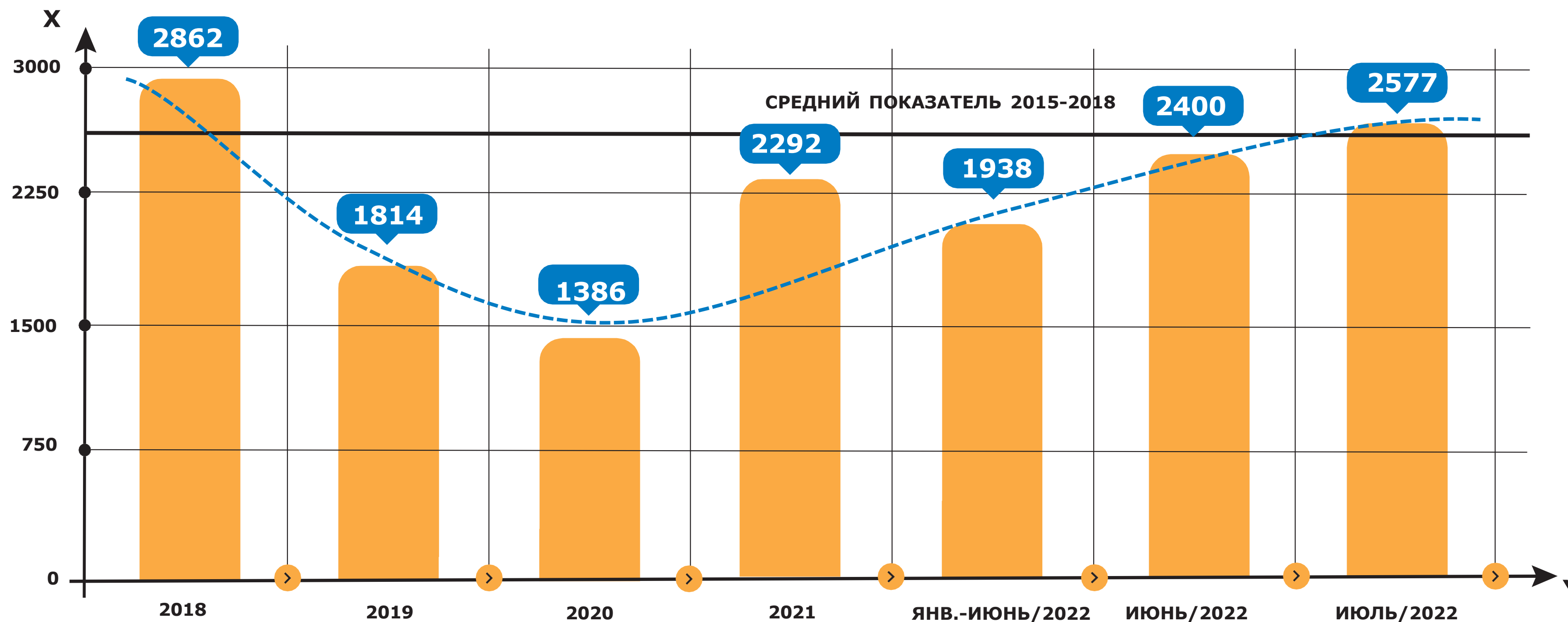


В июле, прогноз на 2022

## Что будет с выводом новых проектов

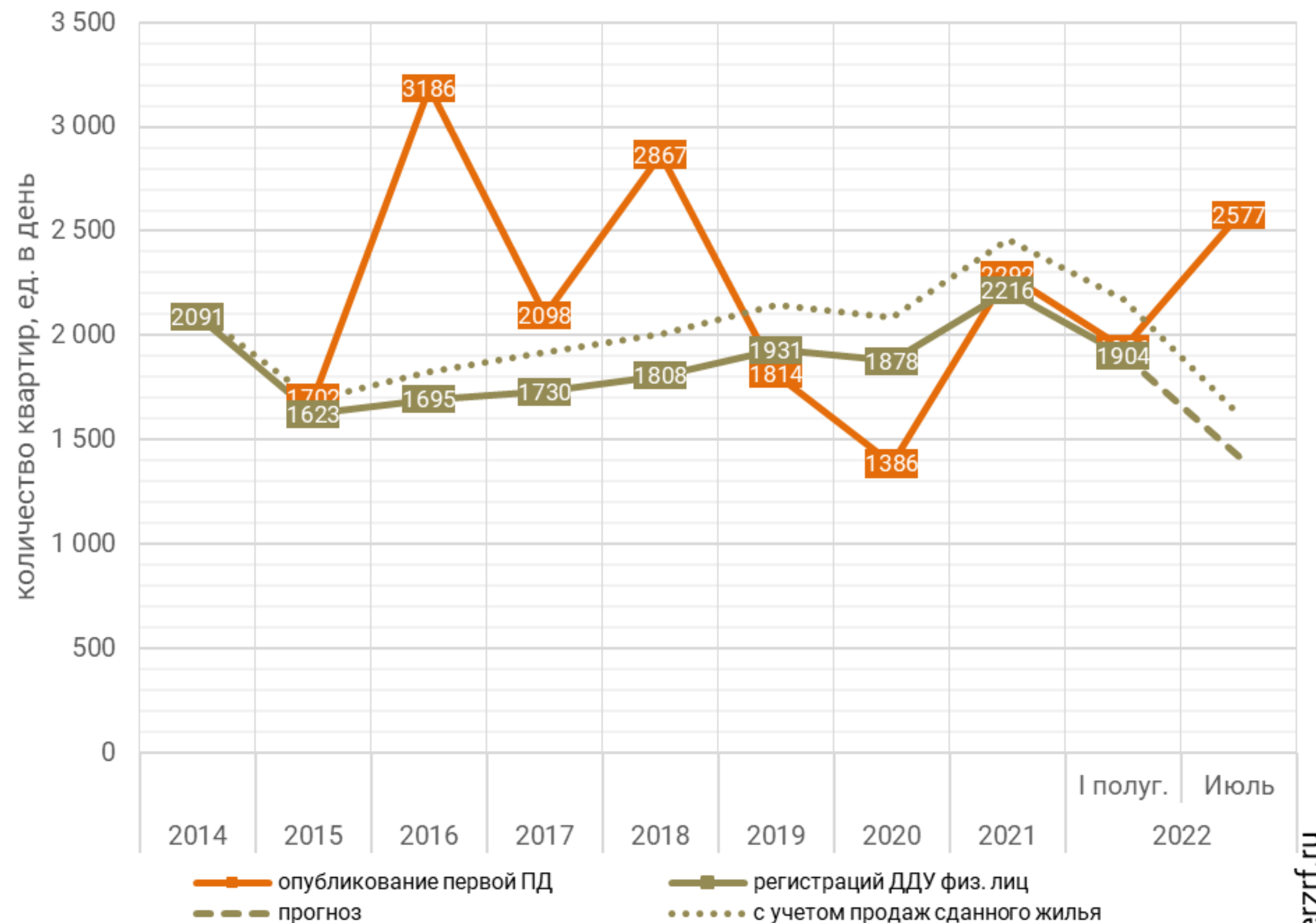


## Опубликование ПД в ЕИСЖС



X → Квартир в день

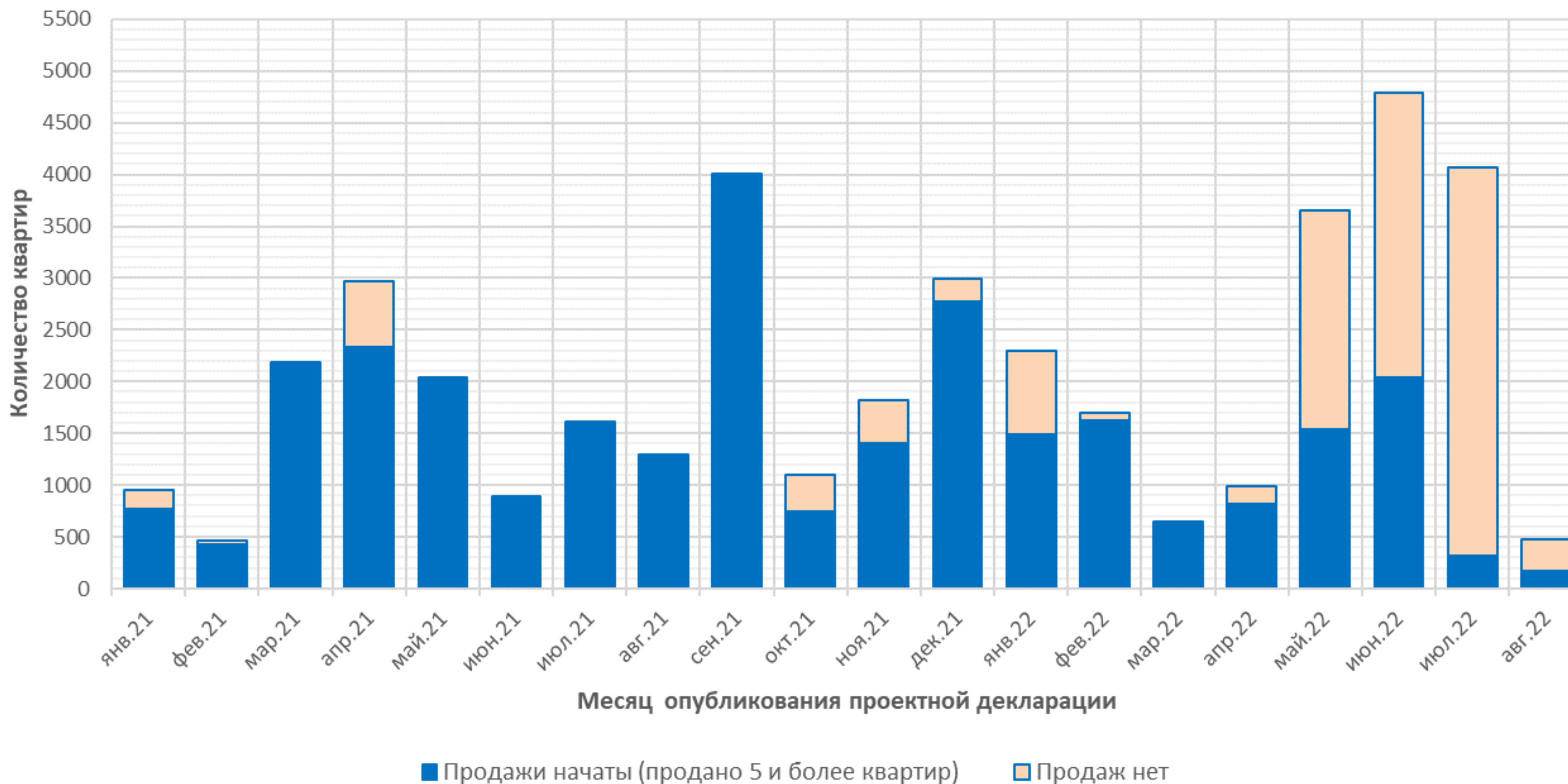
# Скорость изменения основных показателей рынка новостроек: количество квартир, ед. в день



\* данные на 13.08.2022, расчёты по дате публикации первой проектной декларации

© erzrf.ru

## Вывод новых проектов в Новосибирской области, квартир в месяц



# Вопрос 11. Что происходит с предложением

№	Квартал опубликования первой ПД	Наименование жилого комплекса	Населенный пункт	Улица	Дом	Полное наименование группы компаний
1	I	Чернышевский	Новосибирск	Фабричная		Строительная компания Сибирьинвест
2		Родина	Краснообск		2	Холдинг Сибирский Деловой Союз
3		Чернышевский	Новосибирск	Фабричная		Строительная компания Сибирьинвест
4		Гармония	Каменка	Гармония	130	Группа компаний Гелеон
5		Гармония	Каменка	Гармония	132	Группа компаний Гелеон
6		Гармония	Каменка	Гармония	134	Группа компаний Гелеон
7		Гармония	Каменка	Гармония	136	Группа компаний Гелеон
8		Гармония	Каменка	Гармония	138	Группа компаний Гелеон
9		Гармония	Каменка	Гармония	140	Группа компаний Гелеон
10		Гармония	Каменка	Гармония	142	Группа компаний Гелеон
11		Гармония	Каменка	Гармония	144	Группа компаний Гелеон
12		Чернышевский	Новосибирск	Фабричная		Строительная компания Сибирьинвест
13		Бирюзовая жемчужина-2	Новосибирск	Сухарная		Группа компаний Сибмонтажспецстрой
14		Бирюзовая жемчужина-2	Новосибирск	Сухарная		Группа компаний Сибмонтажспецстрой
15		Черемушки на Приморской	Новосибирск	Приморская	1	Оловозаводская
16		Эрнест	Новосибирск	Молодёжи	21	Девелопмент 54
17		Пригородный простор 2.0	Толмачевский	Джобса	13	Группа компаний ПромГражданСтрой
18		Никольский	Кольцово	Никольский	18	Строительная фирма Проспект
19		Дом по ул. Бронная	Новосибирск	Бронная		Группа компаний Первый строительный фонд
20		NOVA-апарт	Новосибирск	Автогенная	75	Управляющая компания ЛИГР
21		Infinity. Новый квартал на Родниках	Новосибирск	Краузе	817	Энергомонтаж
22		Радуга Сибири	Новосибирск	Забалуева	84	Промышленно-строительный концерн Сибирь
23		Снежная миля	Новосибирск	Большевицкая	14	Эталон
24		Снежная миля	Новосибирск	Большевицкая	14	Эталон
25		Tesla Park	Ложок		5	ГРУППА МЕТА
26		Tesla Park	Ложок		6	ГРУППА МЕТА
27		Околица	Садовый		1	Группа компаний КПД-ГАЗСТРОЙ
28		Околица	Садовый		2	Группа компаний КПД-ГАЗСТРОЙ
29		Марсель 2	Новосибирск	Владимира Заровного		Интеграл
30		Дом по ул. Никитина	Новосибирск	Никитина		Специализированный застройщик Серебряный Бор
31		Скандиа.Квартал в Кедровом	Новосибирск	Кедровая		Скандиа Девелопмент
32		Никольский Парк	Новосибирск	Гаранина	1	Группа компаний Новый Мир
33		Дом по ул.Железнодорожная	Купино	Железнодорожная	70а	СУ ДОРОЖНИК
34		Галактика	Новосибирск	Николая Островского	195	Группа компаний СОЮЗ

35	Радуга Сибири	Новосибирск	Забалуева		Промышленно-строительный концерн Сибирь
36	IQ Apart's	Новосибирск	Кирова		Камея
37	Микрорайон Поэзия	Бердск	Салаирская	3	Производственно-строительный холдинг СтройРегионСервис
38	Мкр. Приозерный	Станционный сельсовет		8	Энергомонтаж
39	Жилой квартал Высокой культуры Ясный	Октябрьский		6	СЗ ЮГА-СТРОЙ
40	Жилой квартал Высокой культуры Ясный	Октябрьский		7	СЗ ЮГА-СТРОЙ
41	Жилой квартал Высокой культуры Ясный	Октябрьский		8	СЗ ЮГА-СТРОЙ
42	Жилой квартал Высокой культуры Ясный	Октябрьский		9	СЗ ЮГА-СТРОЙ
43	Микрорайон Европейский берег	Новосибирск	Большевицкая		Брусника
44	Жилой квартал Высокой культуры Ясный	Октябрьский		10	СЗ ЮГА-СТРОЙ
45	Жилой квартал Высокой культуры Ясный	Октябрьский		11	СЗ ЮГА-СТРОЙ
46	Жилой квартал Высокой культуры Ясный	Октябрьский		12	СЗ ЮГА-СТРОЙ
47	Мкр. Приозерный	Станционный сельсовет		7	Энергомонтаж
48	Да Винчи	Ложок	Солнечная	1.2	Группа компаний Север
49	Чистая Слобода	Новосибирск	Спортивная	42	Группа компаний КПД-ГАЗСТРОЙ
50	Мкр. Приозерный	Станционный сельсовет		9	Энергомонтаж
51	Да Винчи	Ложок	Солнечная	3	Группа компаний Север
52	Да Винчи	Ложок	Солнечная	4	Группа компаний Север
53	Да Винчи	Ложок	Солнечная	2.2	Группа компаний Север
54	Дежнёв	Новосибирск		3	Группа компаний Стрижи
55	Дежнёв	Новосибирск		4	Группа компаний Стрижи
56	Квартал Сосновый бор	Кудряшовский	Береговая	1	Группа компаний Расцветай
57	Квартал Сосновый бор	Кудряшовский	Береговая	1	Группа компаний Расцветай
58	Новый парк	Обь	Шевченко		Группа компаний Первый строительный фонд
59	Новые Матрешки	Новосибирск	Бородина	2	СК ВИРА-Строй
60	Новые Матрешки	Новосибирск	Бородина	2	СК ВИРА-Строй
61	Новые Матрешки	Новосибирск	Бородина	2	СК ВИРА-Строй
62	Новые Матрешки	Новосибирск	Бородина	2	СК ВИРА-Строй
63	Никольский	Кольцово	Никольский	20	Строительная фирма Проспект
64	Никольский	Кольцово	Никольский	20	Строительная фирма Проспект
65	Жилой дом На Коминтерна	Новосибирск	Коминтерна	1	СК ВИРА-Строй
66	Микрорайон Европейский берег	Новосибирск	Владимира Заровного		Брусника
67	Французский квартал	Октябрьский	Французский квартал	73	Строительно-финансовое объединение Основа
68	Сергиев Пассаж	Новосибирск	Обоготительная		Производственно-коммерческая фирма Агросервис
69	Чистая Слобода	Новосибирск		41	Группа компаний КПД-ГАЗСТРОЙ
70	Радуга Сибири	Новосибирск	Забалуева	9	Промышленно-строительный концерн Сибирь
71	Акация на Игарской	Новосибирск	Игарская	1	Группа компаний Расцветай
72	Акация на Игарской	Новосибирск	Игарская	1	Группа компаний Расцветай
73	Акация на Игарской	Новосибирск	Игарская	1	Группа компаний Расцветай
74	Акация на Игарской	Новосибирск	Игарская	2	Группа компаний Расцветай
75	КрымSky	Новосибирск	Пархоменко	11	Группа компаний SKY Group
76	Чернышевский	Новосибирск	Фабричная	5.1	Строительная компания Сибирьинвест
77	Ежевика	Новосибирск	Объединения	28	Дом Солнца
78	Расцветай на Красном	Новосибирск	Красный проспект		Группа компаний Расцветай
79	Расцветай на Красном	Новосибирск	Красный проспект		Группа компаний Расцветай
80	Никольский Парк	Новосибирск	Гаранина	33	Группа компаний Новый Мир
81	Новый горизонт	Новосибирск	Титова		Группа компаний СОЮЗ
82	Мкр. Приозерный	Станционный сельсовет		10	Энергомонтаж
83	Мкр Дивногорский	Новосибирск	2-й Экскаваторный	24	СЛК
84	Берёзки	Садовый		1	СЗ ДАР
85	Берёзки	Садовый		2	СЗ ДАР
86	Берёзки	Садовый		3	СЗ ДАР
87	Берёзки	Садовый		4	СЗ ДАР
88	Берёзки	Садовый		5	СЗ ДАР
89	Берёзки	Садовый		6	СЗ ДАР
90	Берёзки	Садовый		7	СЗ ДАР
91	Берёзки	Садовый		8	СЗ ДАР
92	Берёзки	Садовый		9	СЗ ДАР
93	Берёзки	Садовый		10	СЗ ДАР
94	Берёзки	Садовый		11	СЗ ДАР
95	Берёзки	Садовый		12	СЗ ДАР
96	Березки Элитный	Элитный	Берёзки	153	СЗ ДАР
97	Березки Элитный	Элитный	Берёзки	154	СЗ ДАР
98	Березки Элитный	Элитный	Берёзки	163	СЗ ДАР
99	Березки Элитный	Элитный	Берёзки	164	СЗ ДАР
100	Березки Элитный	Элитный	Берёзки	155	СЗ ДАР
101	Березки Элитный	Элитный	Берёзки	156	СЗ ДАР
102	Березки Элитный	Элитный	Берёзки	157	СЗ ДАР
103	Березки Элитный	Элитный	Берёзки	158	СЗ ДАР
104	Березки Элитный	Элитный	Берёзки	159	СЗ ДАР
105	Березки Элитный	Элитный	Берёзки	160	СЗ ДАР



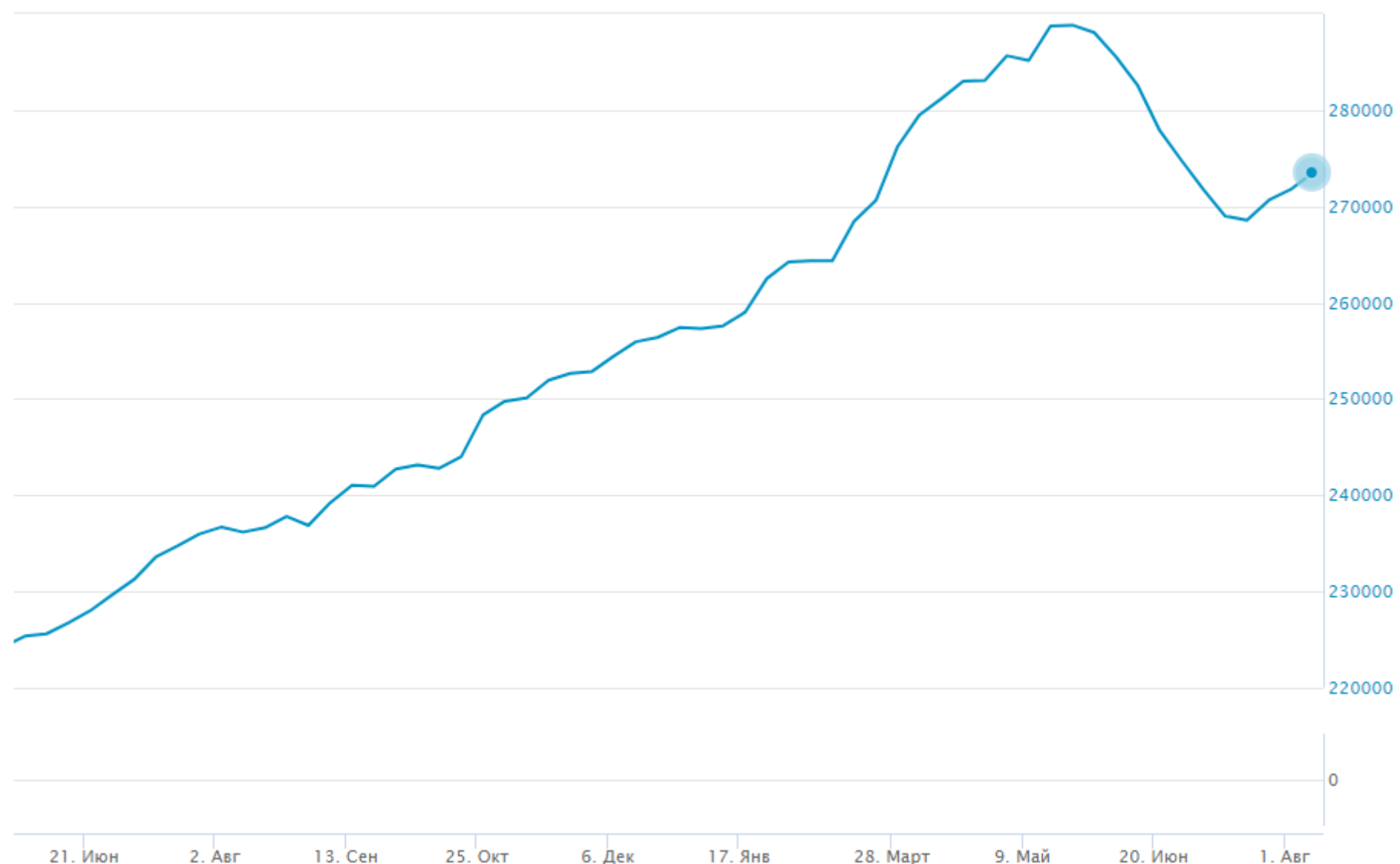


106	Акация на Игарской	Новосибирск		14	Группа компаний Расцветай
107	Березки Элитный	Элитный	Берёзки	161	СЗ ДАР
108	Березки Элитный	Элитный	Берёзки	167	СЗ ДАР
109	Березки Элитный	Элитный	Берёзки	168	СЗ ДАР
110	Березки Элитный	Элитный	Берёзки	169	СЗ ДАР
111	Березки Элитный	Элитный	Берёзки	170	СЗ ДАР
112	Березки Элитный	Элитный	Берёзки	171	СЗ ДАР
113	Бердские Кварталы	Бердск		1	Специализированный застройщик Бердские кварталы
114	Бердские Кварталы	Бердск		2	Специализированный застройщик Бердские кварталы
115	Цветной бульвар	Новосибирск		1	Группа компаний Расцветай
116	Березки Элитный	Элитный	Берёзки	162	СЗ ДАР
117	Березки Элитный	Элитный	Берёзки	165	СЗ ДАР
118	Березки Элитный	Элитный	Берёзки	166	СЗ ДАР
119	Римский Квартал	Новосибирск	Садовая	17	РимЭлитСтрой
120	В мкр. Южный	Искитим	Южный	57/2	Квартал-С
121	Расцветай на Авиастроителей	Новосибирск	Авиастроителей	1	Группа компаний Расцветай
122	Ясный берег	Новосибирск	1-я Чулымская	19	ГРУППА МЕТА
123	На Писарева	Новосибирск	Писарева		Краснообск.Монтажспецстрой
124	На Писарева	Новосибирск	Писарева		Краснообск.Монтажспецстрой
125	Квартал Авиатор	Новосибирск	Аэропорт		Брусника
126	Ясный-2	Искитим		2	Квартал-С
127	Дом №1 на Микрорайоне	Бердск		1	Производственно-строительный холдинг СтройРегионСервис
128	Воздушная гавань	Обь	Геодезическая	6в	Специализированный застройщик Инвестиционно-Строительная Компания Оптимум
129	Воздушная гавань	Обь	Геодезическая	6в	Специализированный застройщик Инвестиционно-Строительная Компания Оптимум
130	Воздушная гавань	Обь	Геодезическая	6в	Специализированный застройщик Инвестиционно-Строительная Компания Оптимум
131	Поколение	Новосибирск	Новоуральская	24	Группа компаний Север
132	Первый на Есенина	Новосибирск	Трикотажстроя		Группа компаний Первый строительный фонд
133	Рафинад	Новосибирск	Лобачевского	1	Группа компаний Стрижи
134	Рафинад	Новосибирск	Лобачевского	2	Группа компаний Стрижи
135	Менделеев	Новосибирск	Закаменский		Группа компаний Сибмонтажспецстрой

III

# ИНДИКАТОРЫ ЦЕН В МОСКВЕ

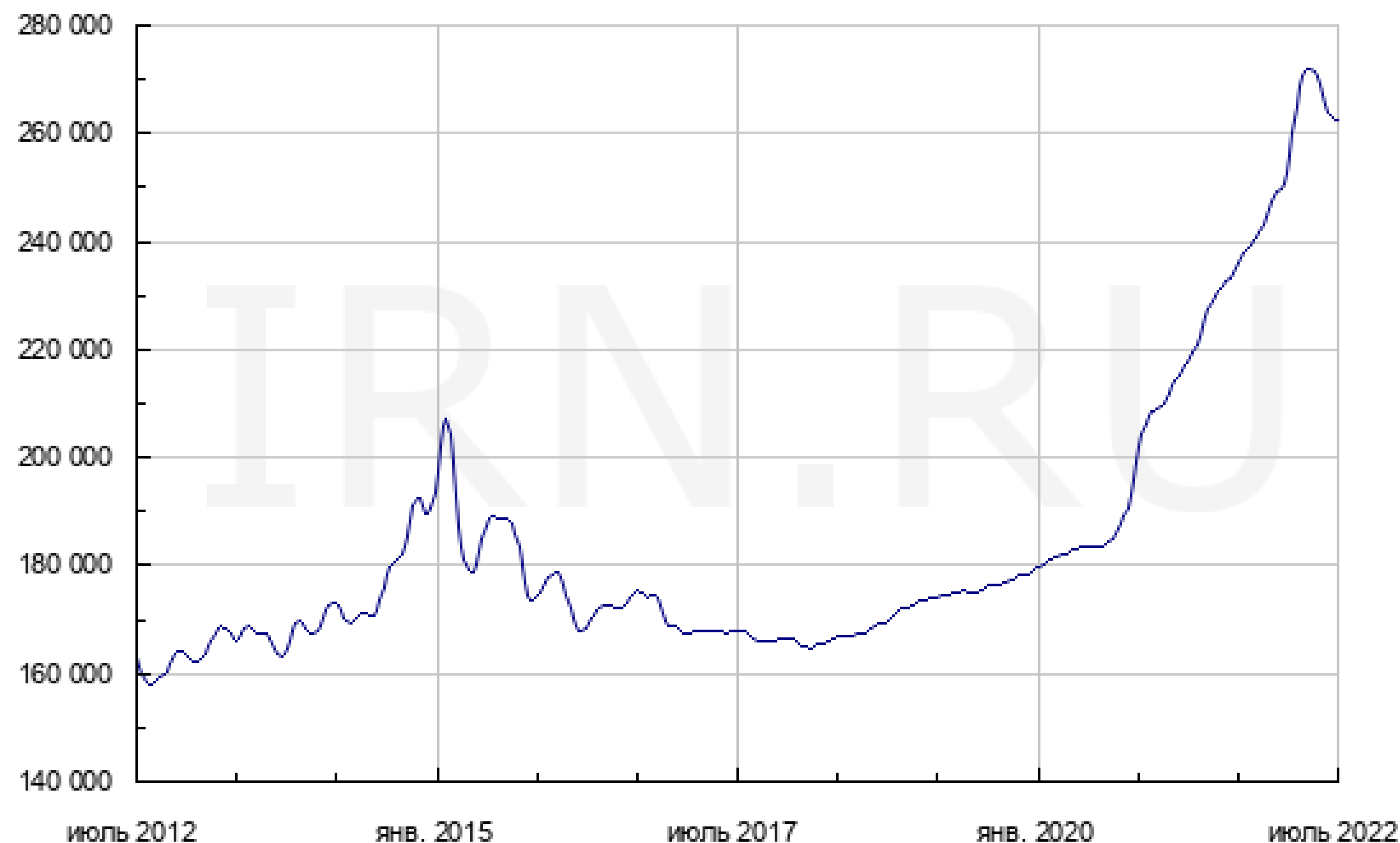
Индекс московской недвижимости ДомКлик



Значение 10.08.2022 12:00:00		Изменение к закрытию, %	
273 479,32		0,64%	
Открытие	273 479,32	Предыдущее закрытие	271 752,42
Максимальное	273 479,32	Макс. за год	288 819,76
Минимальное	273 479,32	Мин. за год	236 618,8
Объем торгов, руб	-	Изм. с начала месяца, %	1,05%
Капитализация, руб	273 479,317	Изм. с начала года, %	6,24%
Валюта	RUB	Делитель	-

Индекс стоимости жилья в Москве от IRN.RU

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



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

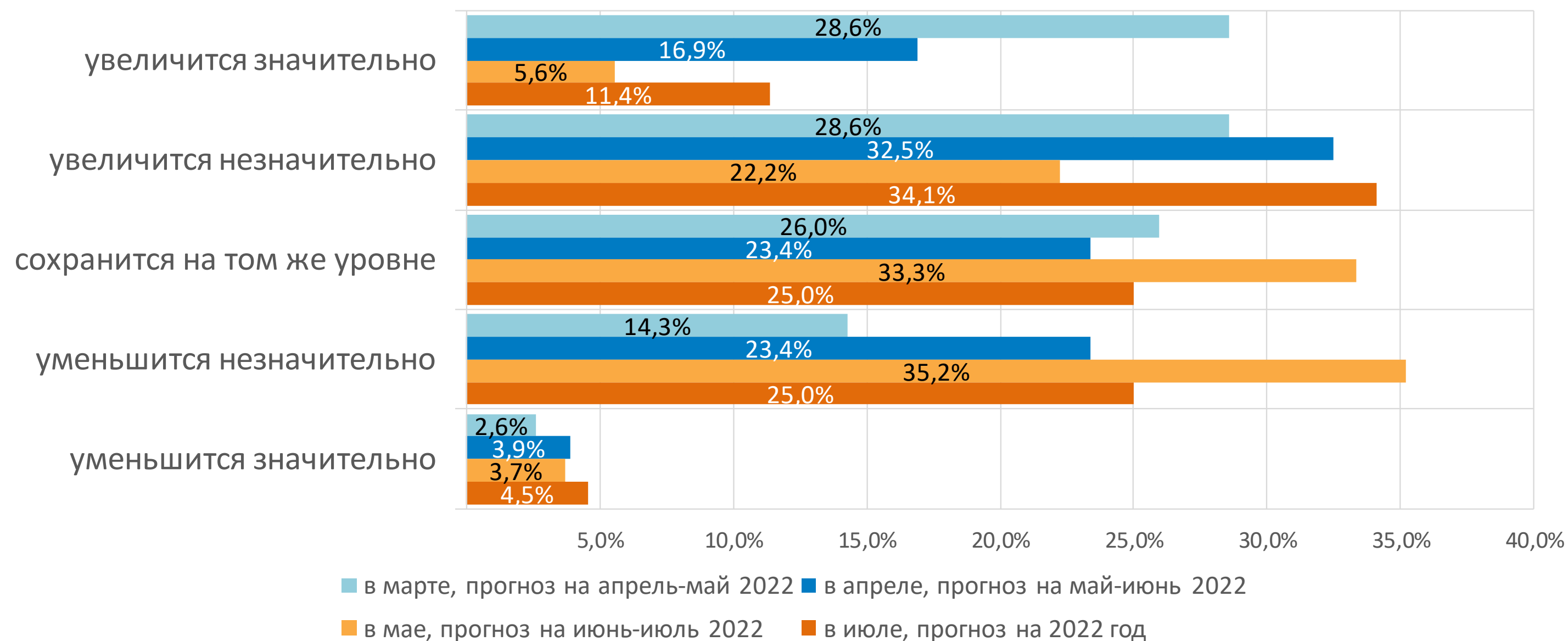
В марте, прогноз на апрель-май 2022

В апреле, прогноз на май-июнь 2022

В мае, прогноз на июнь-июль 2022

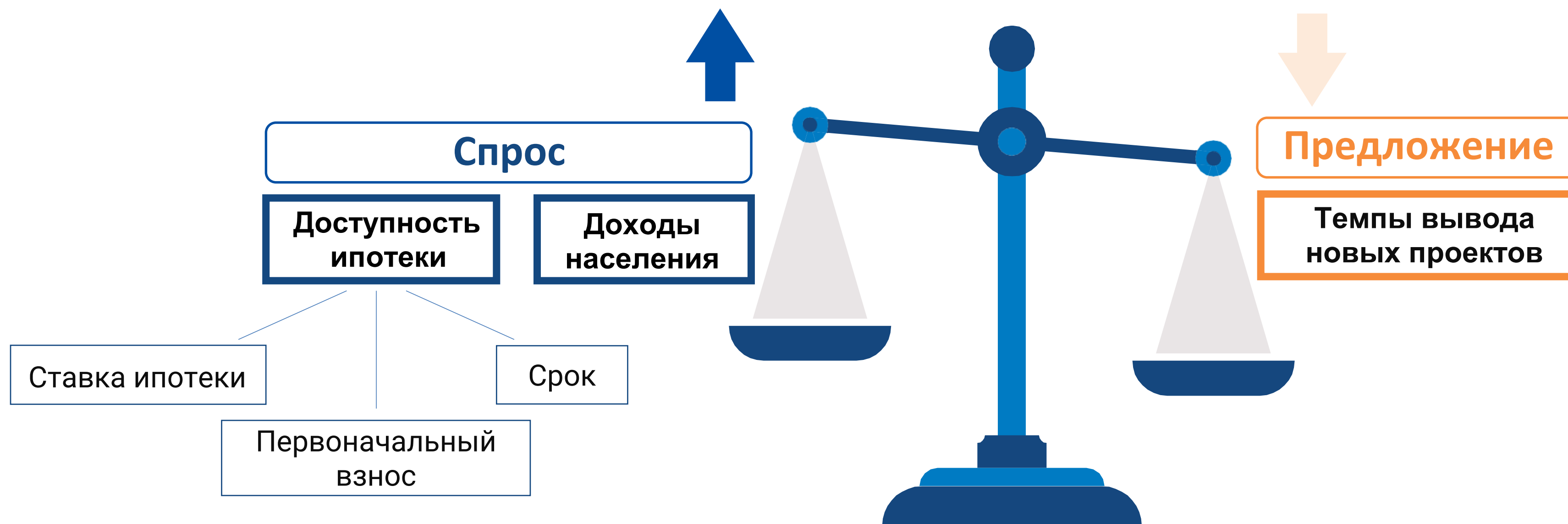
В июле, прогноз на 2022

## Что будет с ценами



## ОТ ЧЕГО ЗАВИСИТ ЦЕНА НОВОСТРОЕК?

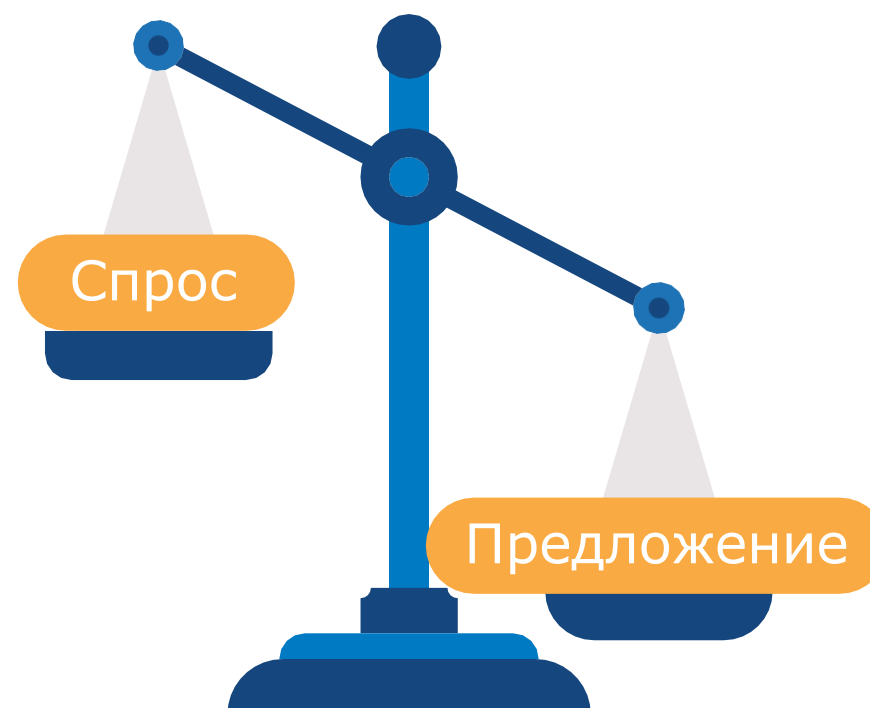
Цена продаж новостроек



## 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