



Восстановление рынков жилищного строительства

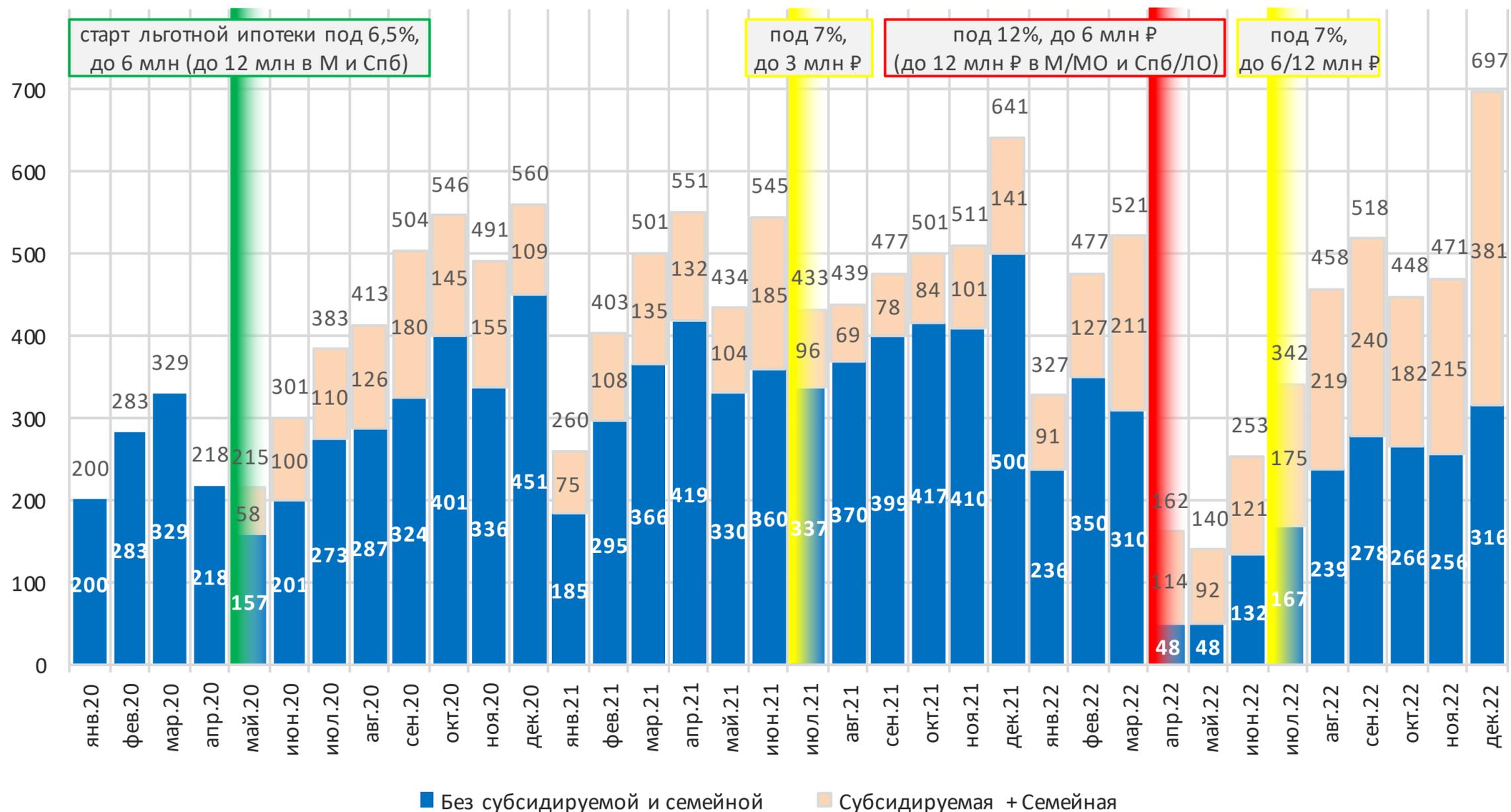


Кирилл Холопик

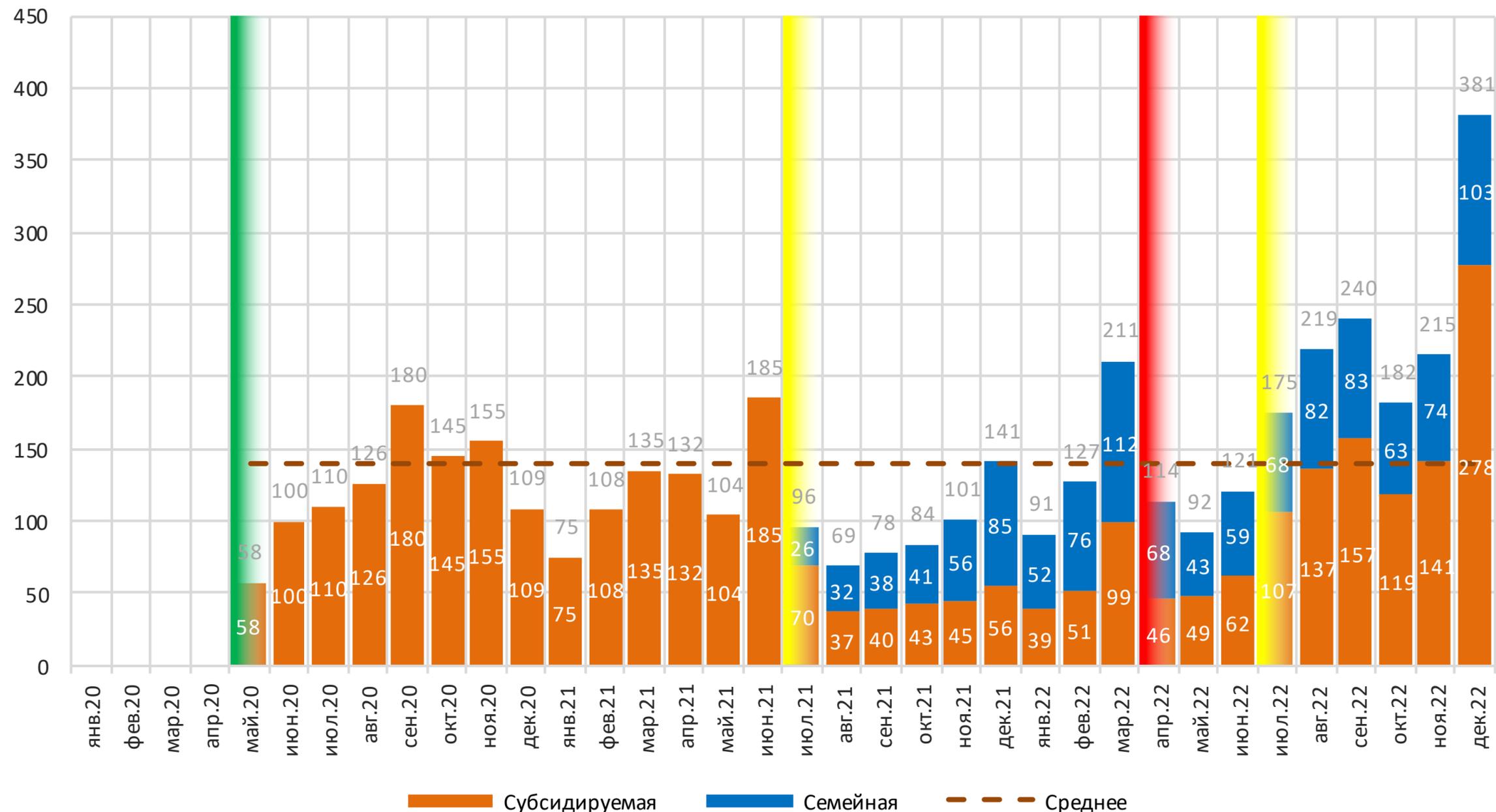
руководитель аппарата НОЗА,
руководитель портала EPZ.РФ

14 февраля 2023 г.

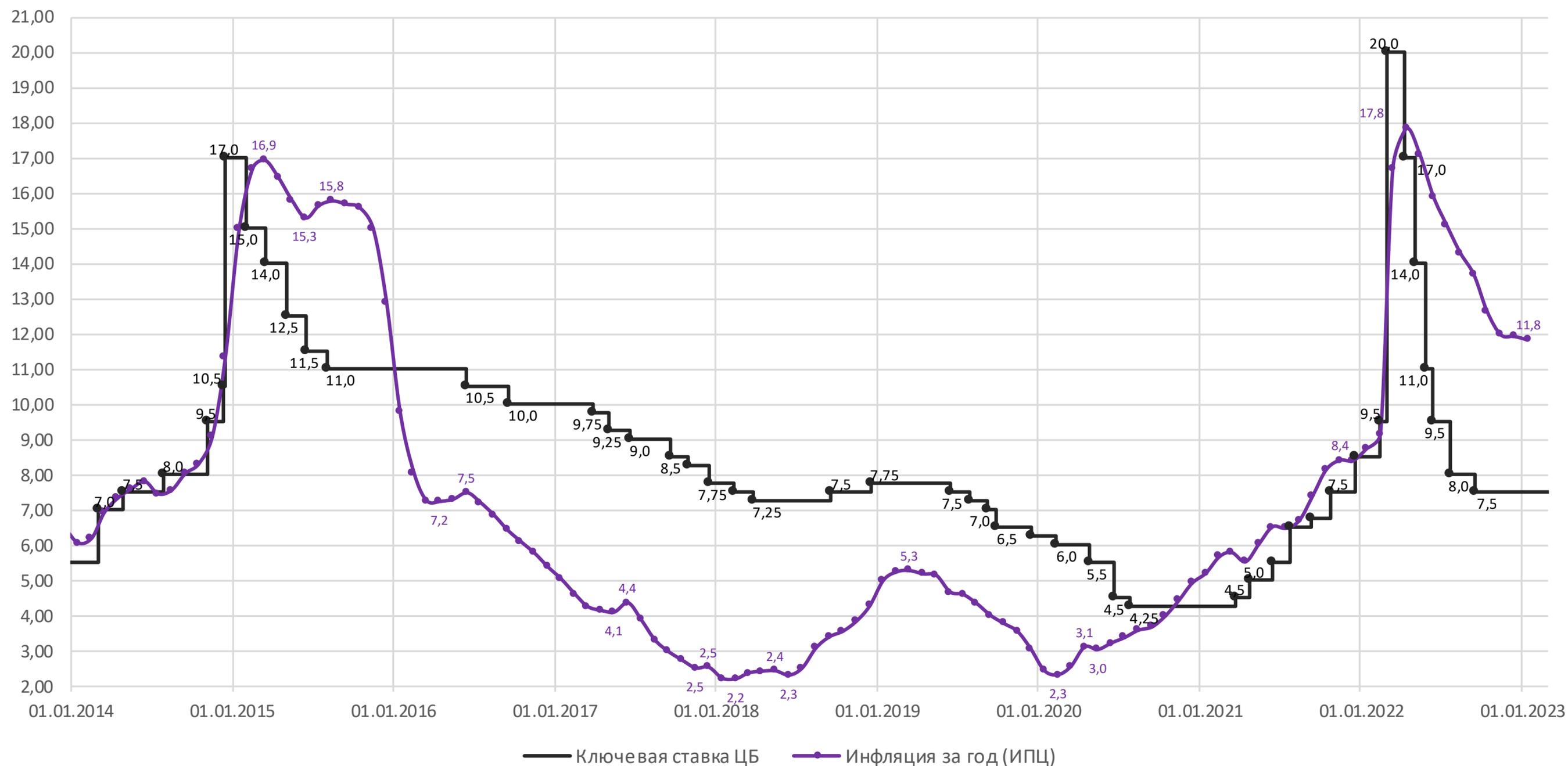
ИПОТЕКА, ДАННЫЕ ЦБ, млрд руб.



Льготные программы, данные ЦБ, млрд руб.

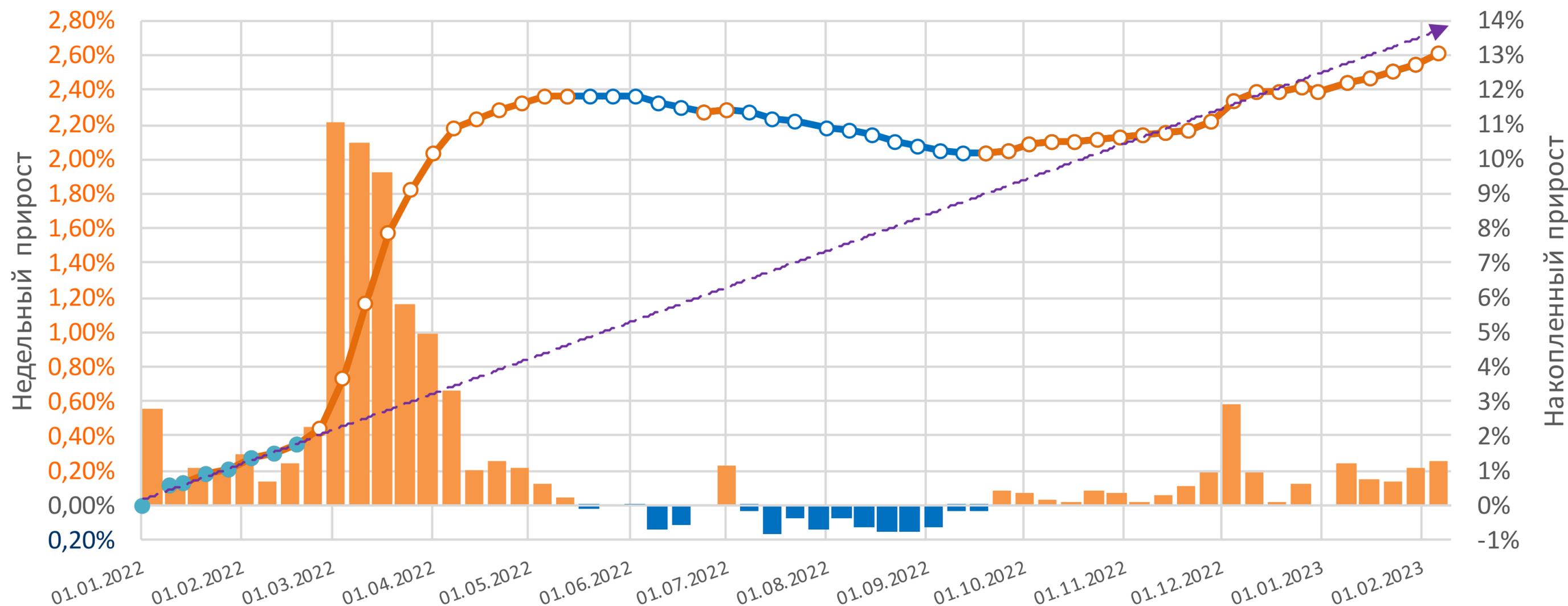


Вопрос 2. Зависимость «инфляция - ключевая ставка»

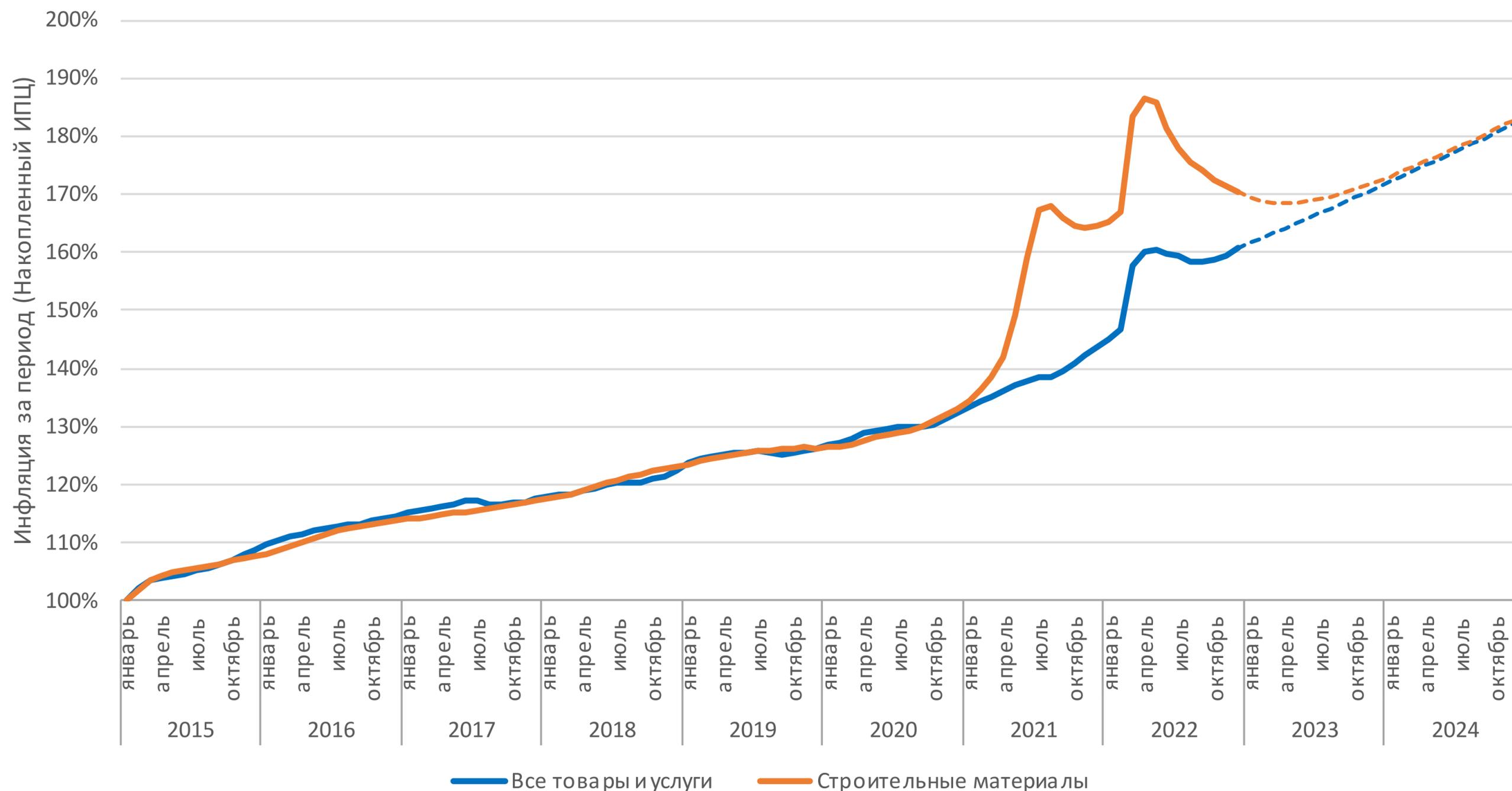


Всплеск ИНФЛЯЦИИ полностью погашен по итогам 2022 года

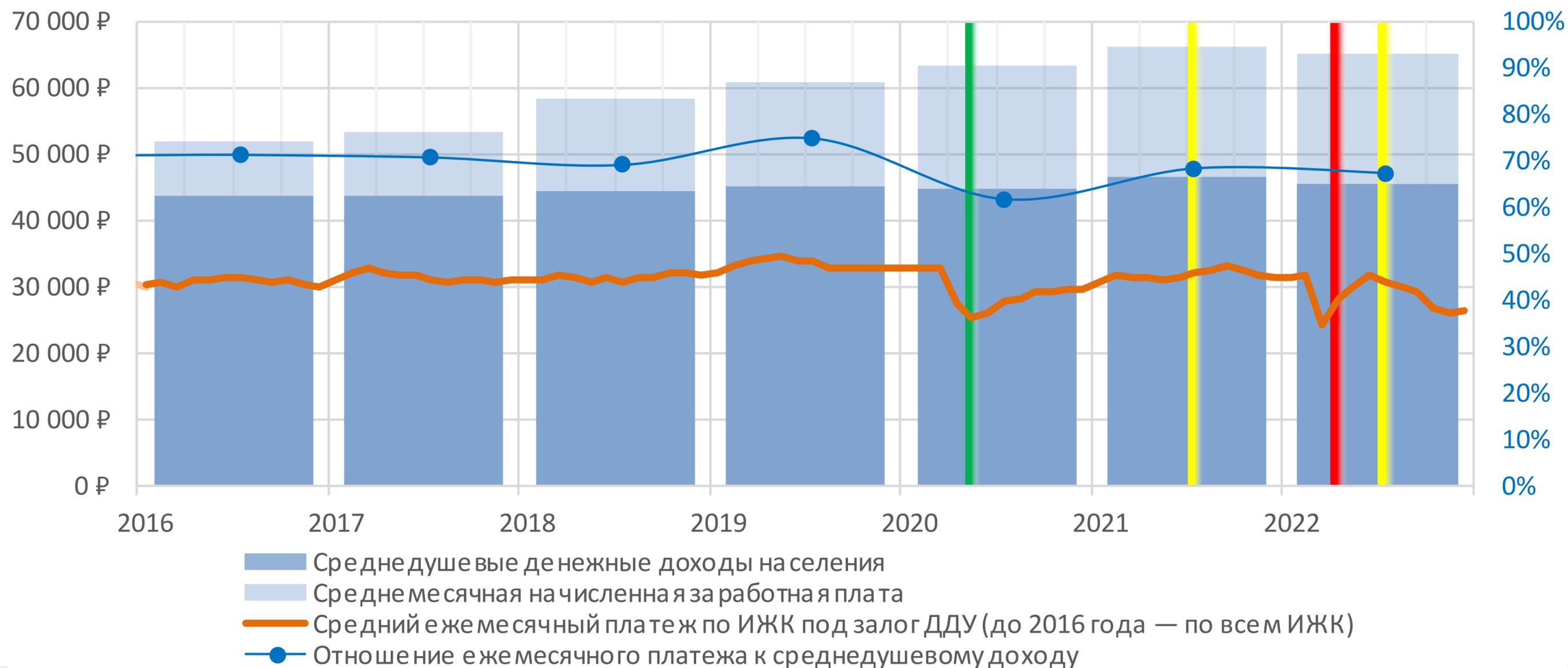
Накопленный недельный прирост потребительских цен (с начала 2022 года)



ИНФЛЯЦИЯ: всего vs по строительным материалам



СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ ПО ВЫДАННЫМ ИЖК ПО ДДУ И ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ С УЧЕТОМ ИНФЛЯЦИИ (сегодняшние цены)



Вопрос 1.

**Линия динамики цен на
стройматериалы вернется в
общую линию динамики
потребительских цен:**

да

скорее да

скорее нет

нет

Вопрос 2.

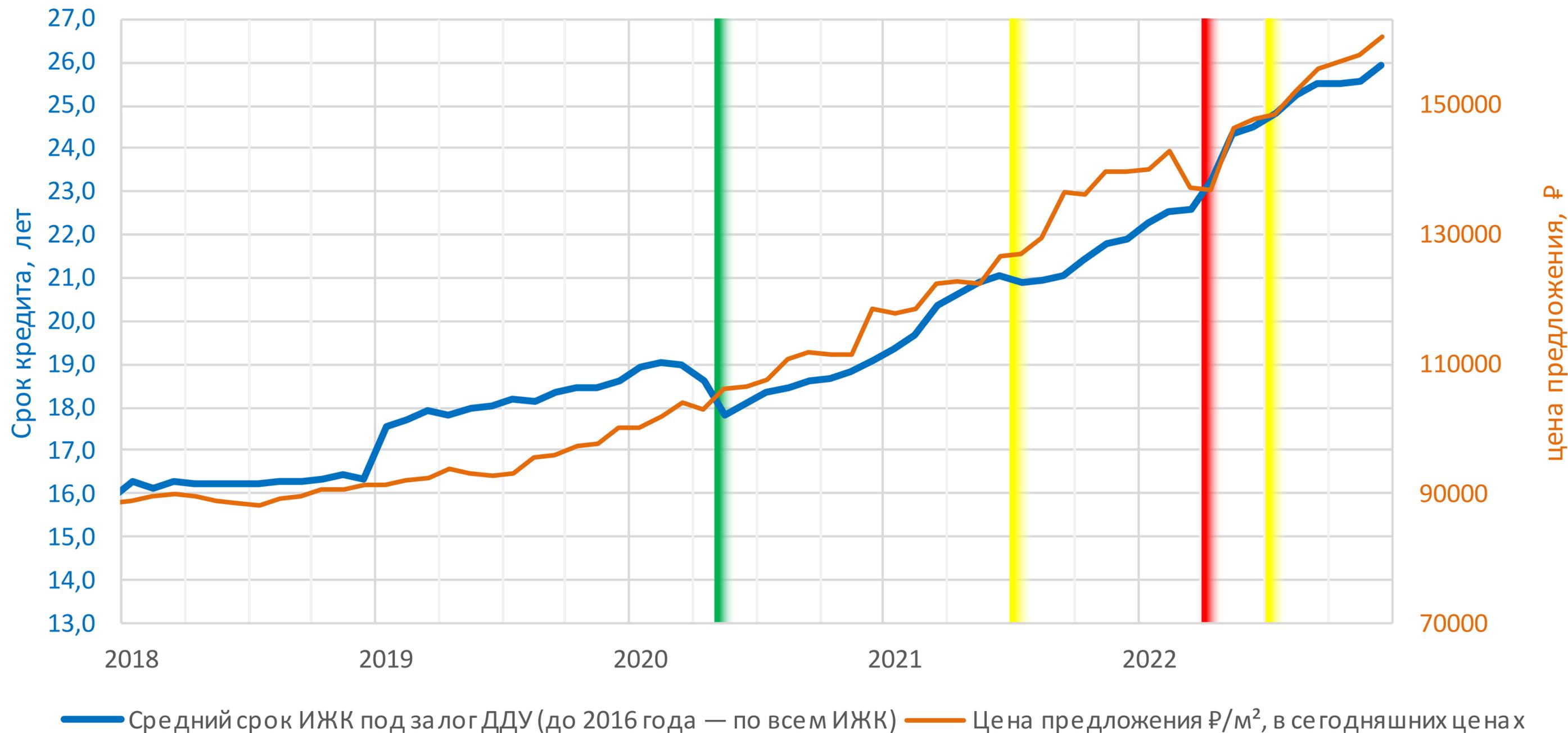
**Соотношение среднего размера
ипотечного платежа для новостроек и
среднемесячного дохода жителя
России:**

сохранится в диапазоне 65-75%

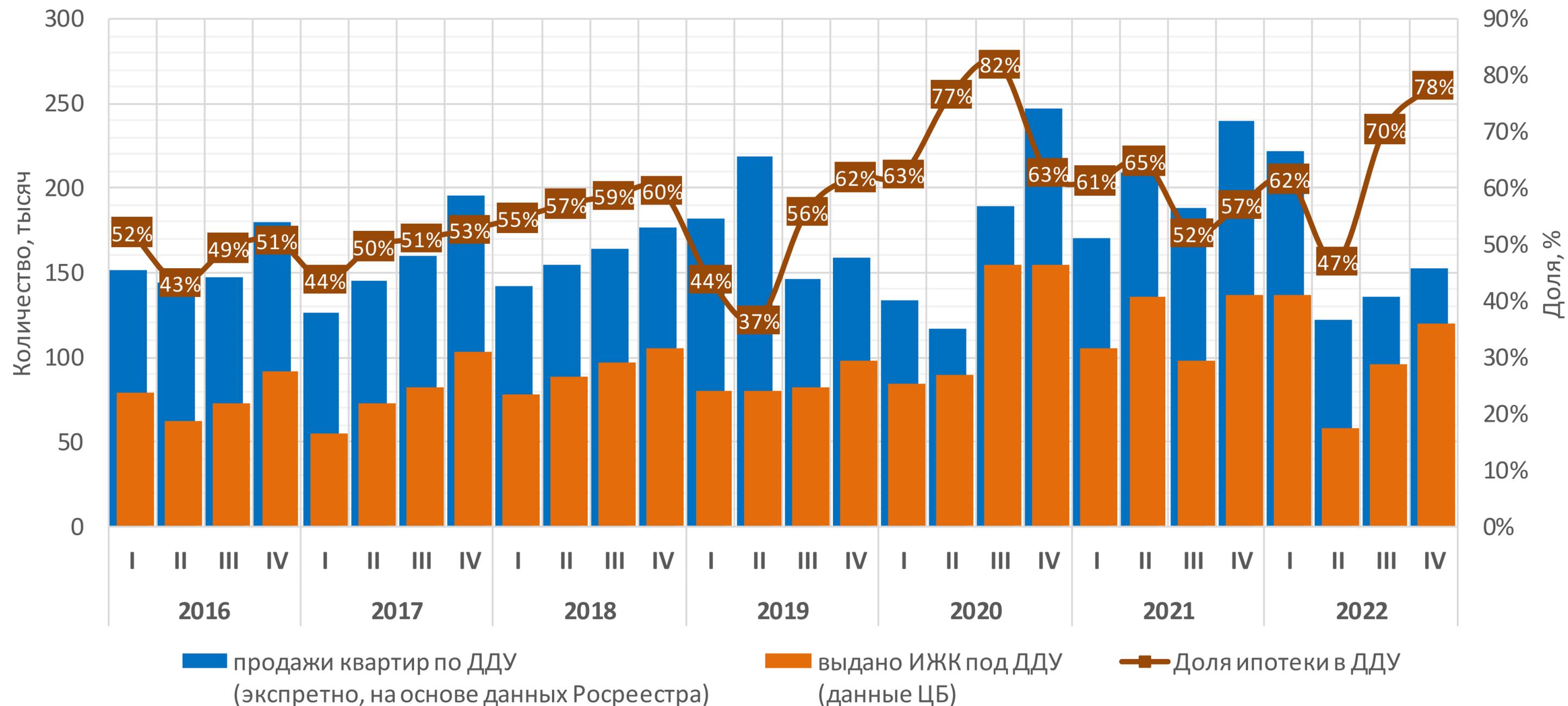
уменьшится ниже 65%

увеличится выше 75%

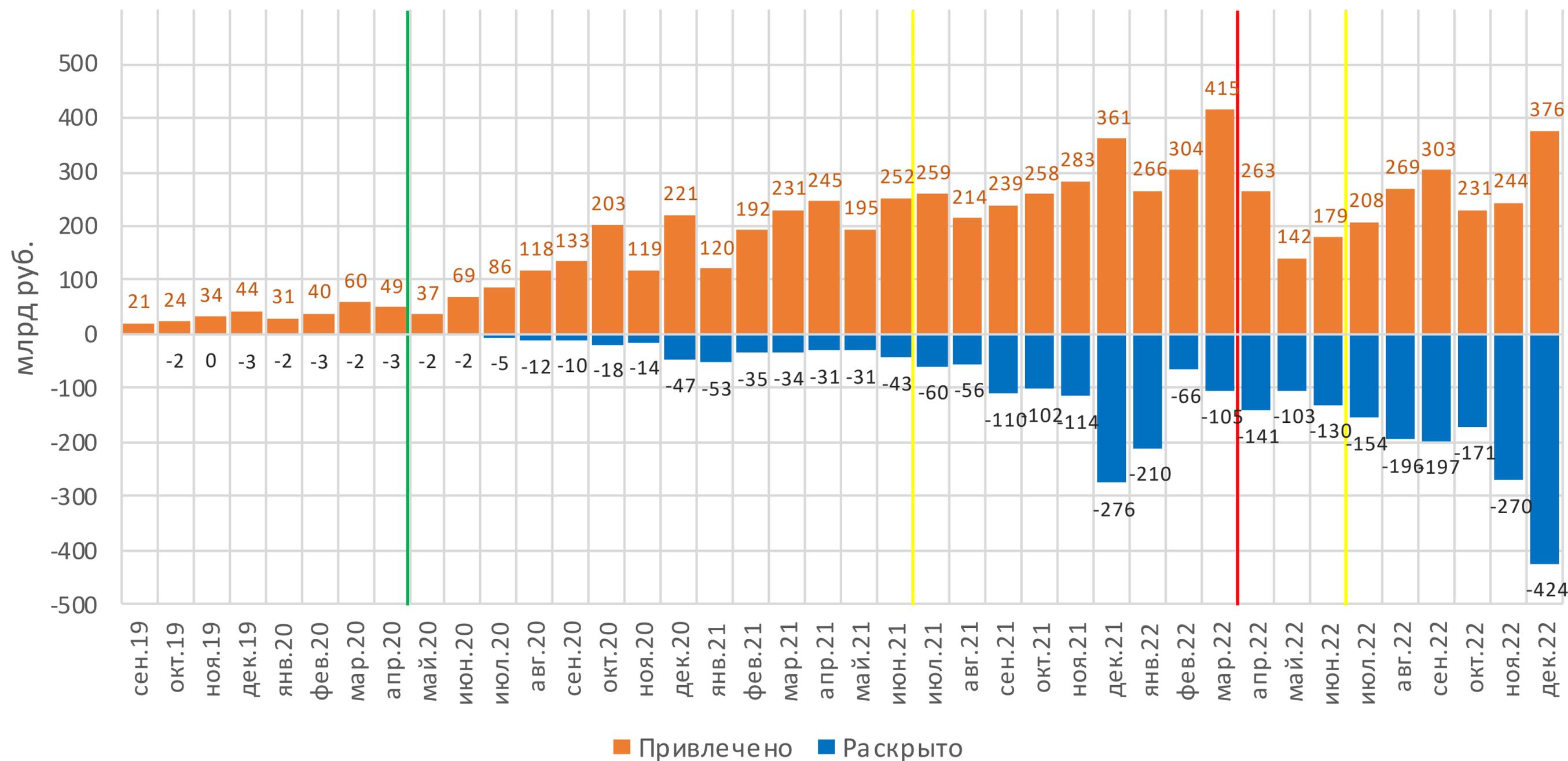
Вопрос 6. Срок ипотеки и цена новостроек с учетом инфляции



ПРОДАЖИ ПО ДДУ И ИПОТЕКА (данные Росреестра и ЦБ)



ПОТОКИ СРЕДСТВ НА СЧЕТАХ ЭСКРОУ, ПОМЕСЯЧНО



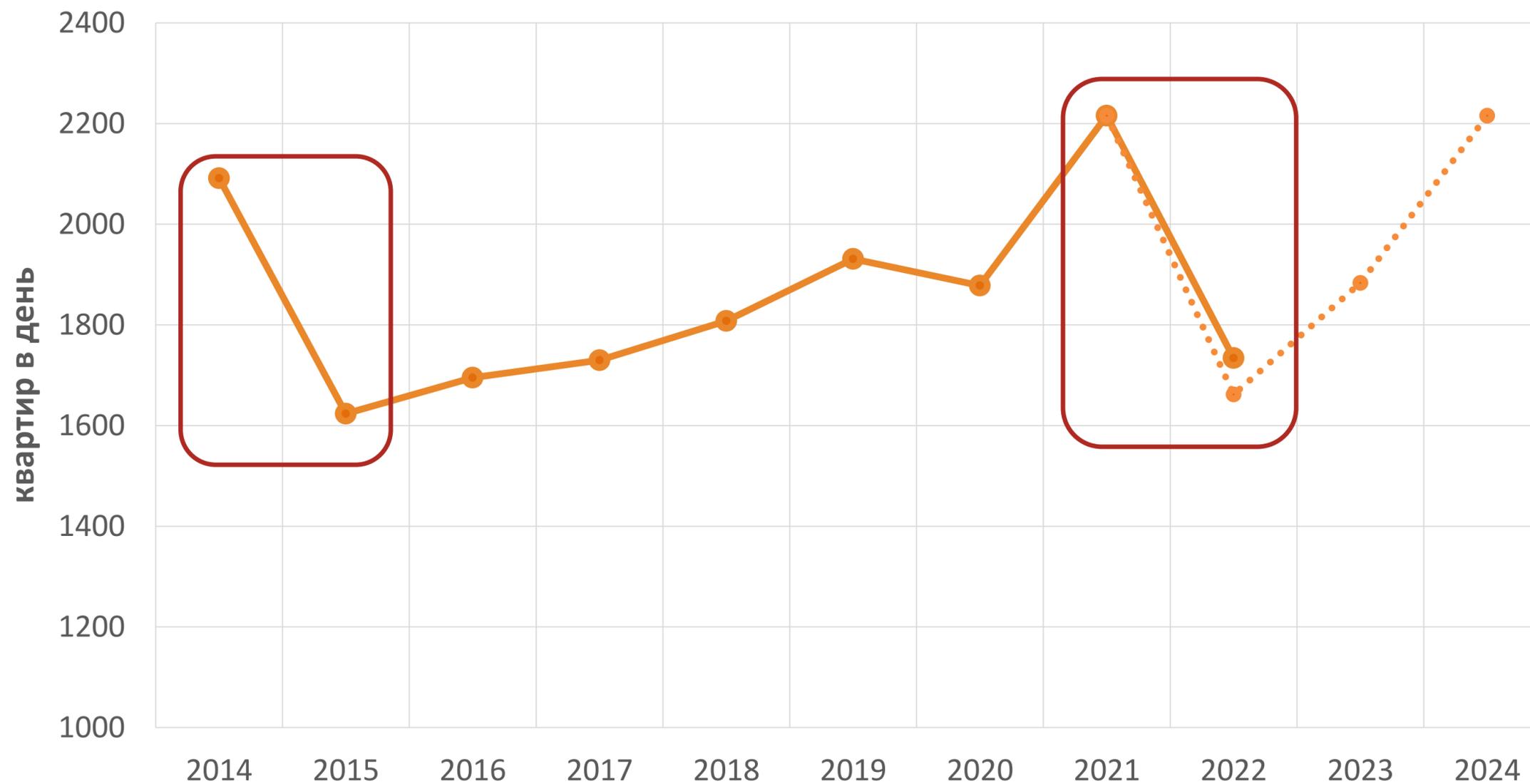
Прогноз ЕРЗ.РФ на 2022 год:

снижение продаж
по ДДУ на 25%

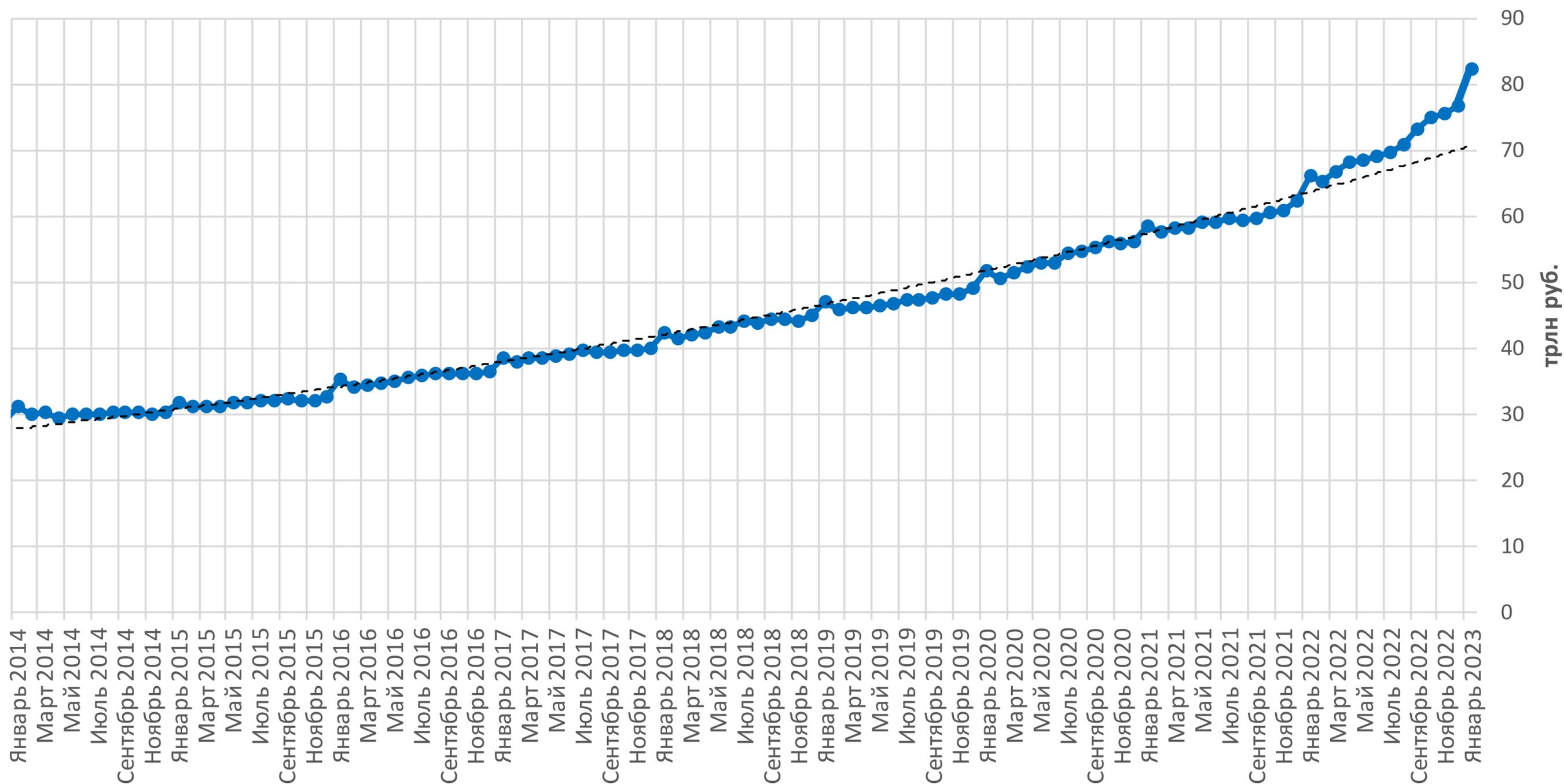
Факт:

снижение продаж
по ДДУ на 21,7%

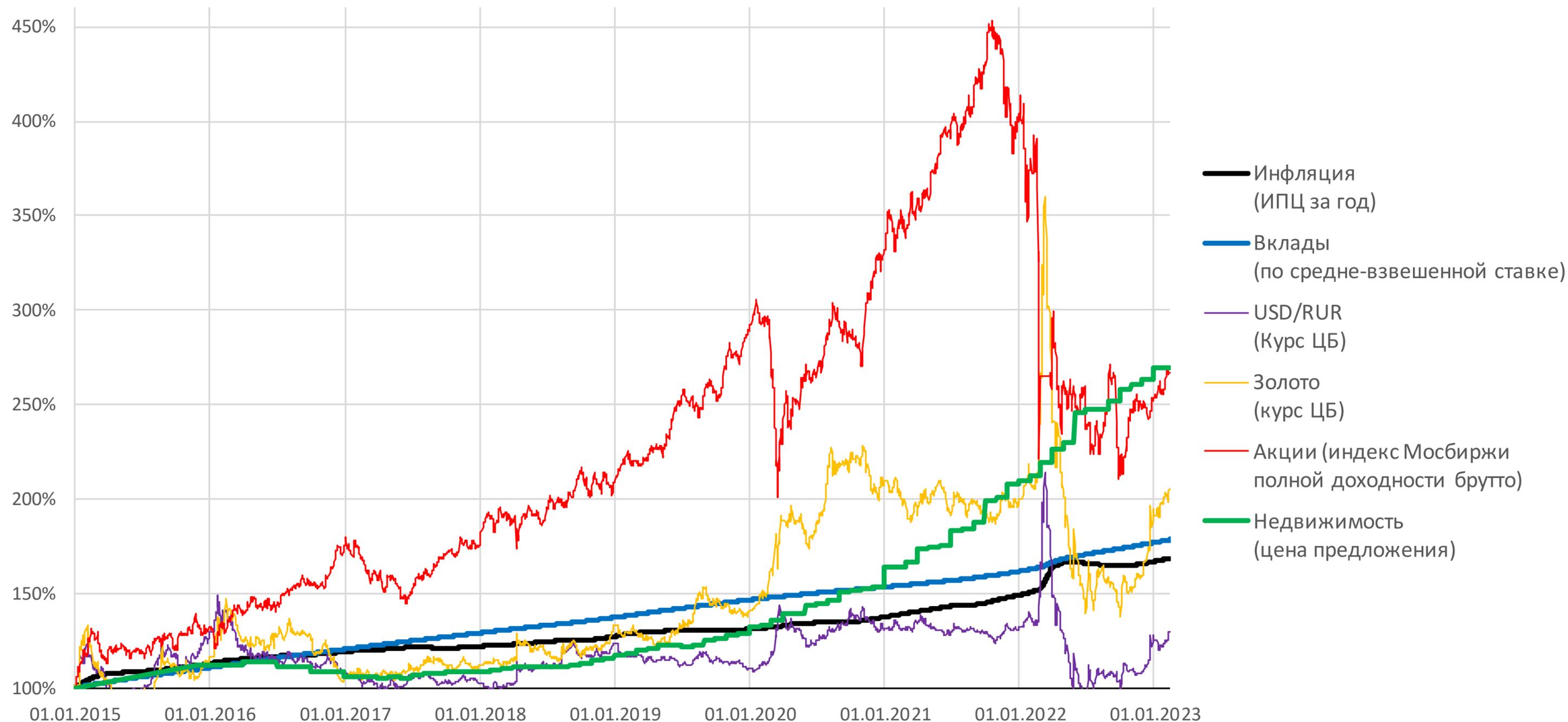
Продажи по ДДУ



РУБЛЕВАЯ ДЕНЕЖНАЯ МАССА



ВОЗМОЖНОСТИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ



Вопрос 1.

**Стоит ли ждать всплеска продаж новостроек при
больших темпах роста курса \$:**

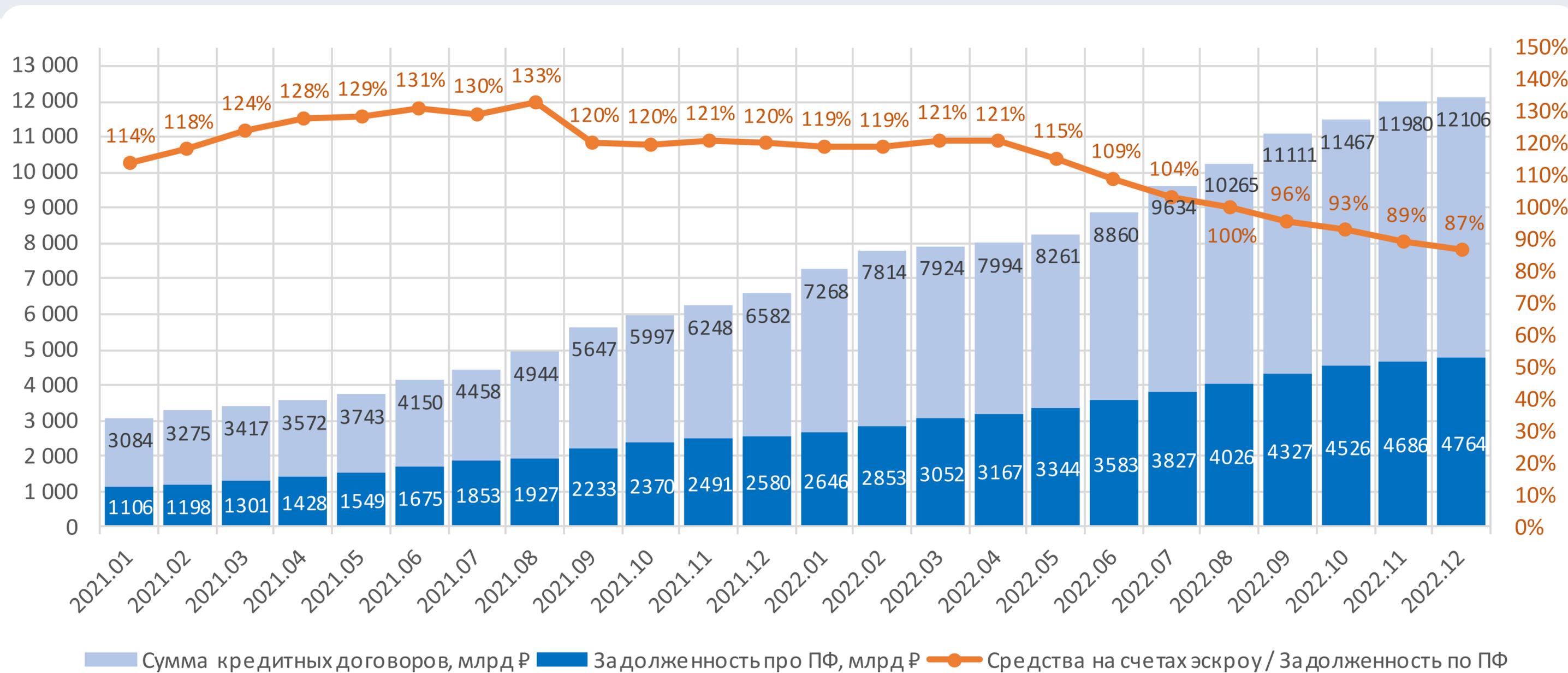
да

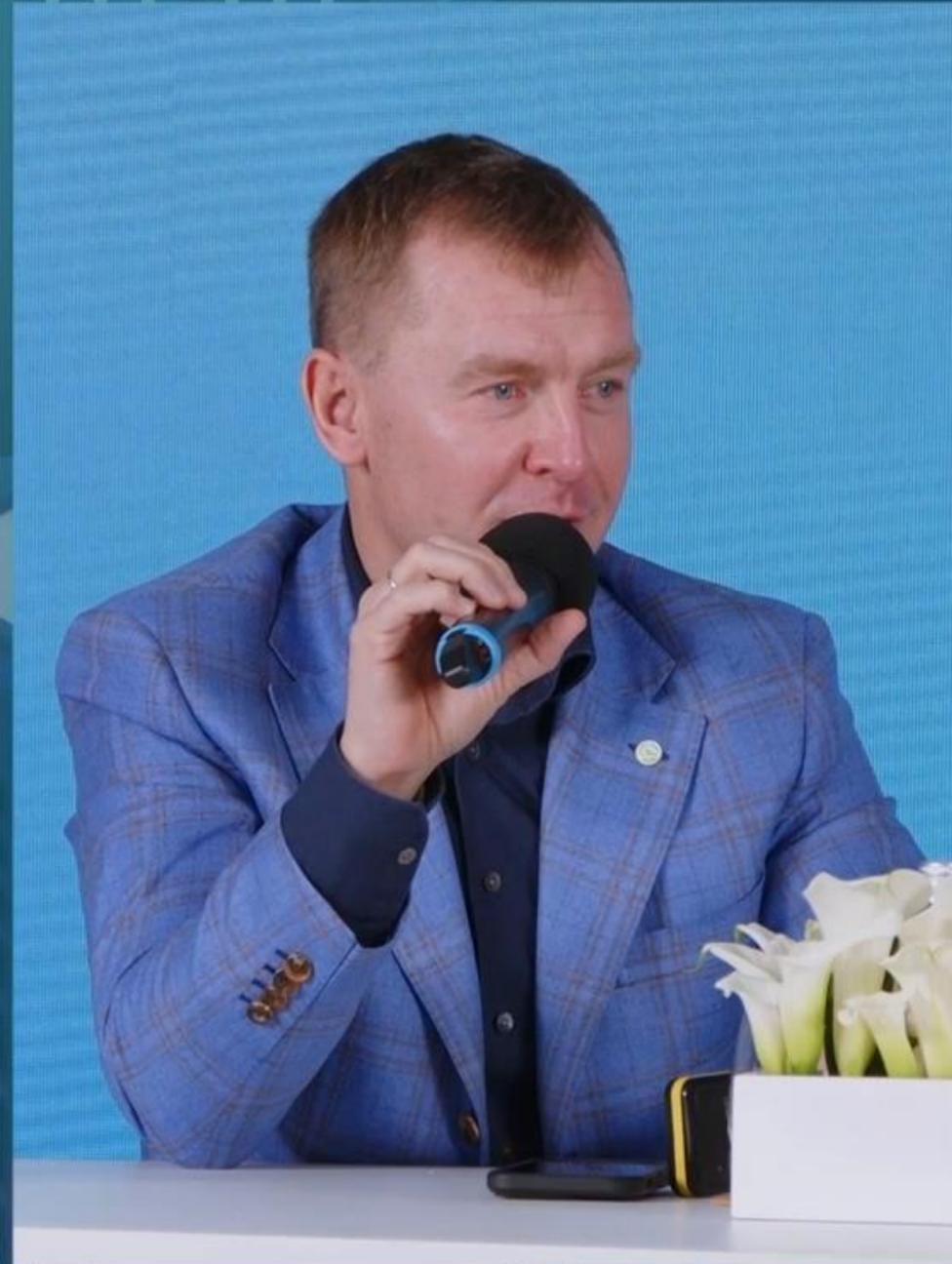
скорее да

скорее нет

нет

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





Сбер – лидер по финансированию девелоперов

Строится в России
Декабрь 2022



Источник:
наш.дом.рф

Результаты Сбера
На 01.11.2022 (+ динамика к началу года)

2,8 ^{+68%} трлн руб.
портфель девелоперов жилья

2,5 ^{+71%} трлн руб.
в т.ч. ПФ с эскроу

79% ^{-21 п.п.}
покрытие ПФ эскроу



Вопрос 1.

Соотношение средств на счетах эскроу и ПФ застройщикам в конце 2023 года составит:

110+%

90-110%

80-90%

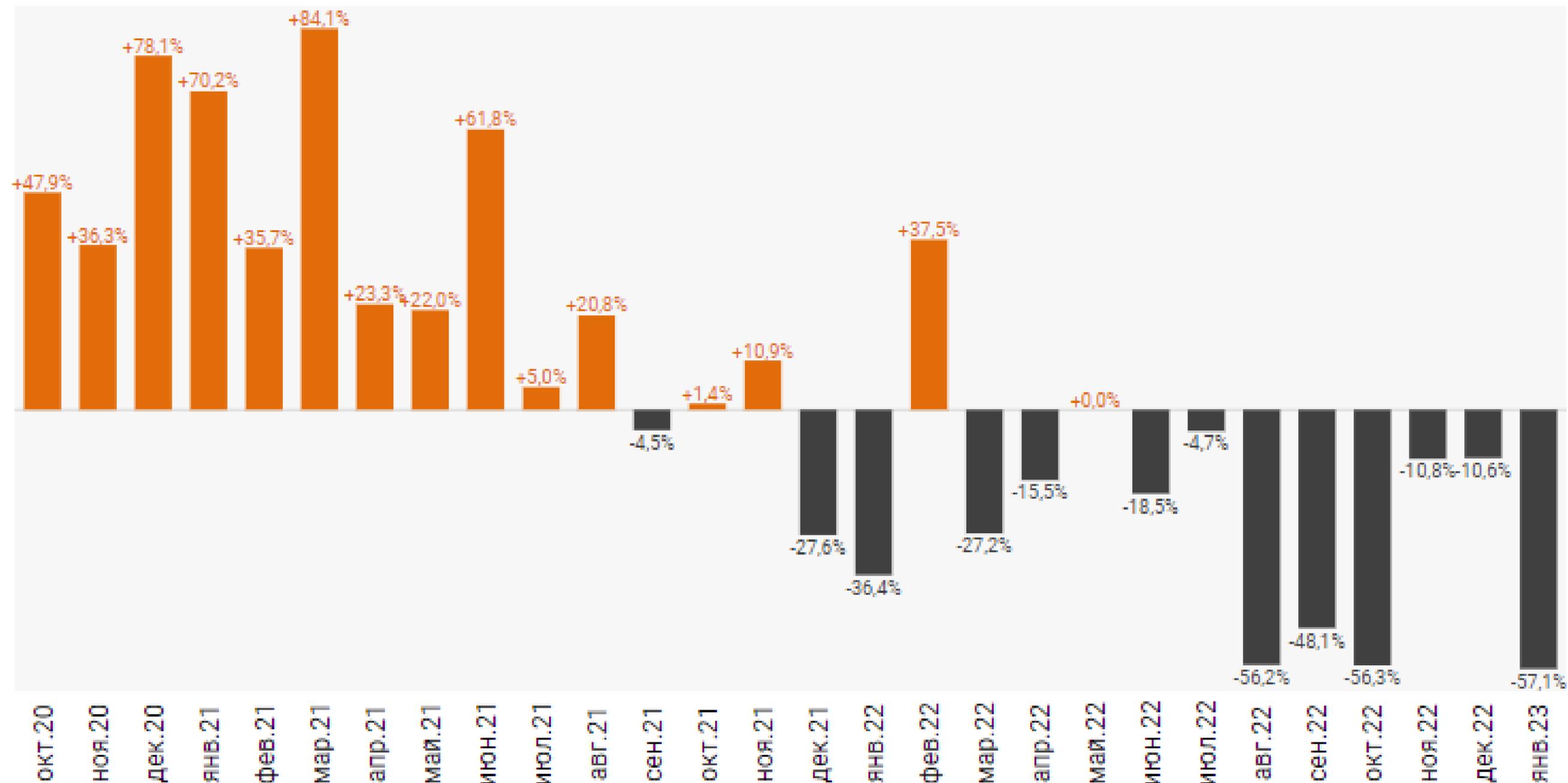
70-80%

составит менее 70%

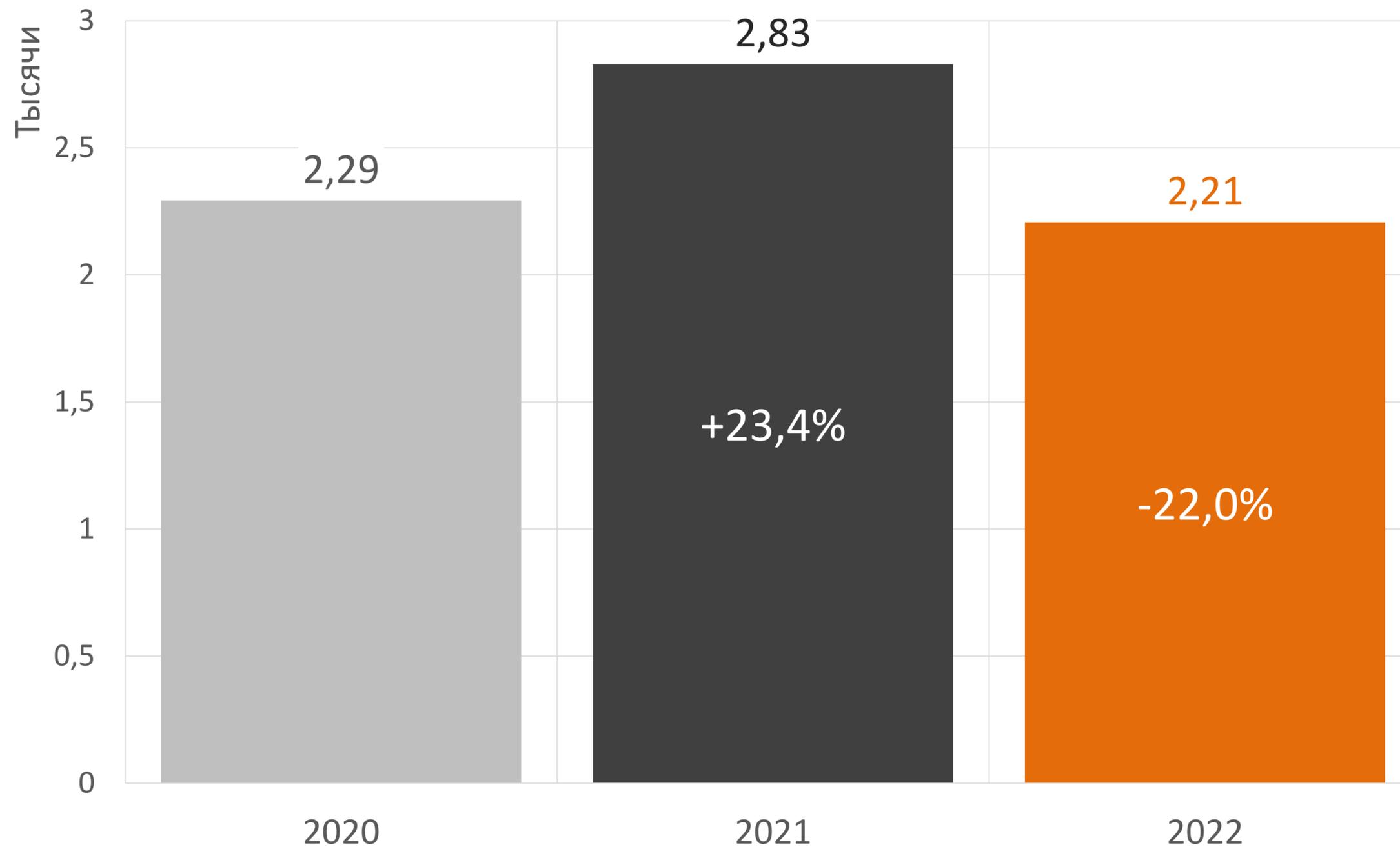
Вопрос 2.

Наиболее ожидаемые действия банков при соотношении эскроу и ПФ менее 80%:
без особых изменений
повышение ставки кредита
сокращение объема ПФ

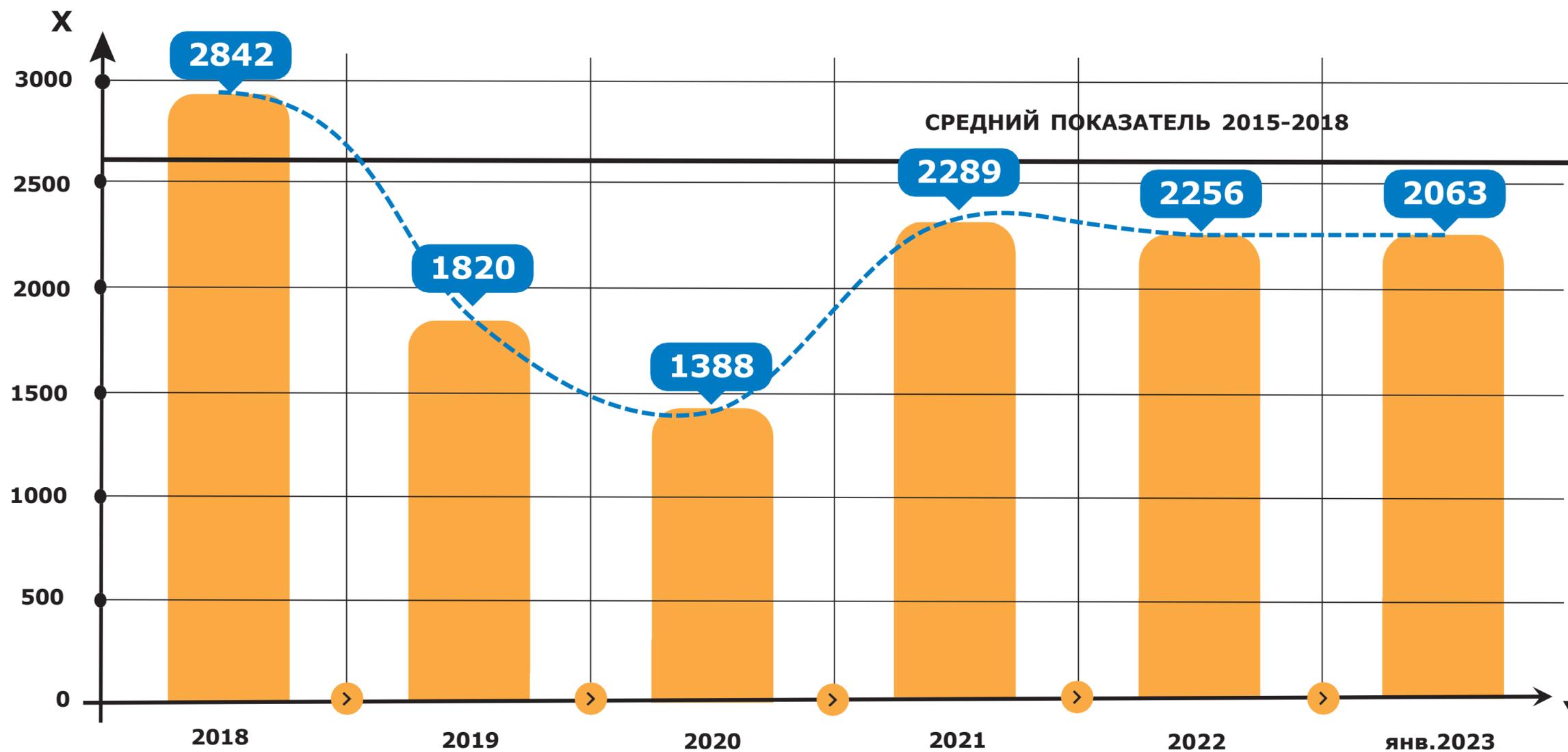
ДИНАМИКА КОЛИЧЕСТВА ОБЪЕКТОВ, ПОЛУЧИВШИХ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ



ДИНАМИКА КОЛИЧЕСТВА ОБЪЕКТОВ, ПОЛУЧИВШИХ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ



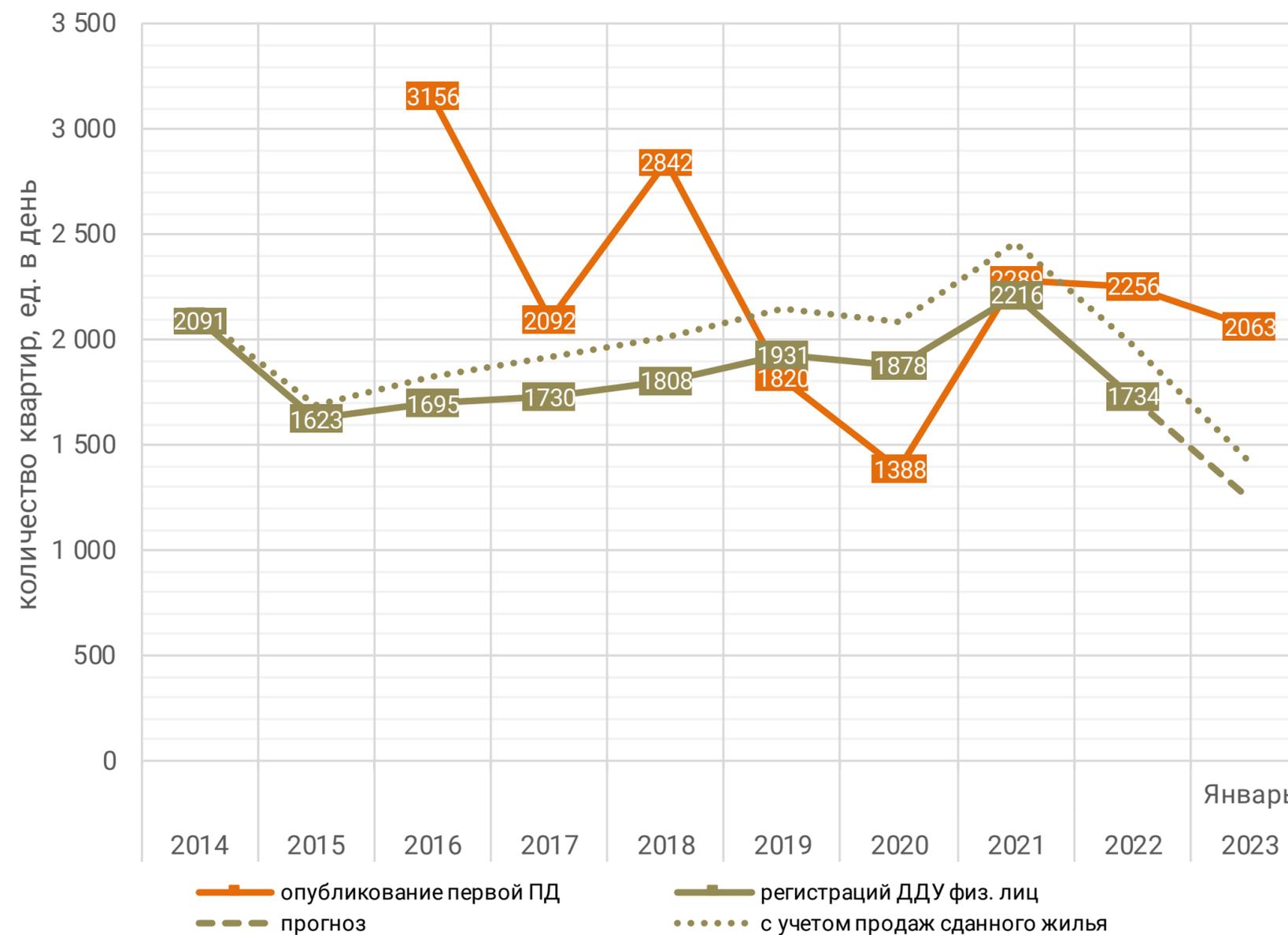
ОПУБЛИКОВАНИЕ ПД В ЕИСЖС



X → Квартир в день

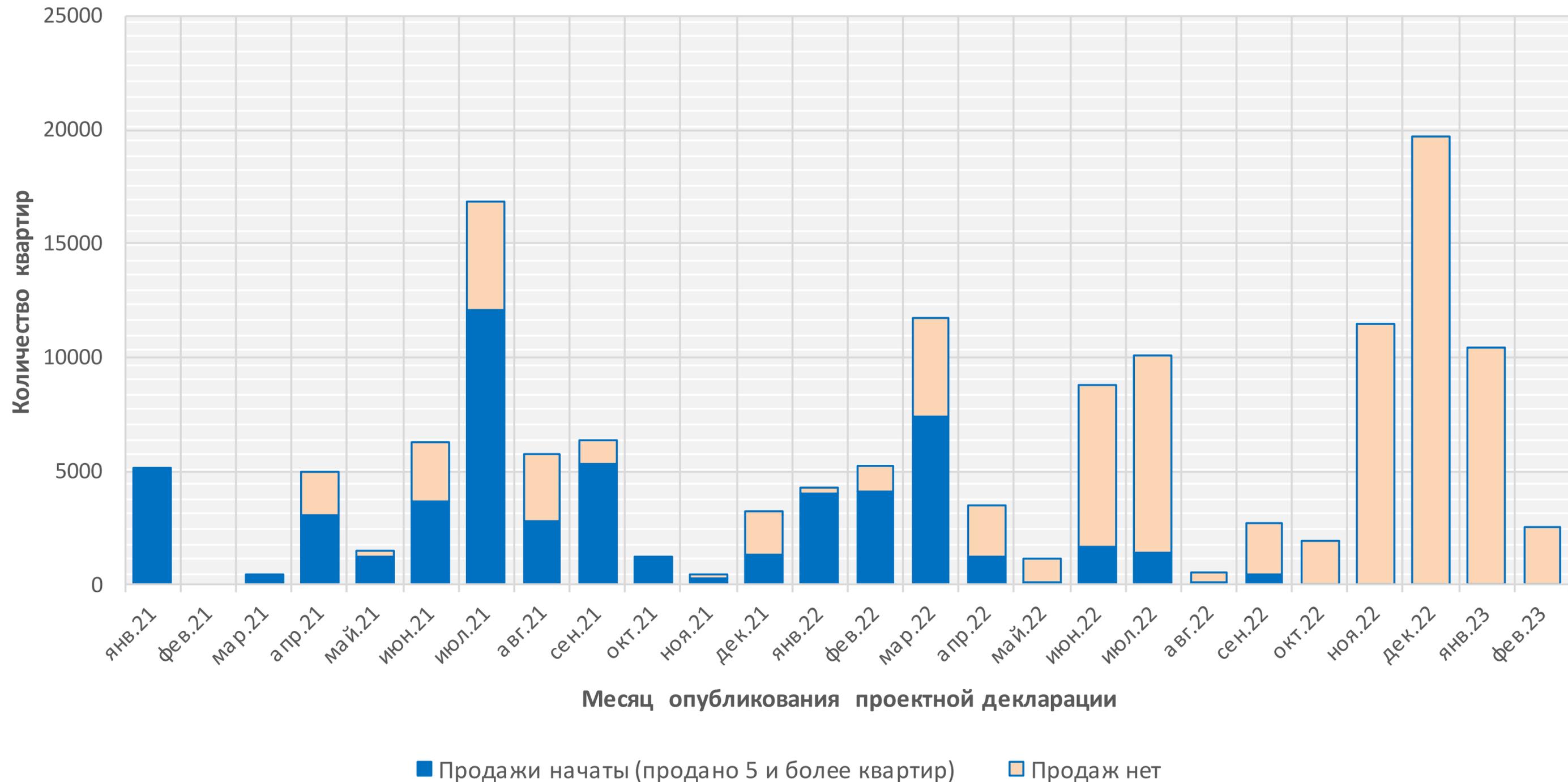
СКОРОСТЬ ИЗМЕНЕНИЯ ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА НОВОСТРОЕК: количество квартир, ед. в день

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



* данные на 09.02.2023, расчёты по дате публикации первой проектной декларации

ВЫВОД НОВЫХ ПРОЕКТОВ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ, квартир в месяц



№	Краткое наименование группы компаний	Наименование жилого комплекса	Населенный пункт	Улица	Дом	Квартал опубликования первой ПД
1	DOGMA	DOGMA-Самолёт (г. Краснодар)	Краснодар		уч. 574	I кв. 2023
2	DOGMA	DOGMA-Самолёт (г. Краснодар)	Краснодар		уч. 574	
3	DOGMA	DOGMA-Самолёт (г. Краснодар)	Краснодар		уч. 574	
4	DOGMA	DOGMA-Самолёт (г. Краснодар)	Краснодар		уч. 574	
5	DOGMA	DOGMA-Самолёт (г. Краснодар)	Краснодар		уч. 574	
6	DOGMA	DOGMA-Самолёт (г. Краснодар)	Краснодар		уч. 574	
7	DOGMA	DOGMA-Самолёт (г. Краснодар)	Краснодар		уч. 599	
8	DOGMA	DOGMA-Самолёт (г. Краснодар)	Краснодар		уч. 599	
9	DOGMA	DOGMA-Самолёт (г. Краснодар)	Краснодар		уч. 599	
10	DOGMA	DOGMA-Самолёт (г. Краснодар)	Краснодар		уч. 599	
11	DOGMA	DOGMA-Самолёт (г. Краснодар)	Краснодар		уч. 599	
12	DOGMA	DOGMA-Самолёт (г. Краснодар)	Краснодар		уч. 599	
13	DOGMA	DOGMA-Самолёт (г. Краснодар)	Краснодар		уч. 599	
14	DOGMA	DOGMA-Самолёт (г. Краснодар)	Краснодар		уч. 599	
15	ГК Сармат-строй	Сармат	Краснодар	Западный Обход		
16	ГК Сармат-строй	Сармат	Краснодар	Западный Обход		
17	ГК ТОЧНО	Белые Росы	Динская			
18	ГК ТОЧНО	Белые Росы	Динская			
19	ГК ТОЧНО	Белые Росы	Динская			
20	Метрикс Development	Botanica Hills	Небуг	Спортивная	3	

№	Краткое наименование группы компаний	Наименование жилого комплекса	Населенный пункт	Улица	Дом	Квартал опубликования первой ПД
21	Метрикс Development	Botanica Hills	Небуг	Спортивная	4	I кв. 2023
22	Метрикс Development	Эко-квартал Nova Vita	Краснодар			
23	Метрикс Development	Эко-квартал Nova Vita	Краснодар			
24	Метрикс Development	Эко-квартал Nova Vita	Краснодар			
25	Метрикс Development	Эко-квартал Nova Vita	Краснодар			
26	Метрикс Development	Эко-квартал Nova Vita	Краснодар			
27	Метрикс Development	Эко-квартал Nova Vita	Краснодар			
28	Метрикс Development	Эко-квартал Nova Vita	Краснодар			
29	Метрикс Development	Эко-квартал Nova Vita	Краснодар			
30	Метрикс Development	Эко-квартал Nova Vita	Краснодар			
31	Метрикс Development	Эко-квартал Nova Vita	Краснодар			
32	Метрикс Development	Эко-квартал Nova Vita	Краснодар			
33	Метрикс Development	Эко-квартал Nova Vita	Краснодар			
34	Метрикс Development	Эко-квартал Nova Vita	Краснодар			
35	Метрикс Development	Эко-квартал Nova Vita	Краснодар			
36	Метрикс Development	Эко-квартал Nova Vita	Краснодар			
37	Метрикс Development	Эко-квартал Nova Vita	Краснодар			
38	Метрикс Development	Эко-квартал Nova Vita	Краснодар			
39	Метрикс Development	Эко-квартал Nova Vita	Краснодар			
40	Метрикс Development	Эко-квартал Nova Vita	Краснодар			

№	Краткое наименование группы компаний	Наименование жилого комплекса	Населенный пункт	Улица	Дом	Квартал опубликования первой ПД
41	Метрикс Development	Эко-квартал Nova Vita	Краснодар			I кв. 2023
42	СЗ ГК Континент	Дом по Адмиралтейскому бульвару	Краснодар	Адмиралтейский		
43	СЗ Конди	Курортный	Сочи		2	
44	СЗ Конди	Курортный	Сочи		3	
45	СЗ Конди	Курортный	Сочи		4	
46	СЗ Конди	Курортный	Сочи		5	
47	СЗ Конди	Курортный	Сочи		7	
48	СЗ Конди	Курортный	Сочи		8	
49	СЗ Конди	Курортный	Сочи		6	
50	СЗ Конди	Курортный	Сочи		9	
51	СЗ Конди	Курортный	Сочи		10	
52	СЗ Конди	Курортный	Сочи		11	
53	СИК Девелопмент-Юг	Спортивная деревня (Sport Village)	Краснодар		2.5	
54	СИК Девелопмент-Юг	Спортивная деревня (Sport Village)	Краснодар		2.8	
55	СИК Девелопмент-Юг	Спортивная деревня (Sport Village)	Краснодар		2.7	
56	СИК Девелопмент-Юг	Спортивная деревня (Sport Village)	Краснодар		2.6	

Вопрос 1.

Ждать ли снижения темпов публикации проектных деклараций в ЕИСЖС в 2023 году:

да

скорее да

скорее нет

нет

ИНДИКАТОРЫ ЦЕН В МОСКВЕ

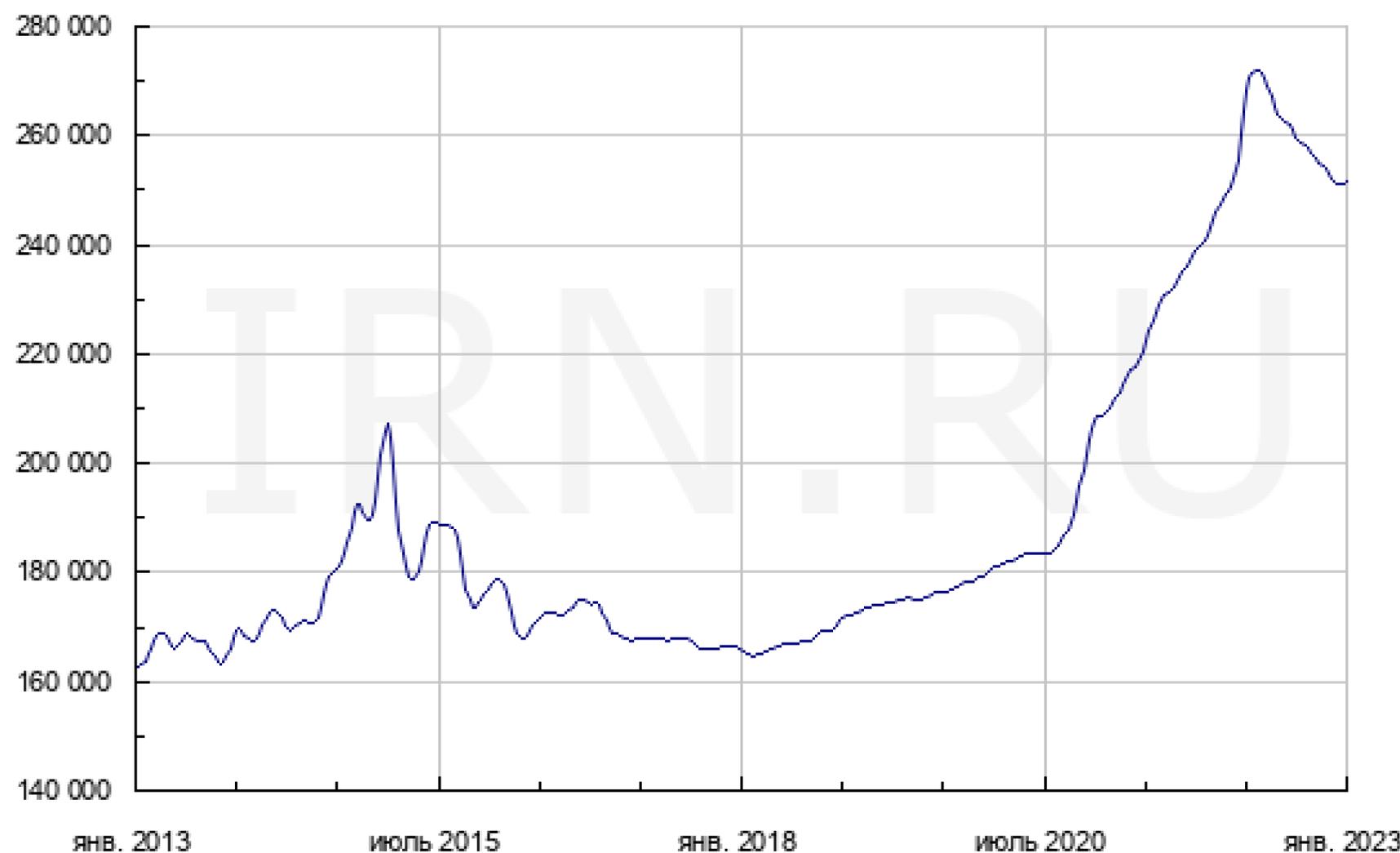
Индекс московской недвижимости ДомКлик



Значение 08.02.2023 12:00:00		Изменение к закрытию, %	
	254 855,64		0,42%
Открытие	254 855,64	Предыдущее закрытие	253 777,9
Максимальное	254 855,64	Макс. за год	288 819,76
Минимальное	254 855,64	Мин. за год	253 316,39
Объем торгов, руб	-	Изм. с начала месяца, %	0,09%
Капитализация, руб	254 855,6403	Изм. с начала года, %	-1,19%
Валюта	RUB	Делитель	-

Индекс стоимости жилья в Москве от IRN.RU

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



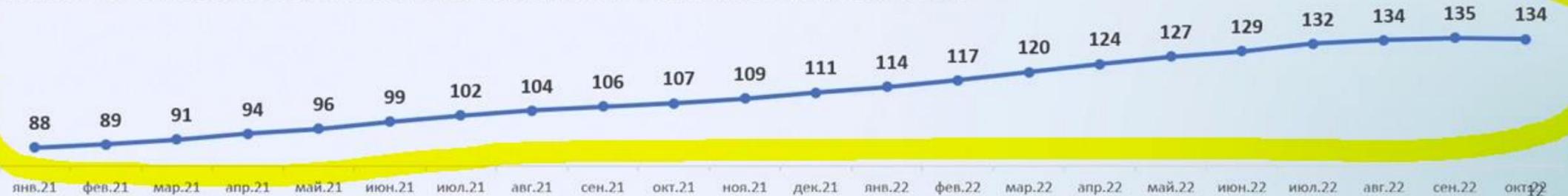
Источник: www.im.ru



Изменение спроса на первичном рынке по данным Сбера

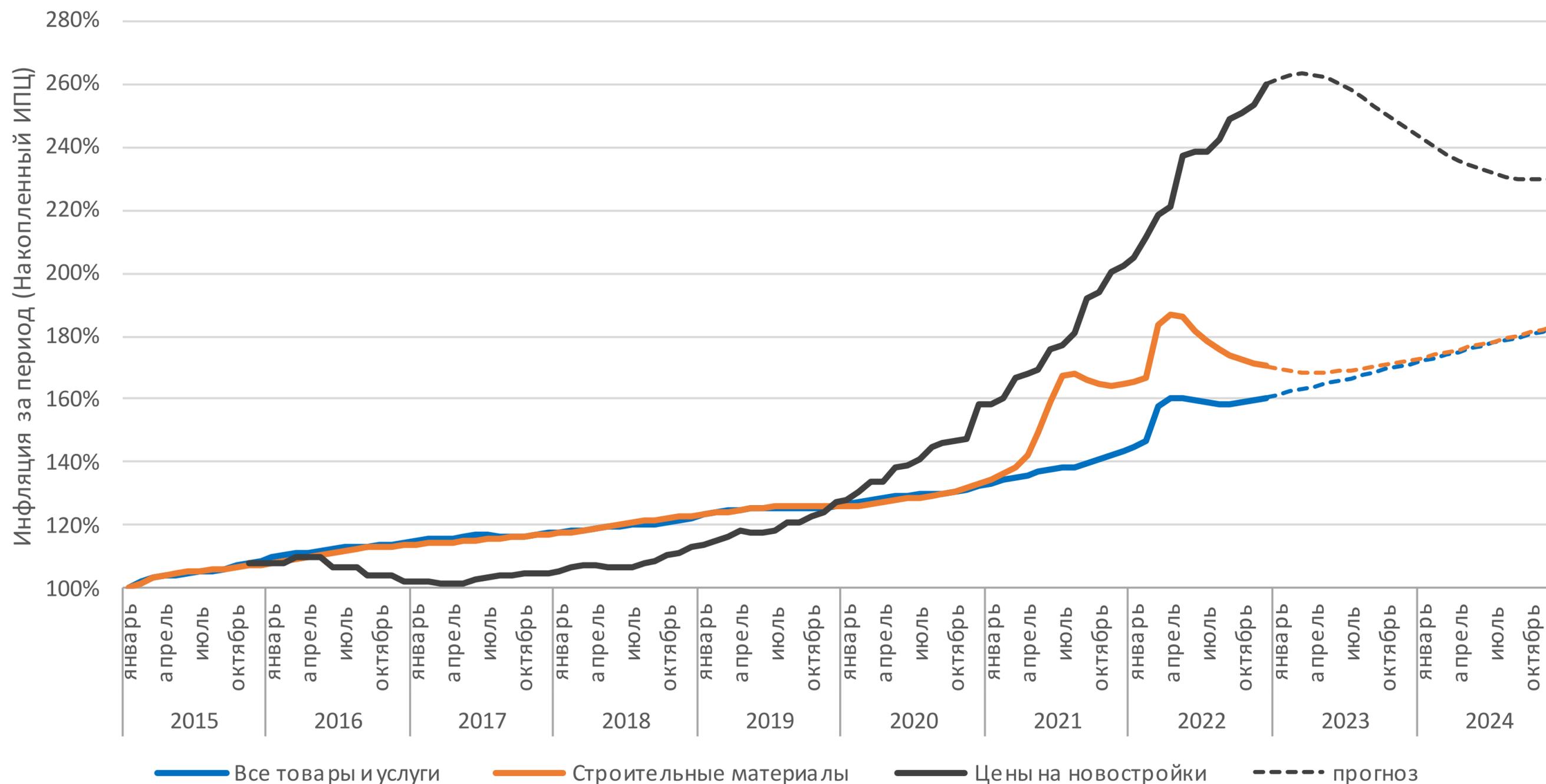


Средневзвешенная стоимость кв м на первичном рынке по сделкам Сбера (sberindex.ru) *



* стоимость кв м - средневзвешенное на стоимость кв м объекта недвижимости

ЦЕНЫ НОВОСТРОЕК и ИНФЛЯЦИЯ



Вопрос 1.

Линия динамики цен на новостройки вернется в общую линию динамики потребительских цен:

да

скорее да

скорее нет

нет



ЕРЗ Единый
ресурс
застройщиков



Тг-канал ЕРЗ.РФ НОВОСТИ

**СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ!**



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

Кирилл Холопик

руководитель аппарата НОЗА,
руководитель портала ЕРЗ.РФ