

# Восстановление рынков жилищного строительства



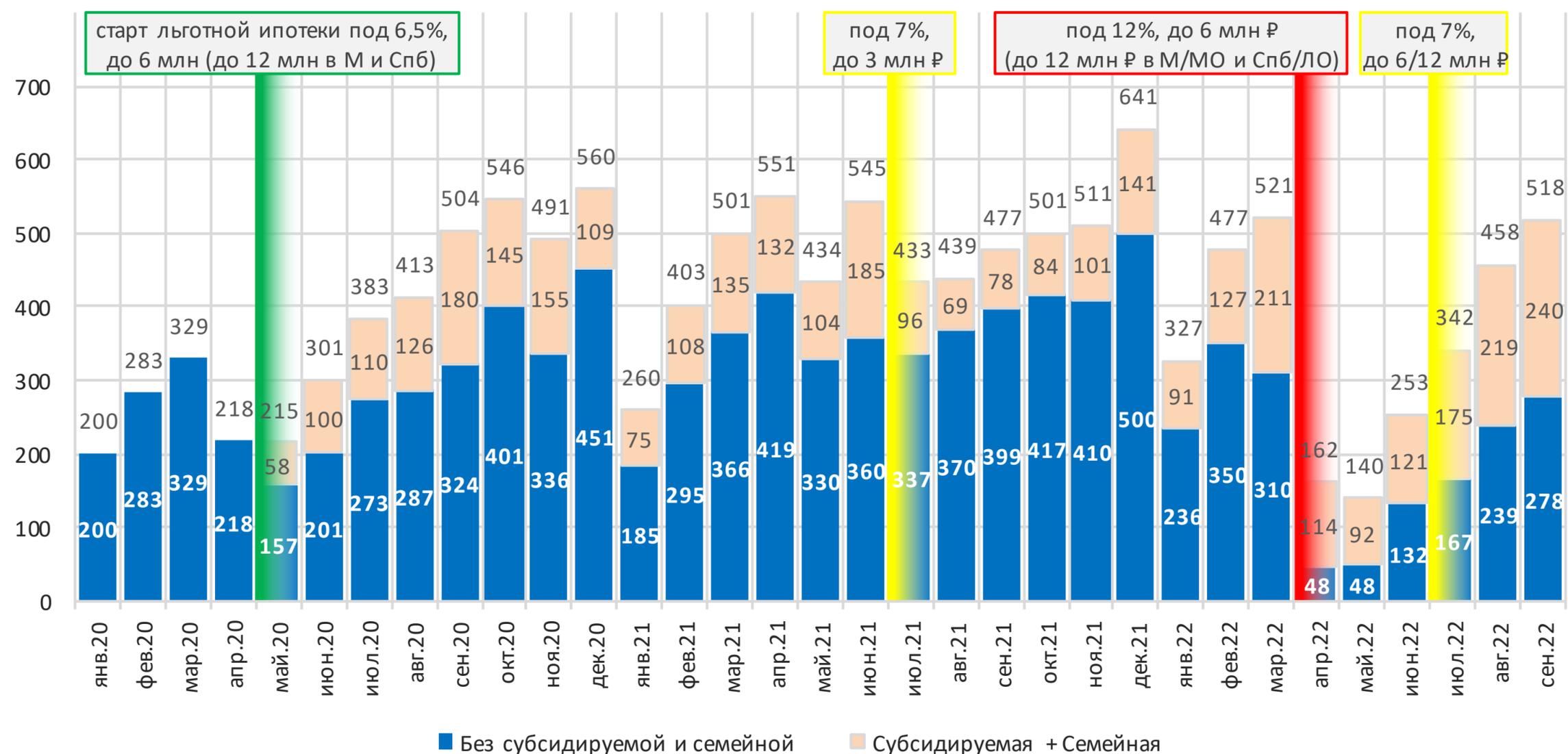
**Кирилл Холопик**

руководитель портала EP3.РФ

**15 ноября 2022 г.**

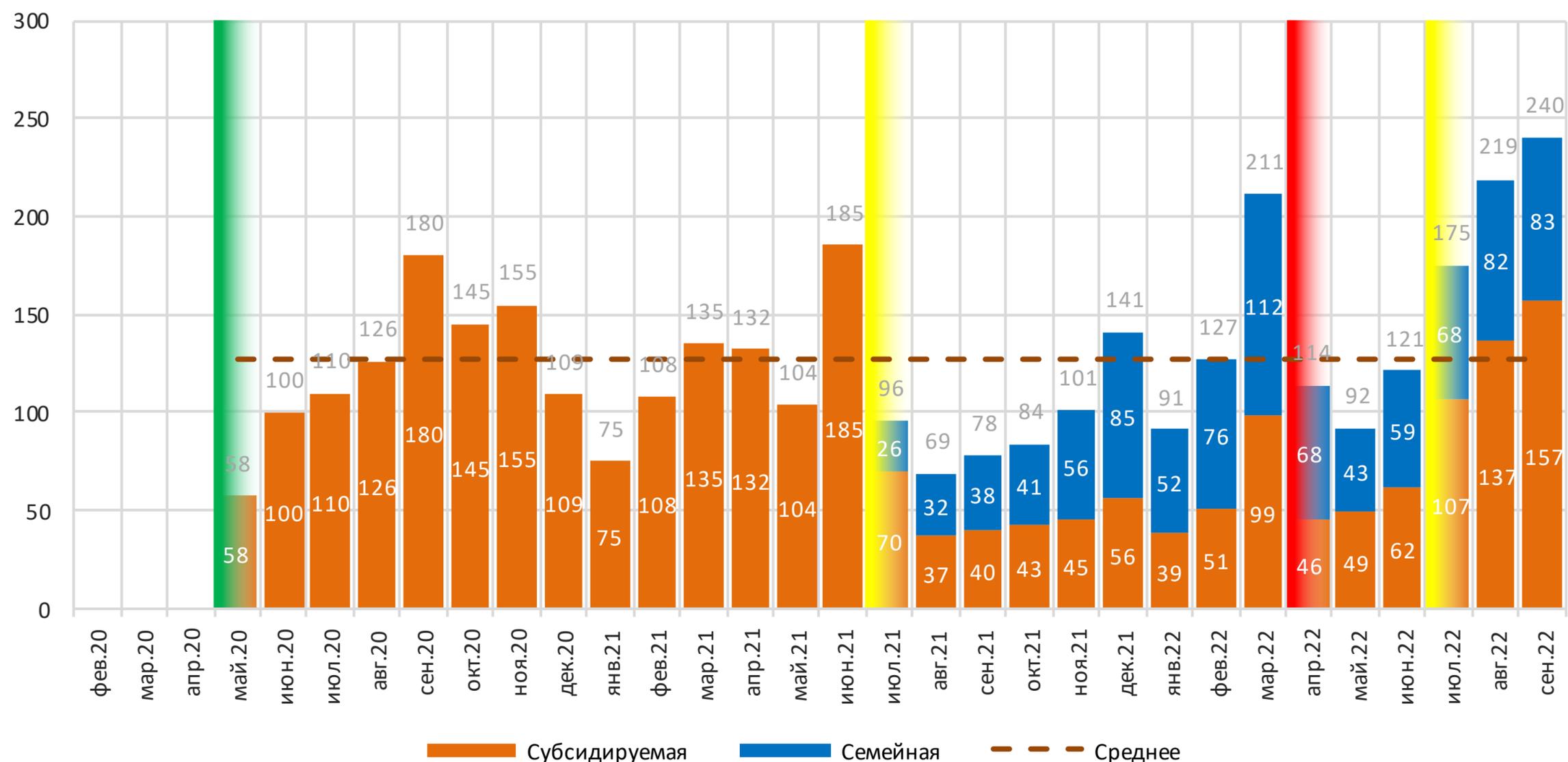
## ИПОТЕКА ПО ДДУ, ДАННЫЕ ЦБ, млрд руб.

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



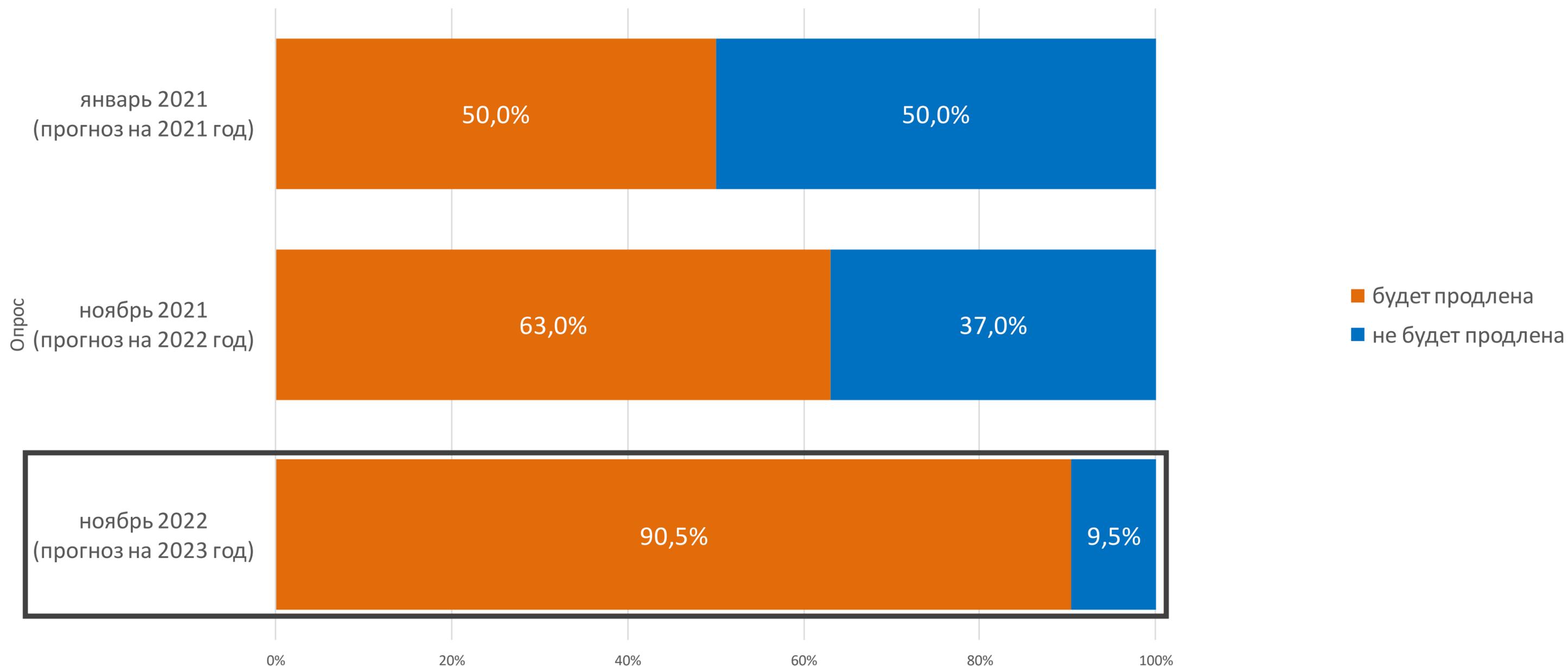
# Льготные программы, данные ЦБ, млрд руб.

Льготные ипотечные программы, данные ЦБ, млрд руб.



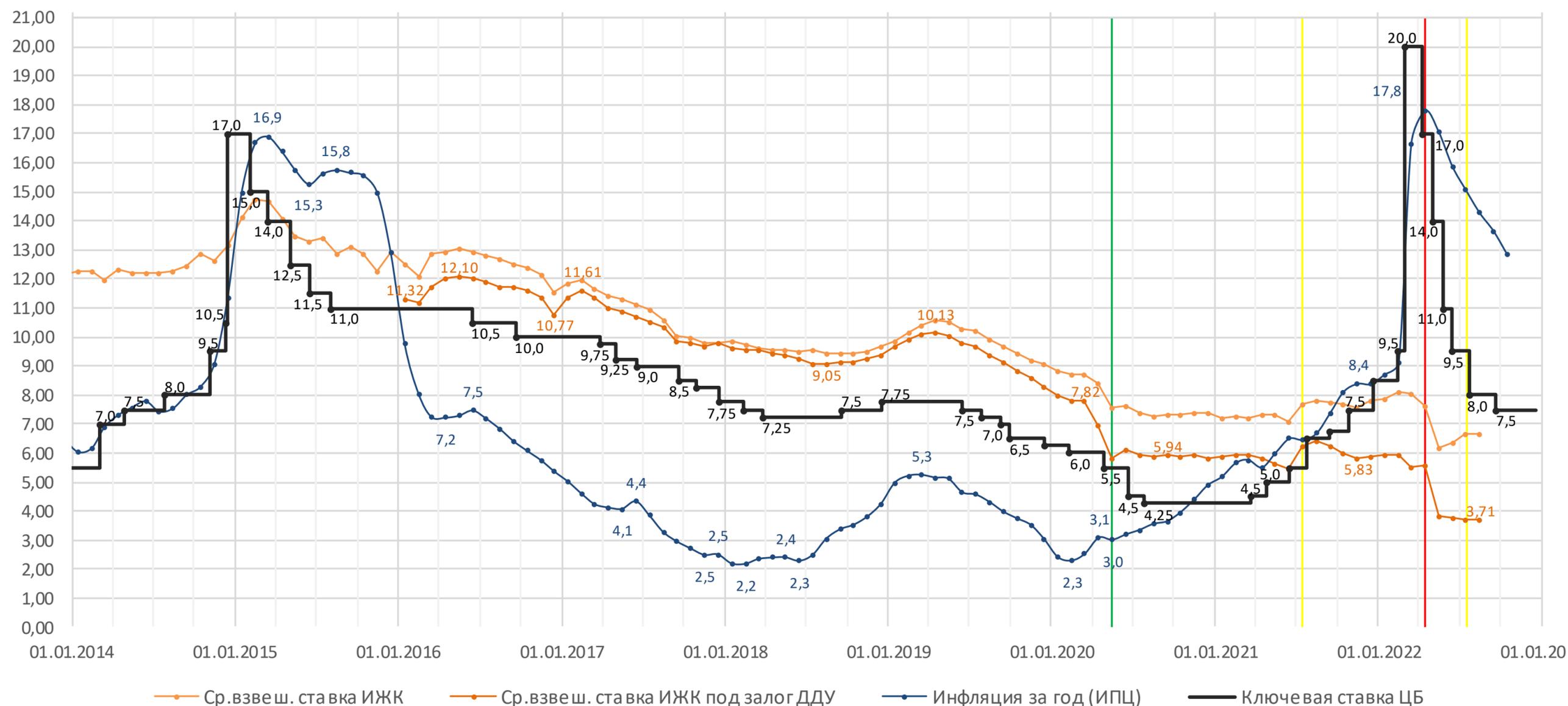
## ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ на 2023 год

Программа госсубсидирования ипотеки по новостройкам:

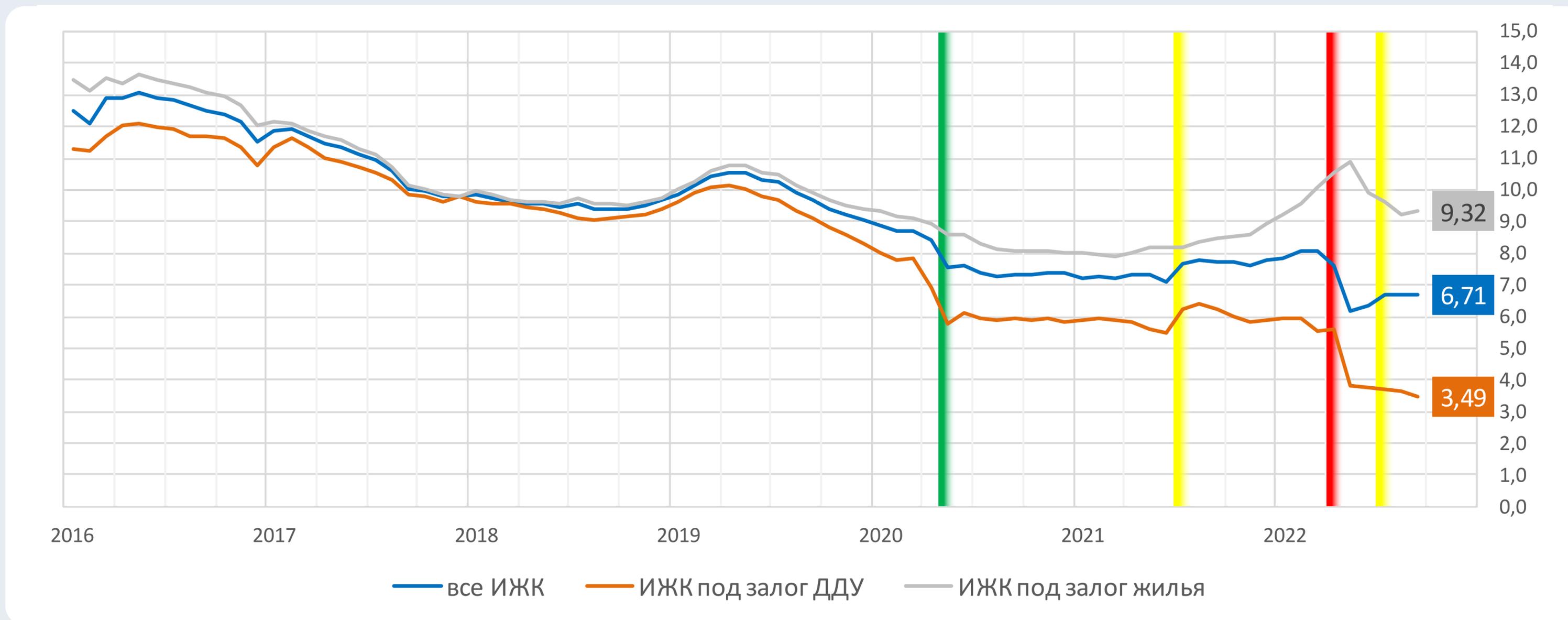


# ЗАВИСИМОСТЬ: 1) средневзвешенной ставки от ключевой 2) ключевой ставки от инфляции

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



## ДИНАМИКА ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК, %



### 1. Доля ипотеки в продажах новостроек:

- всего – **до 85 %**\*
- субсидированной застройщиками – **не менее 60 %**

### 2. При ставке 0,01 %:

- размер ежемесячного платежа сокращается **на 40 %** (в сравнении с льготной ипотекой с господдержкой)
- комиссия банкам выплачивается
  - ✓ **65-70 %** из средств застройщика
  - ✓ **30-35 %** за счет наценки на квартиру (в среднем 12,5 %)

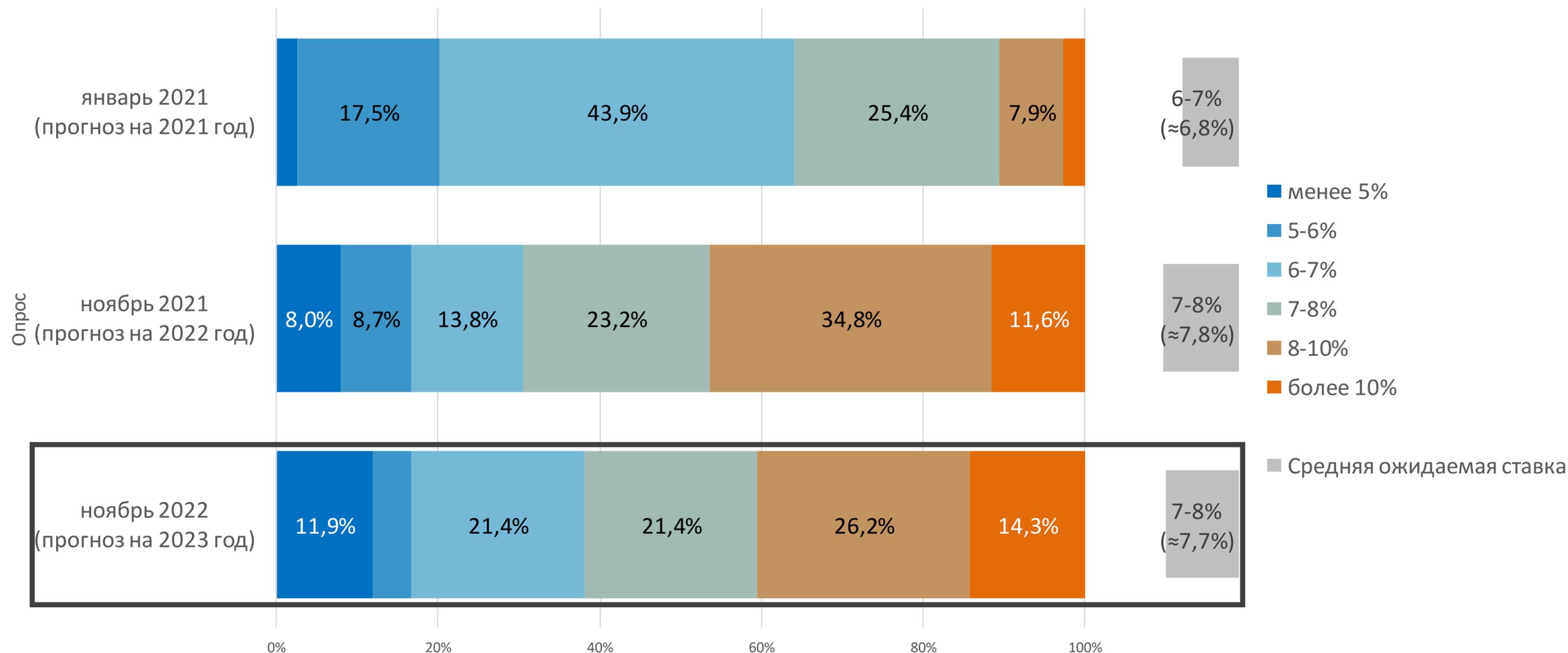
### 3. Такой инструмент может быть применен только на коротком периоде резкого падения рынка с целью сохранения ковинант проектного финансирования

(Выдержки из письма РСПП в адрес ЦБ, исх. № 1627/02 от 01.11.2022)

(\*) по официальной статистике около 70%

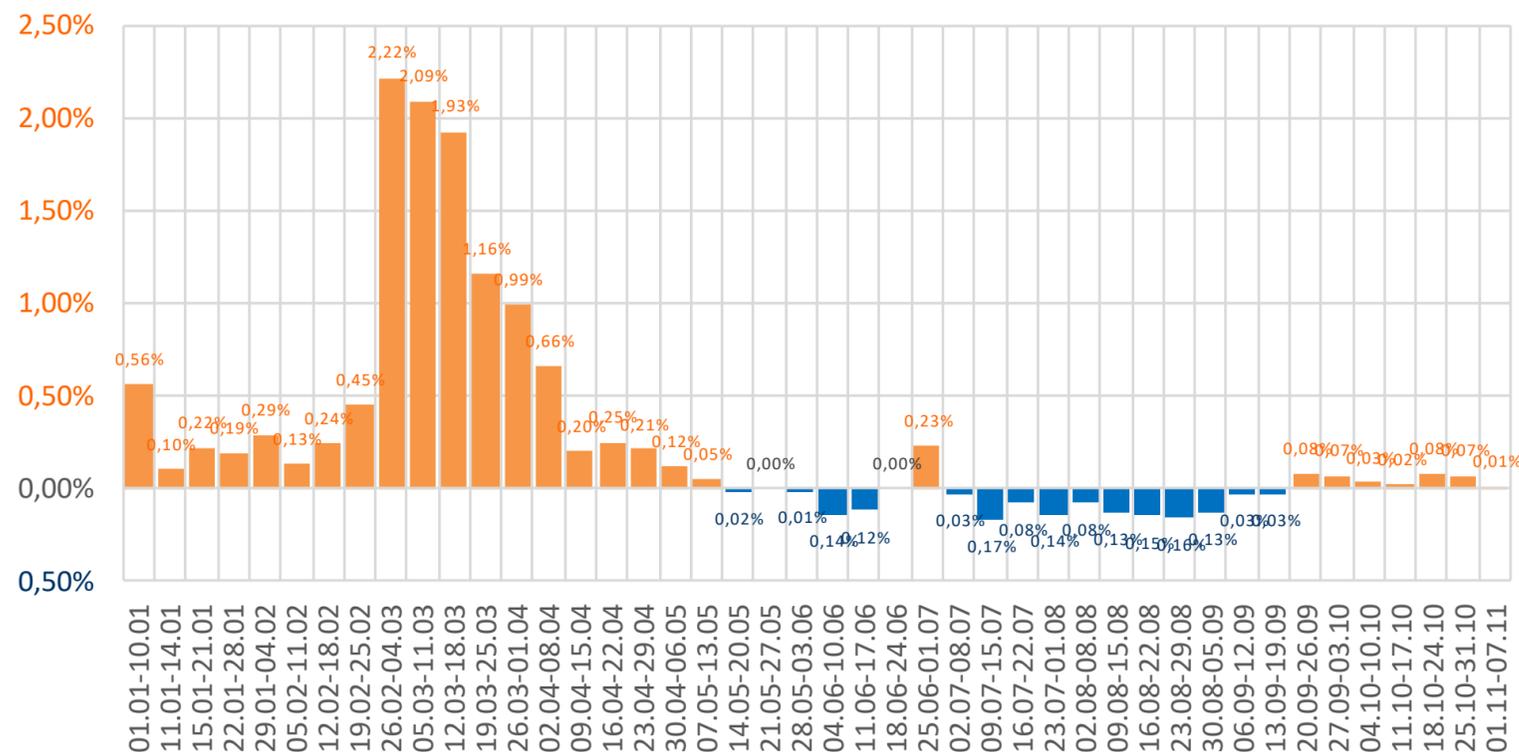
## ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ на 2023 год

Средняя ставка ипотеки по ДДУ на конец года составит

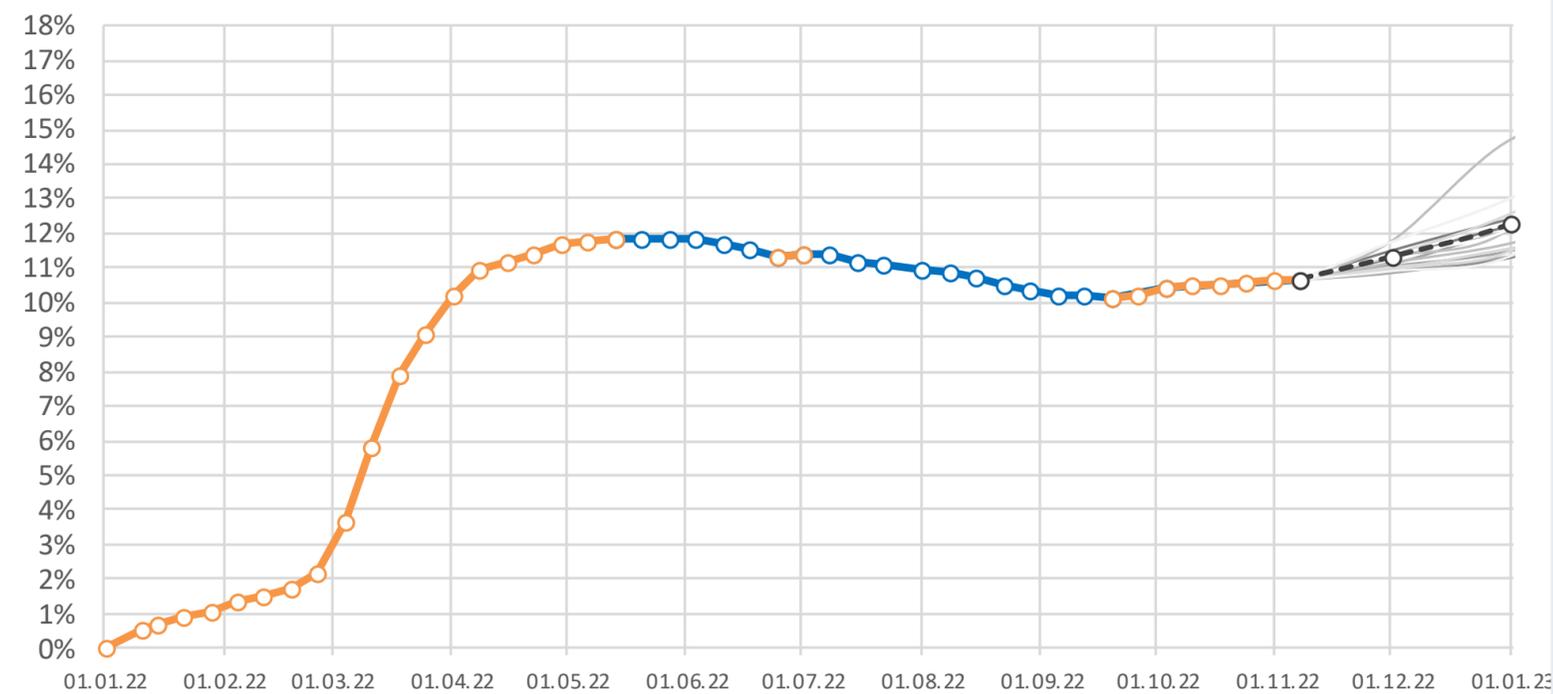


# ИНФЛЯЦИЯ СТИМУЛИРУЕТ СОХРАНЕНИЕ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ

Недельный прирост потребительских цен



Накопленный прирост потребительских цен (с начала года)



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

Индексы цен на отдельные группы непродовольственных товаров

в процентах

	Октябрь 2022 г. к			Январь-октябрь 2022 г. к январю-октябрю 2021 г.	Справочно			январь-октябрь 2021 г. к январю-октябрю 2020 г.
	октябрь 2021 г. к				октябрь 2021 г. к			
	сентябрю 2022 г.	декабрю 2021 г.	октябрю 2021 г.		сентябрю 2021 г.	декабрю 2020 г.	октябрю 2020 г.	
Ткани	99,53	111,12	111,67	109,94	100,38	102,22	102,76	102,77
Одежда и белье	100,17	107,84	108,64	107,94	100,54	102,60	102,85	102,33
Трикотажные изделия	100,40	109,43	110,46	109,41	100,70	103,19	103,69	102,89
Обувь	100,37	107,02	107,43	107,21	100,64	102,18	102,38	101,80
Моющие и чистящие средства	100,13	129,56	131,79	126,76	100,70	105,61	106,53	106,55
Табачные изделия	101,29	108,47	109,44	112,02	100,45	115,37	116,86	113,50
Электротовары и другие бытовые приборы	99,26	116,26	117,40	120,91	100,60	103,29	104,46	104,47
Телерадиотовары	100,96	99,40	101,75	113,55	101,25	110,14	110,01	104,88
<b>Строительные материалы</b>	<b>99,11</b>	<b>104,81</b>	<b>104,81</b>	<b>116,05</b>	<b>99,28</b>	<b>123,75</b>	<b>125,80</b>	<b>118,96</b>
Бензин автомобильный	100,02	100,79	102,64	105,11	100,62	106,88	107,09	105,74
Медикаменты	100,76	109,49	110,30	110,15	100,88	103,86	105,70	106,98

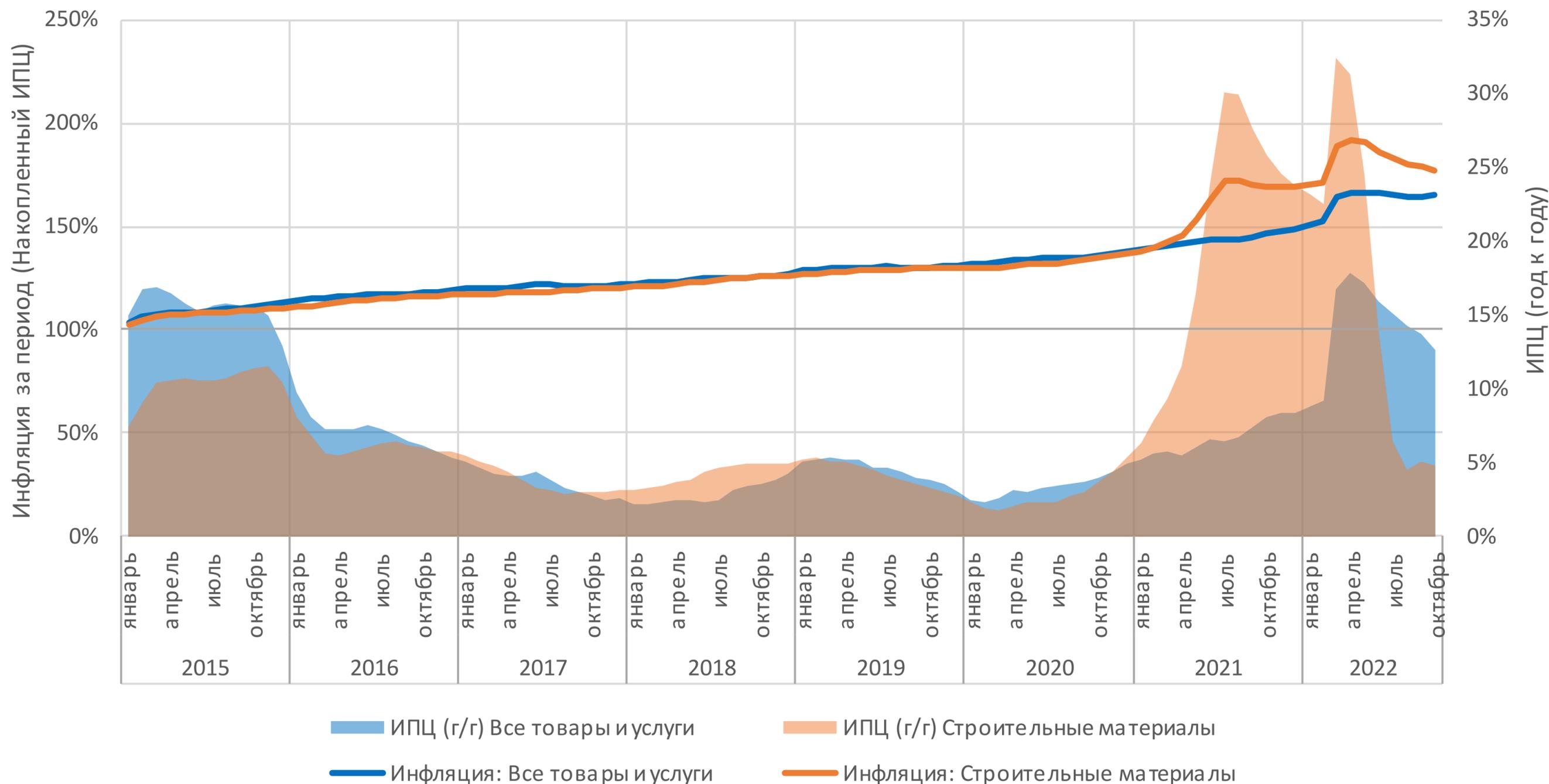
**ПРОДАЖИ  
СТРОЙМАТЕРИАЛОВ  
В СЕНТЯБРЕ 2022 ГОДА  
СНИЗИЛИСЬ НА -11,2% \***

**ЗАПАСЫ НА СКЛАДАХ  
УМЕНЬШИЛИСЬ НА 3,0%\*\***

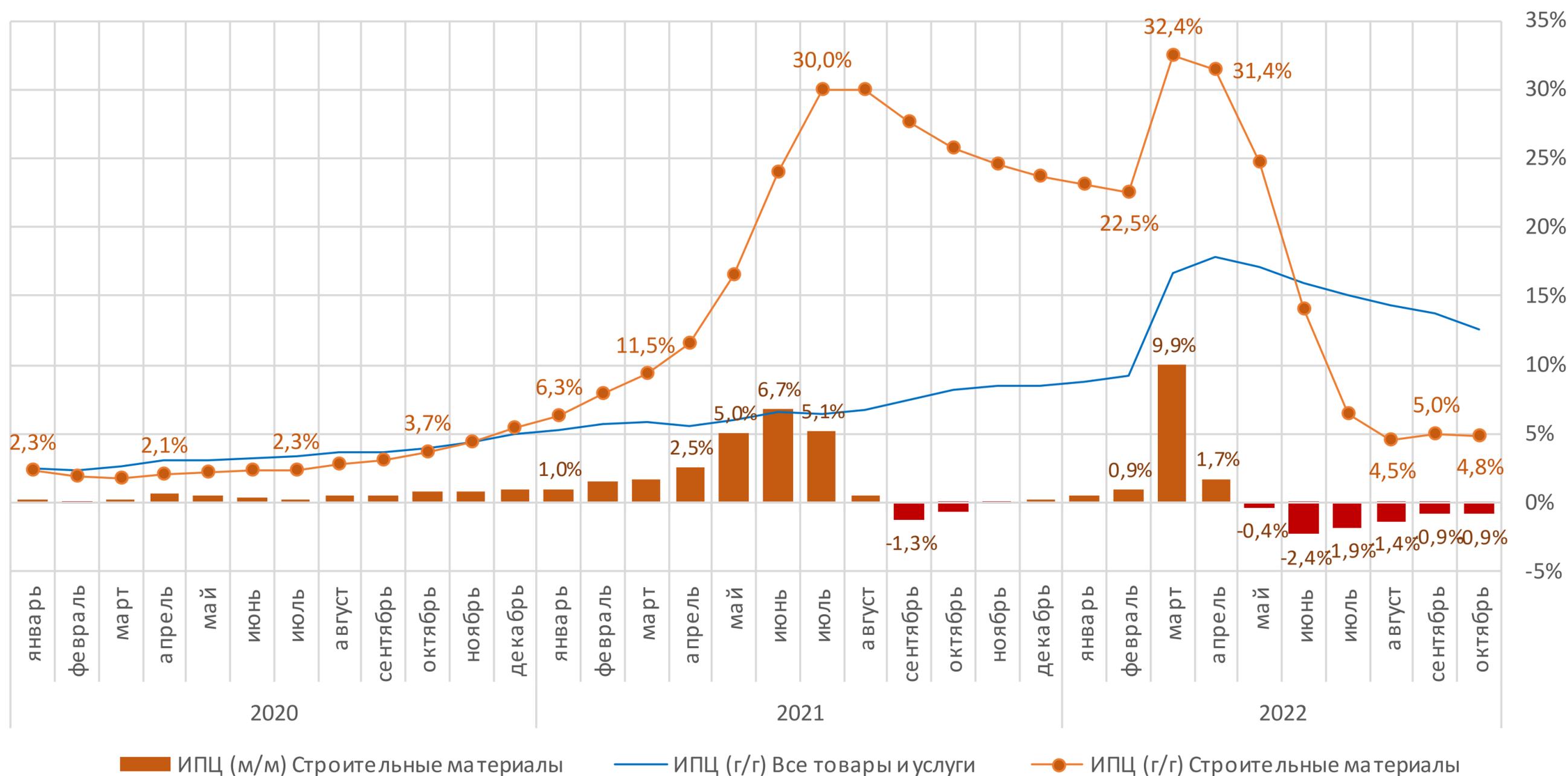
\*к августу 2022

\*\*к 1 сентября 2022

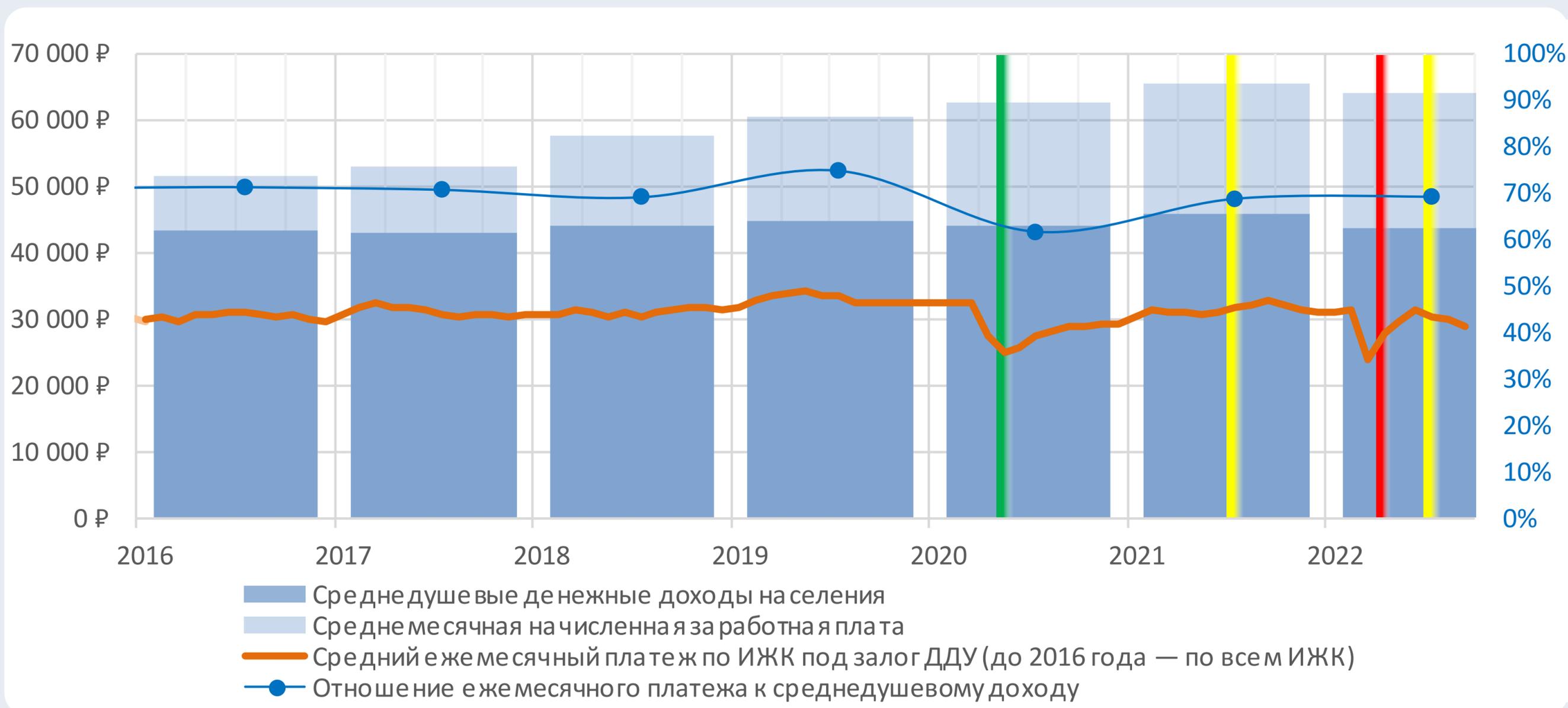
# ИНФЛЯЦИЯ: всего vs по строительным материалам



# ИНФЛЯЦИЯ по строительным материалам

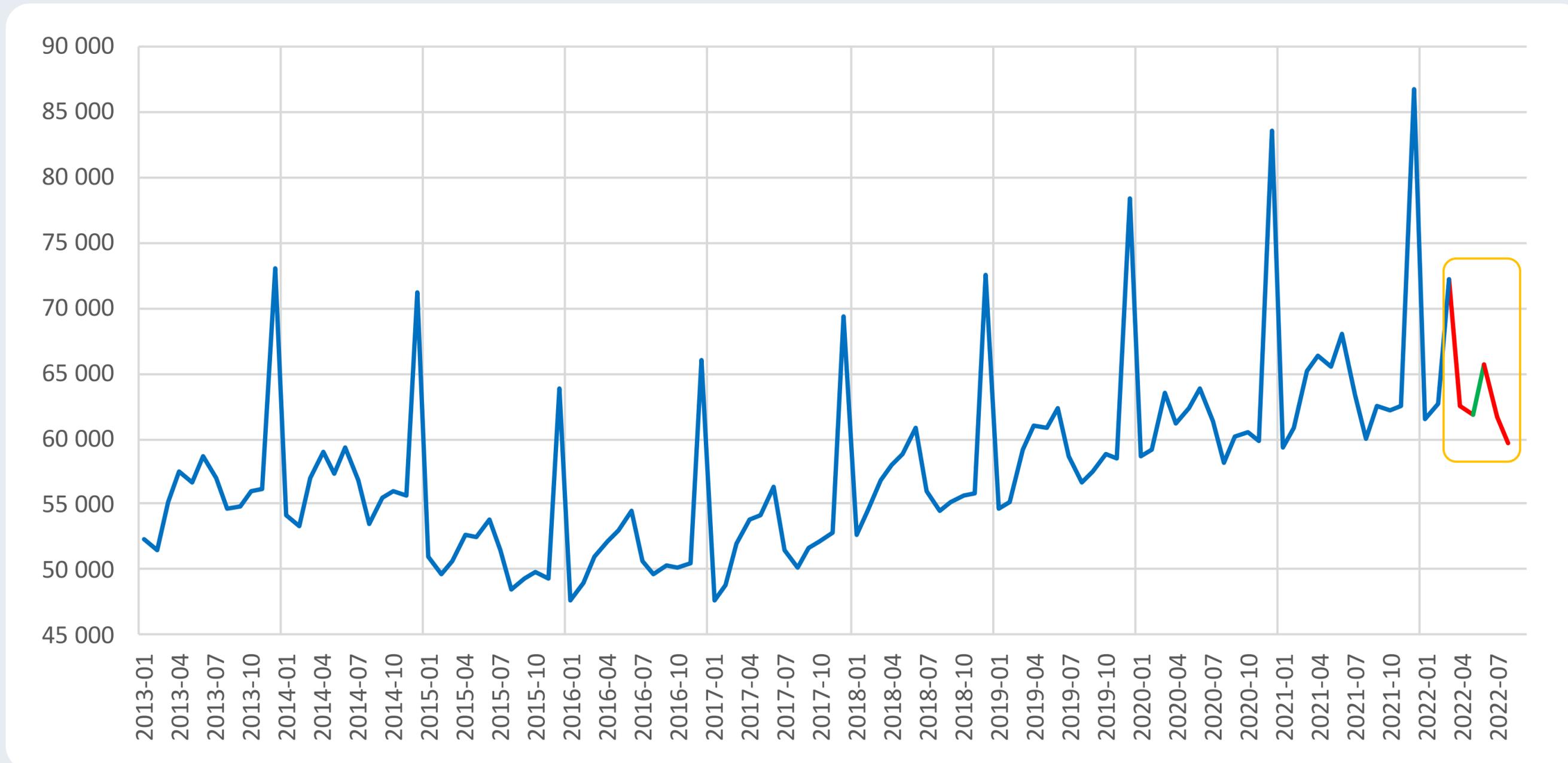


# СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ ПО ВЫДАННЫМ ИЖК ПО ДДУ И ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ С УЧЕТОМ ИНФЛЯЦИИ (сегодняшние цены)



# РЕАЛЬНЫЕ ЗАРАБОТНЫЕ ПЛАТЫ, В РУБЛЯХ (сегодняшние цены)

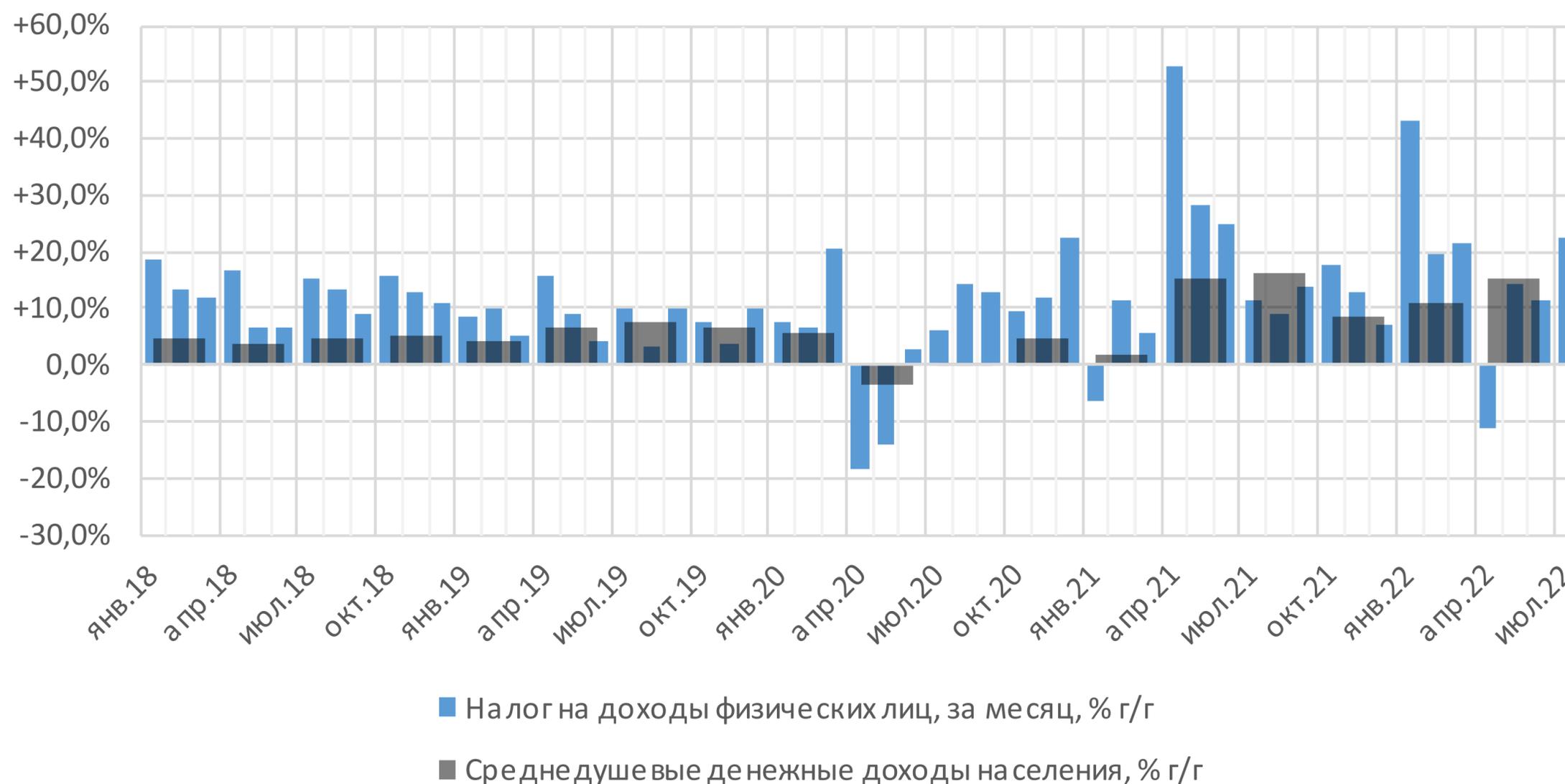
**В июле (с учетом инфляции):**  
**-3,3% к июлю 2022**  
**-17,4 % за апрель-август**



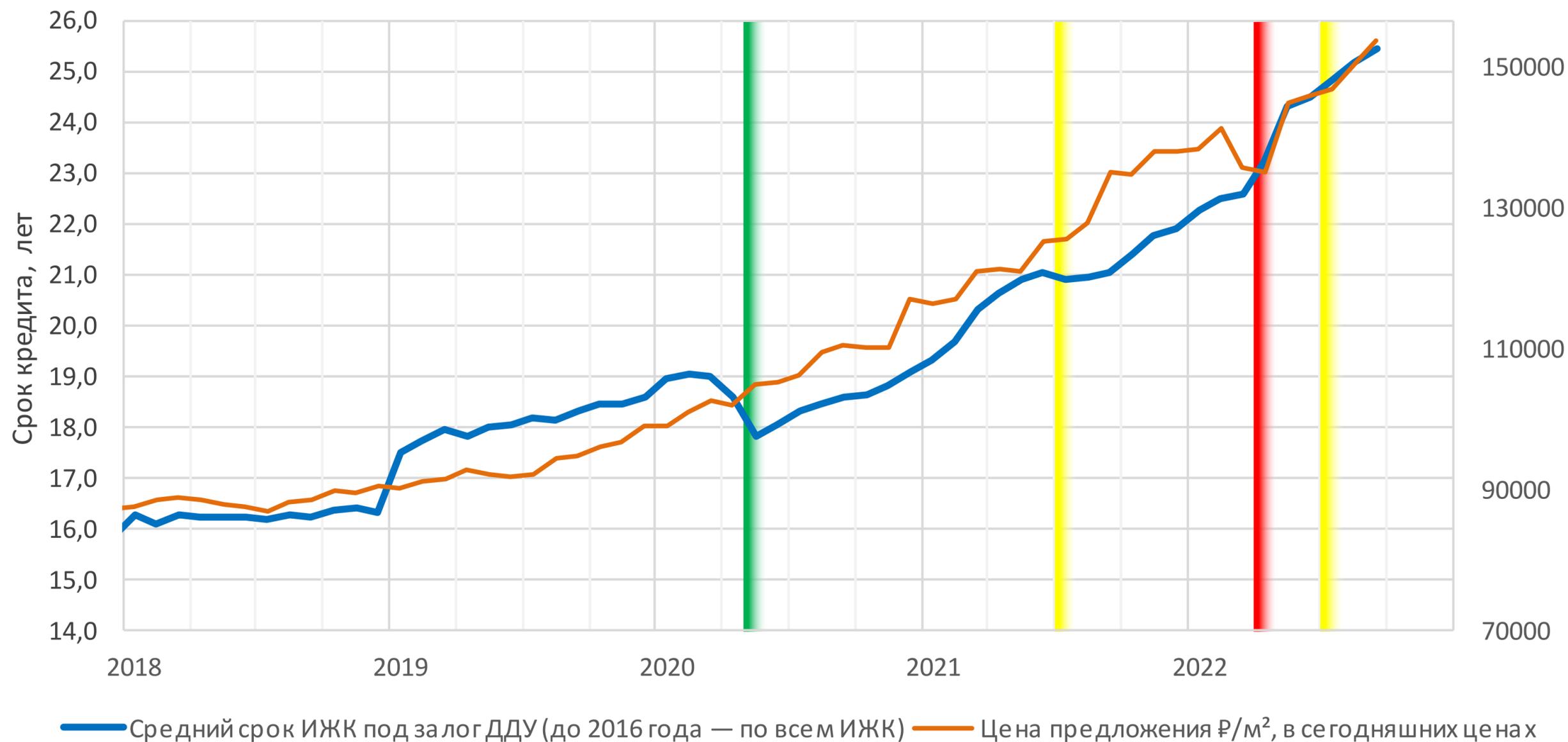
# СБОР НДФЛ В КОНСОЛИДИРОВАННОМ БЮДЖЕТЕ

**В июле (без учета инфляции):**  
**+33,3 % к июню 2022**  
**+22,6 % к июлю 2021**

НДФЛ и среднедушевые доходы, % г/г,

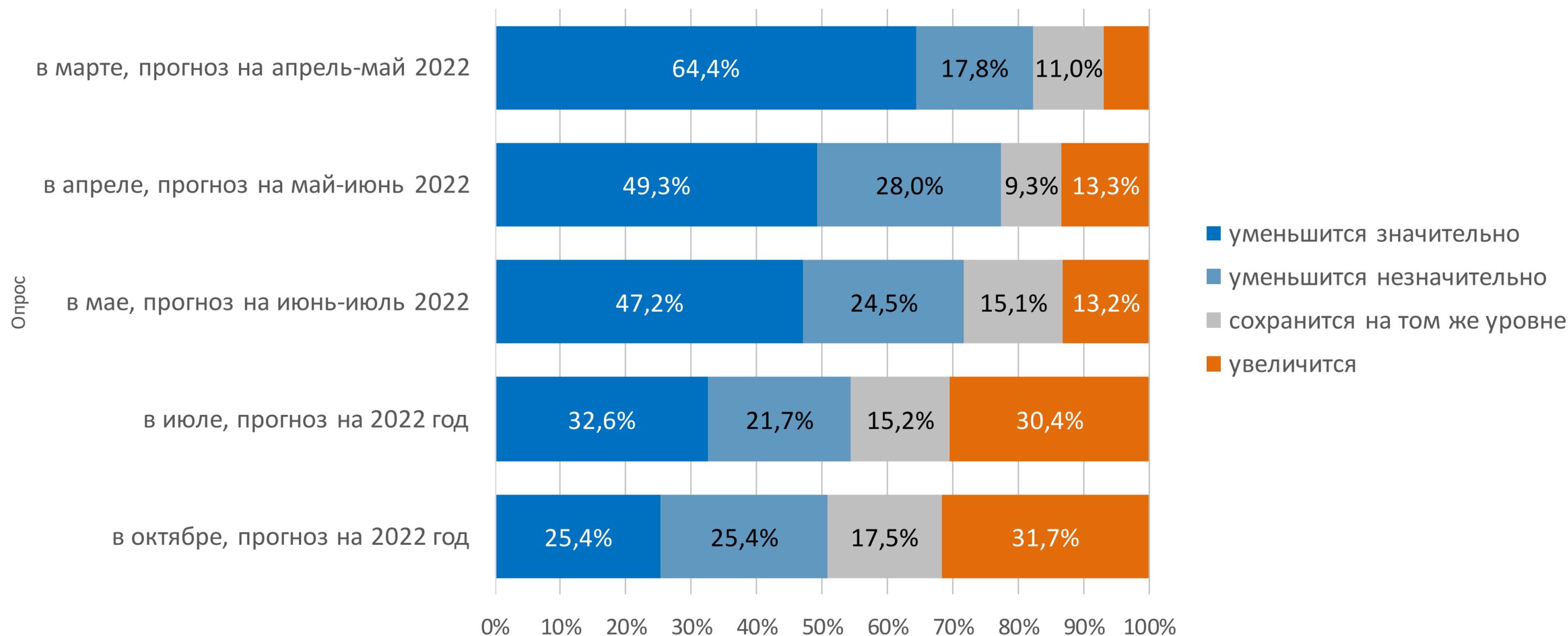


## СРЕДНИЙ СРОК ПО ВЫДАННЫМ ИЖК ПО ДДУ



## ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ

### Доля ипотеки в продажах новостроек (в процентах)



## Снижение количества выданных ипотек

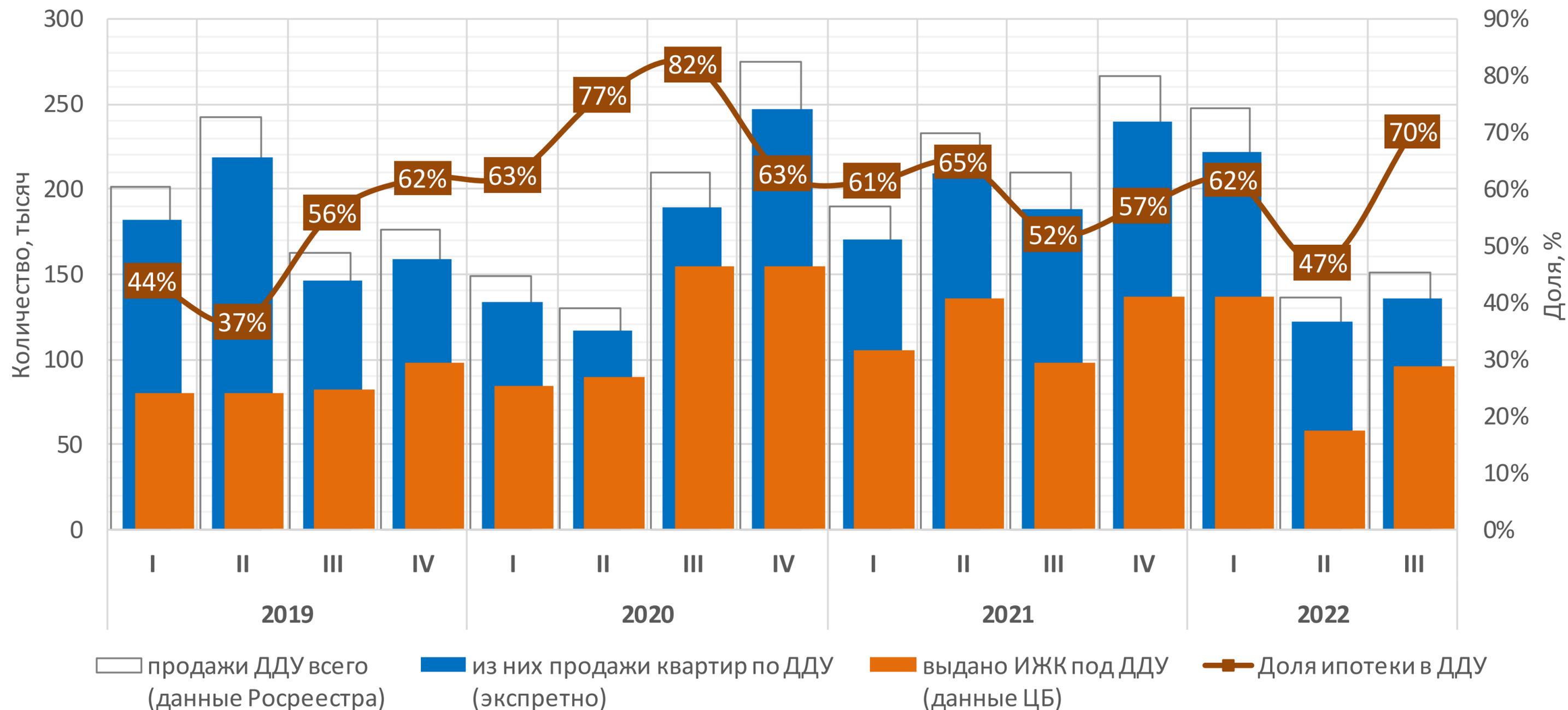
- > 2009/2008 – в 2,5 раза
- > 2015/2014 – на 30%

## ПОЧЕМУ?

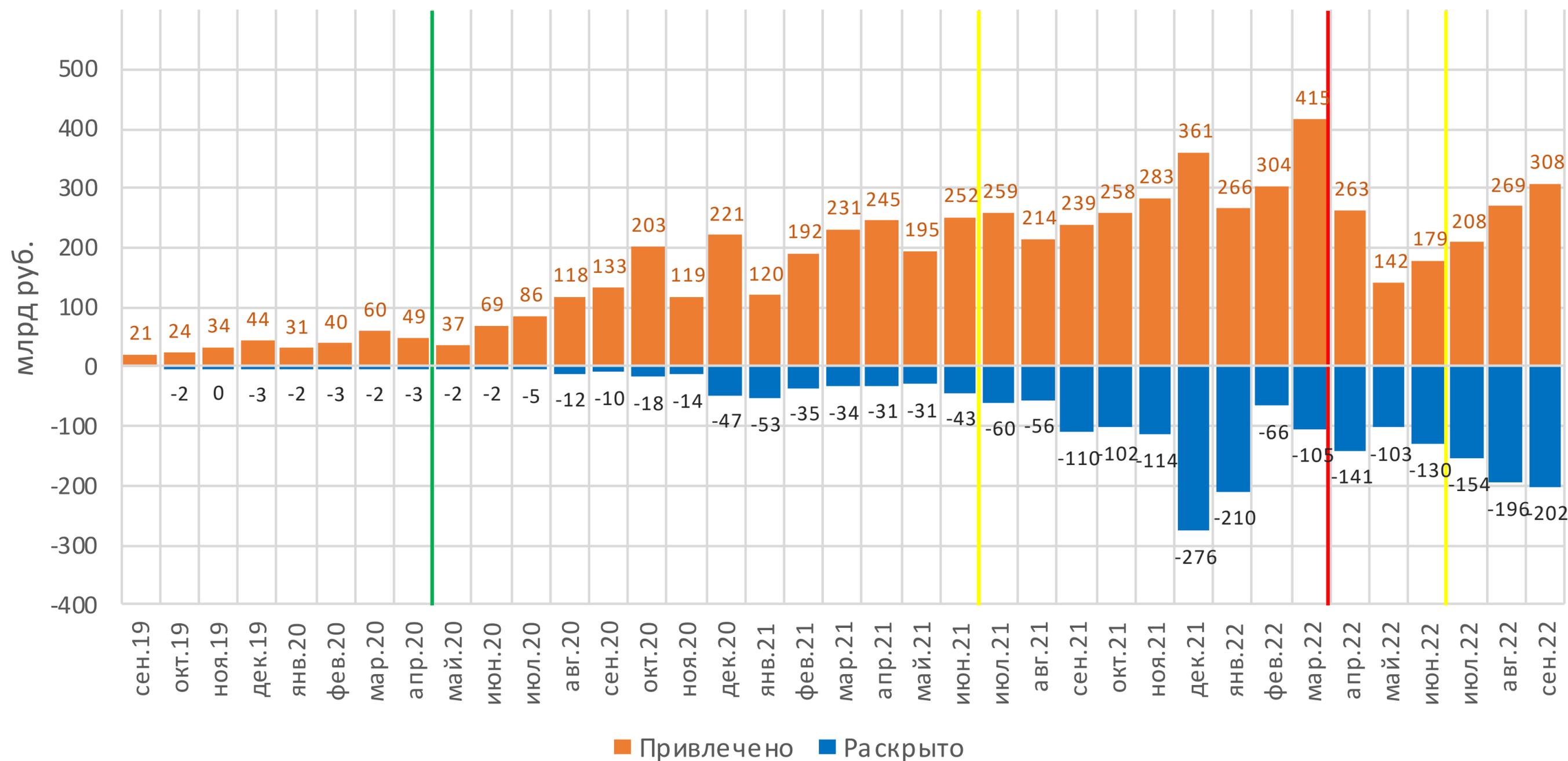
### РИСКИ

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

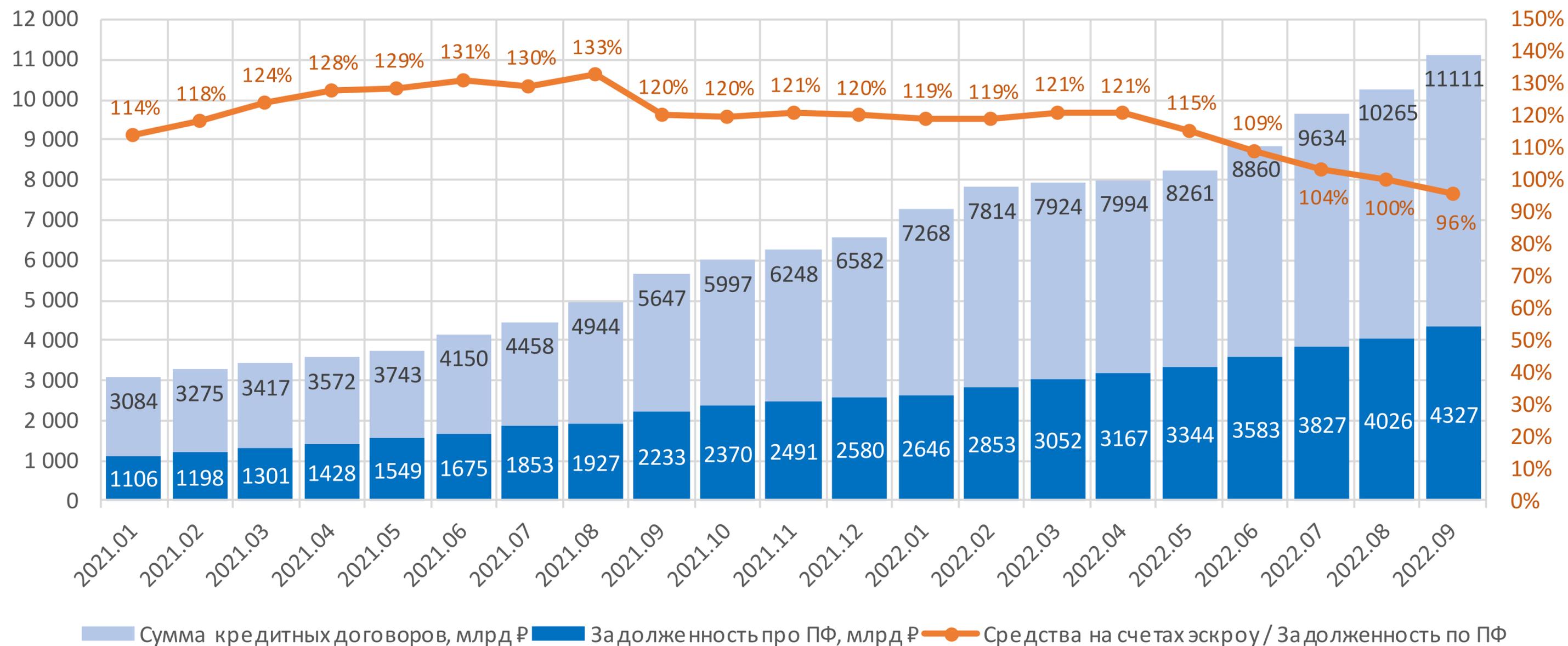
## ПРОДАЖИ ПО ДДУ и ИПОТЕКА (данные Росреестра и ЦБ)



## ПОТОКИ СРЕДСТВ НА СЧЕТАХ ЭСКРОУ, ПОМЕСЯЧНО

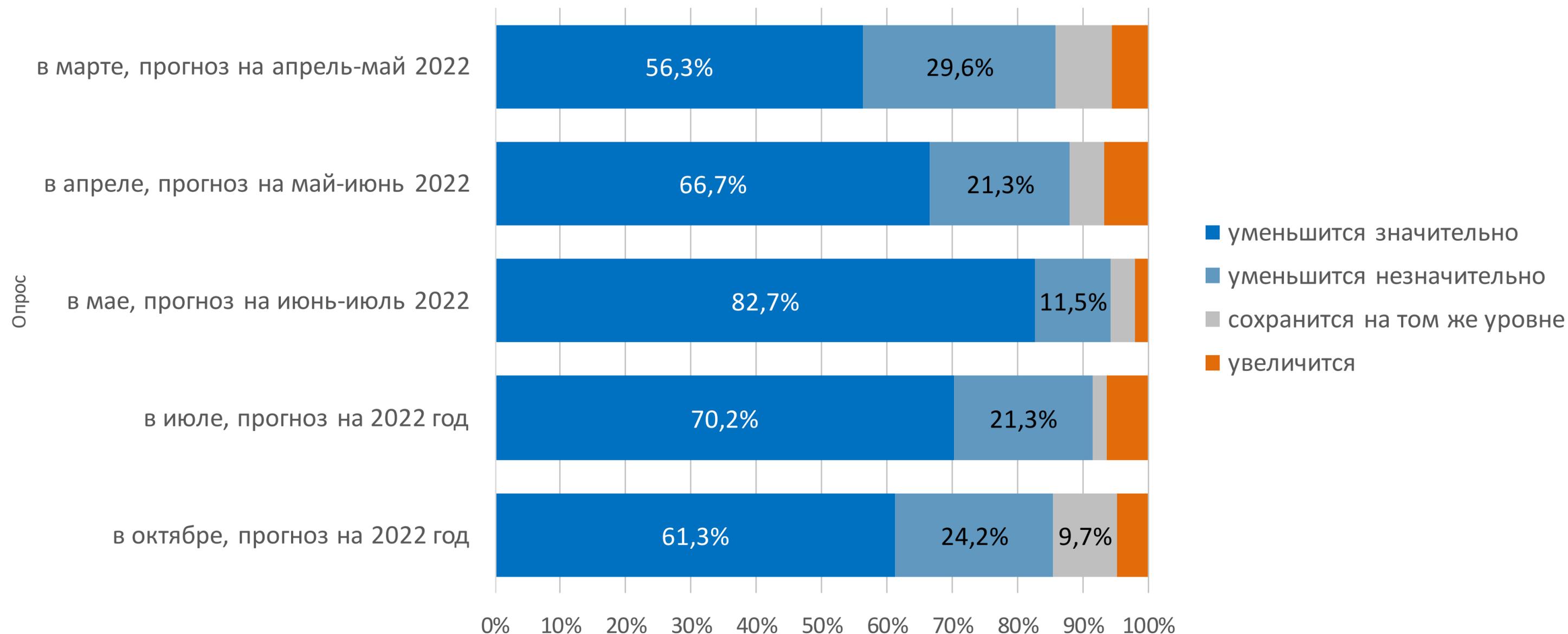


# ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ, ДАННЫЕ ЦБ, млрд руб./%



# ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ

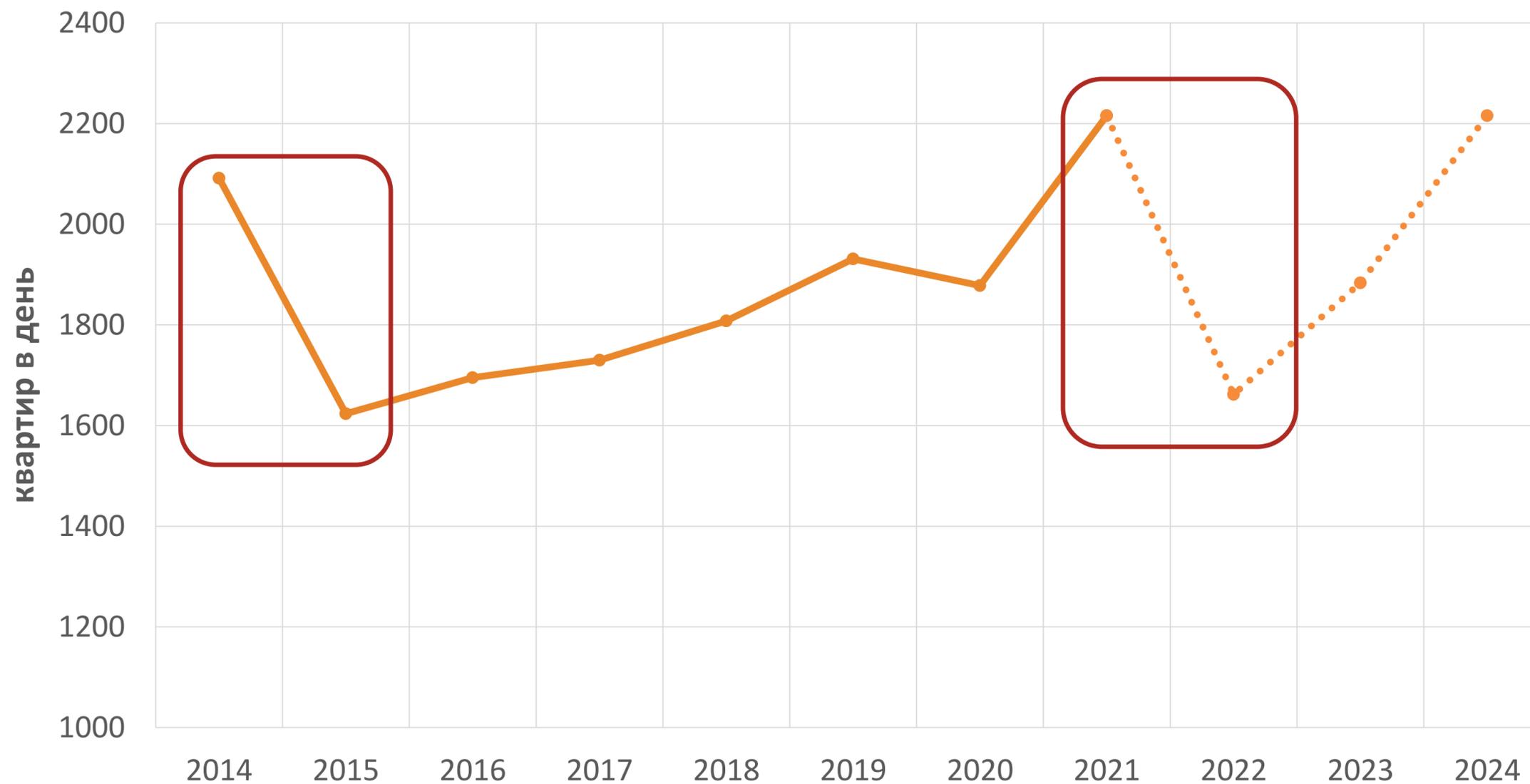
## Что будет с продажами новостроек



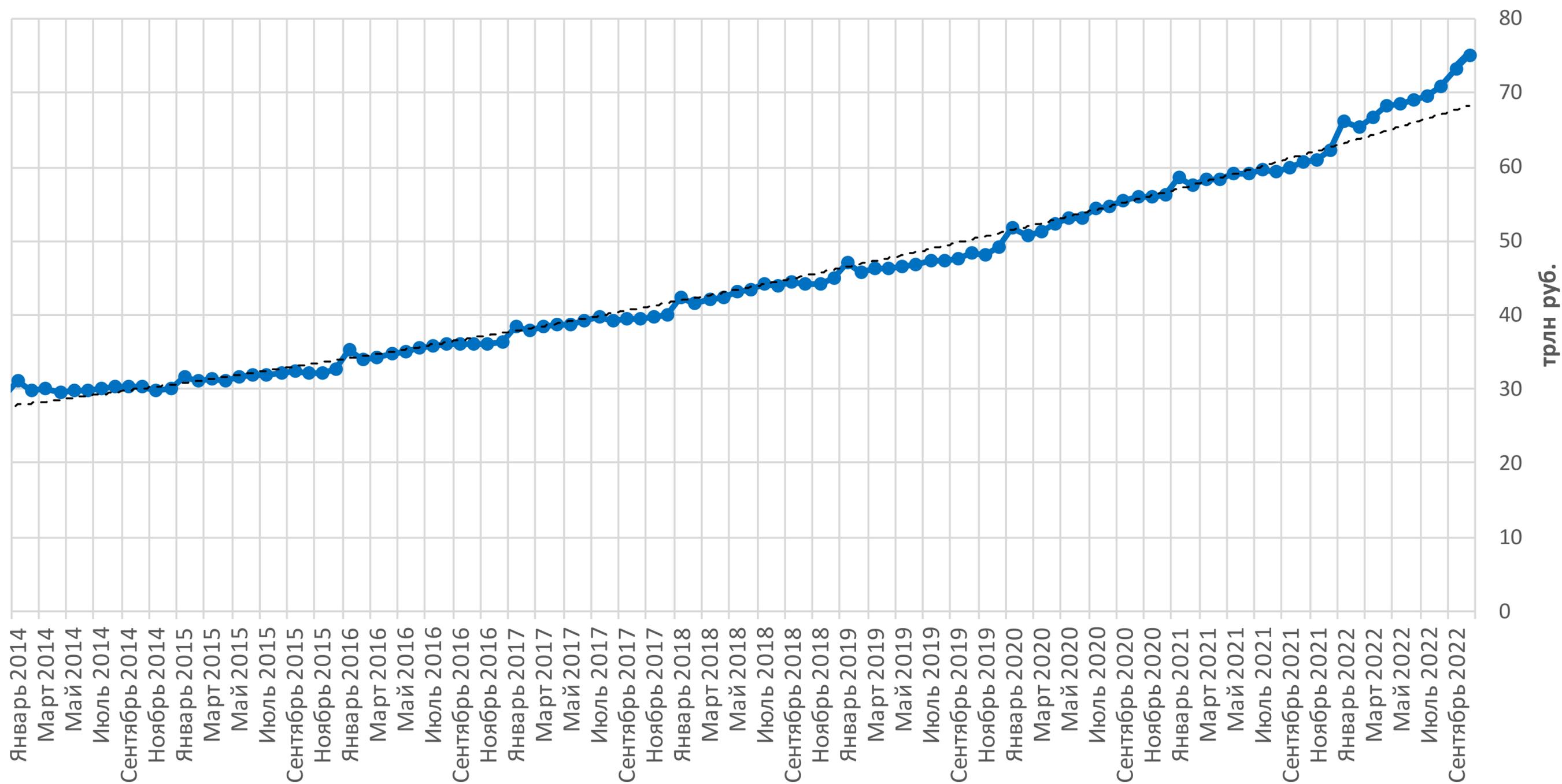
## Прогноз EP3.РФ:

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

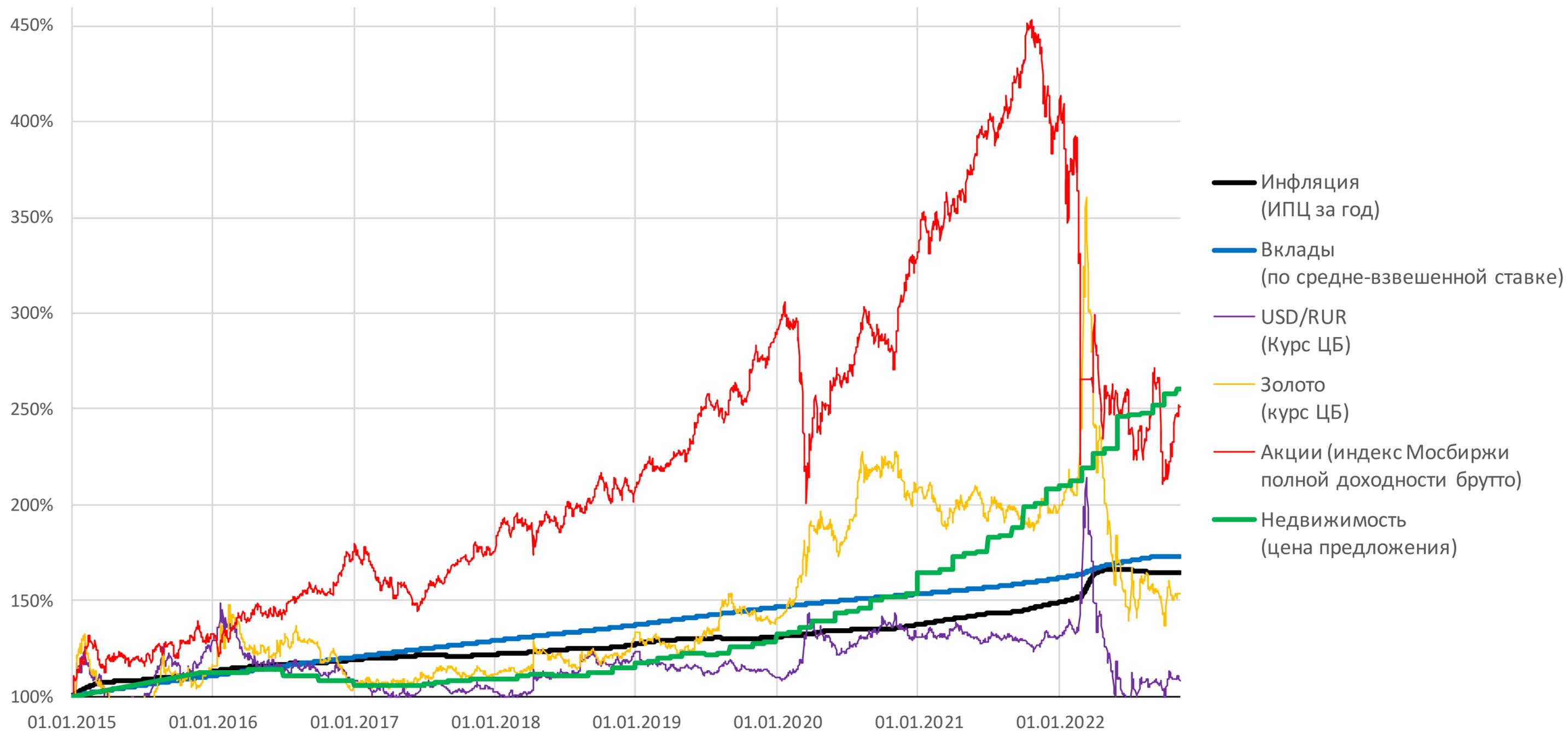
### Продажи по ДДУ



# РУБЛЕВАЯ ДЕНЕЖНАЯ МАССА

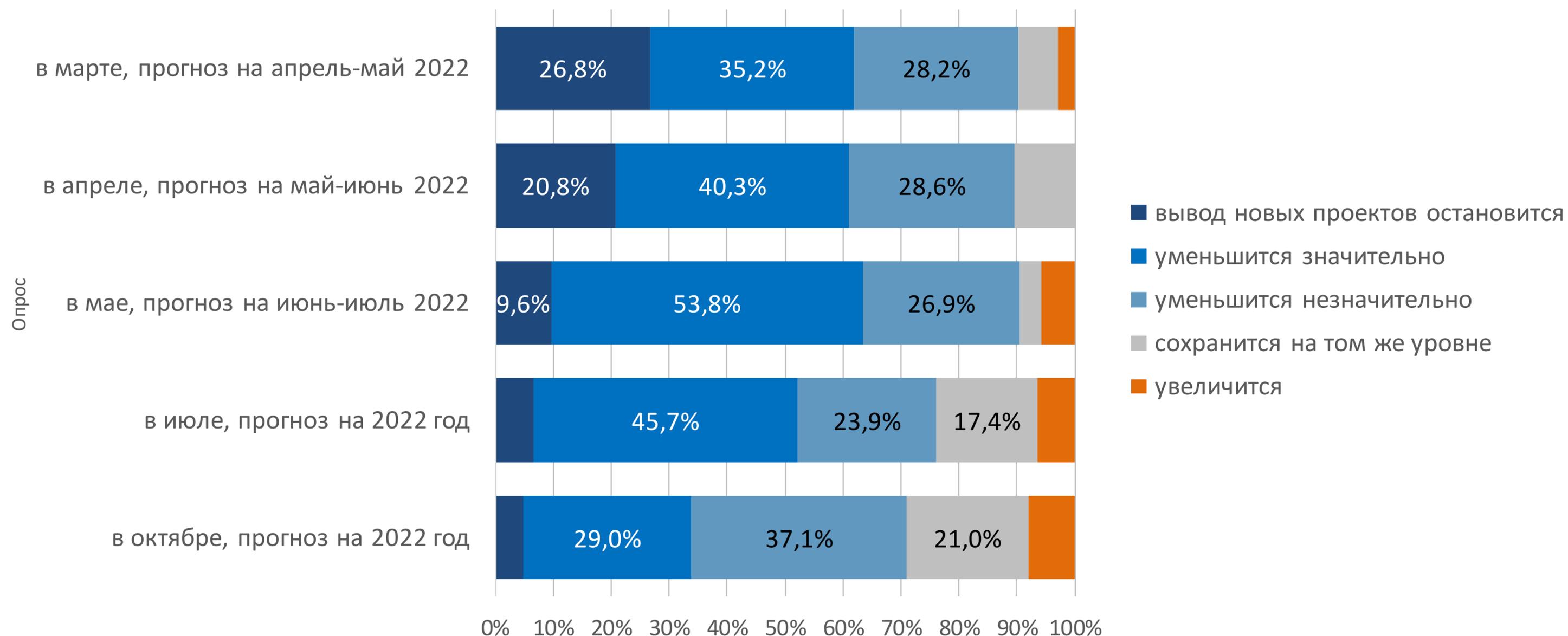


## ВОЗМОЖНОСТИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

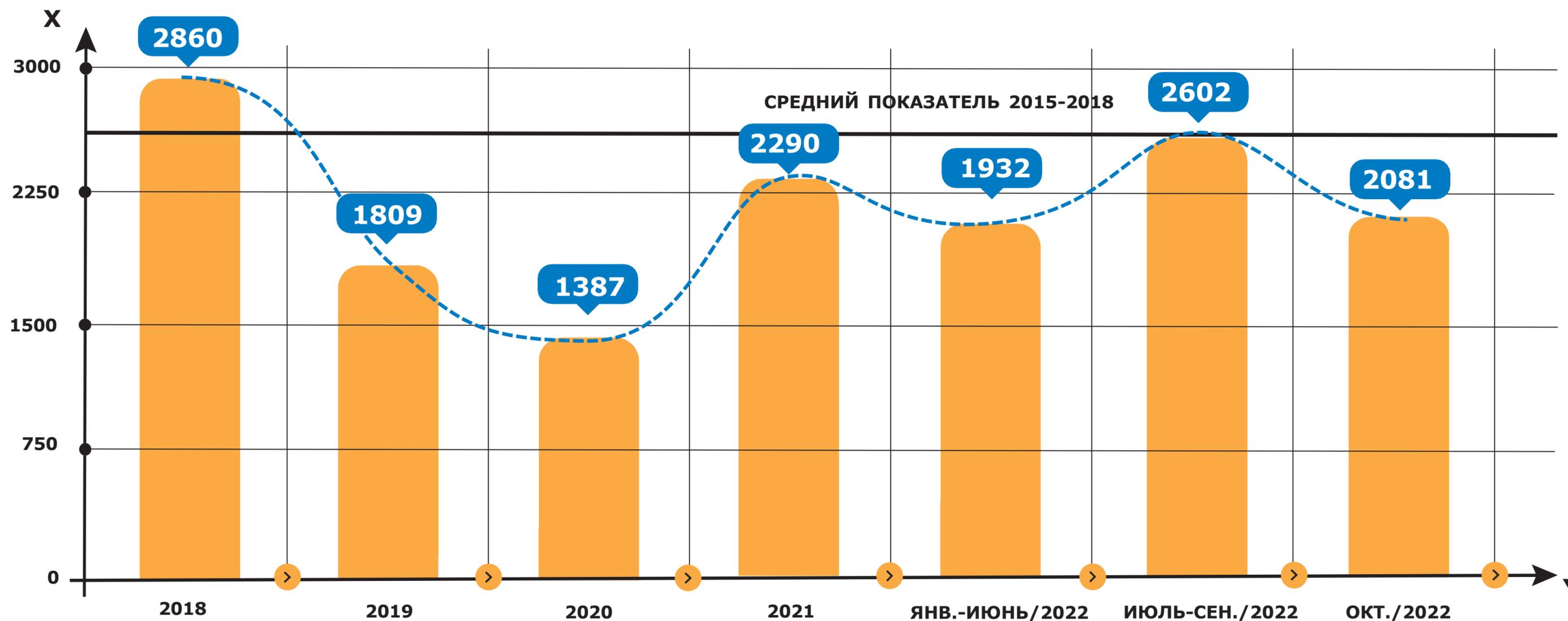


# ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ

## Что будет с выводом новых проектов



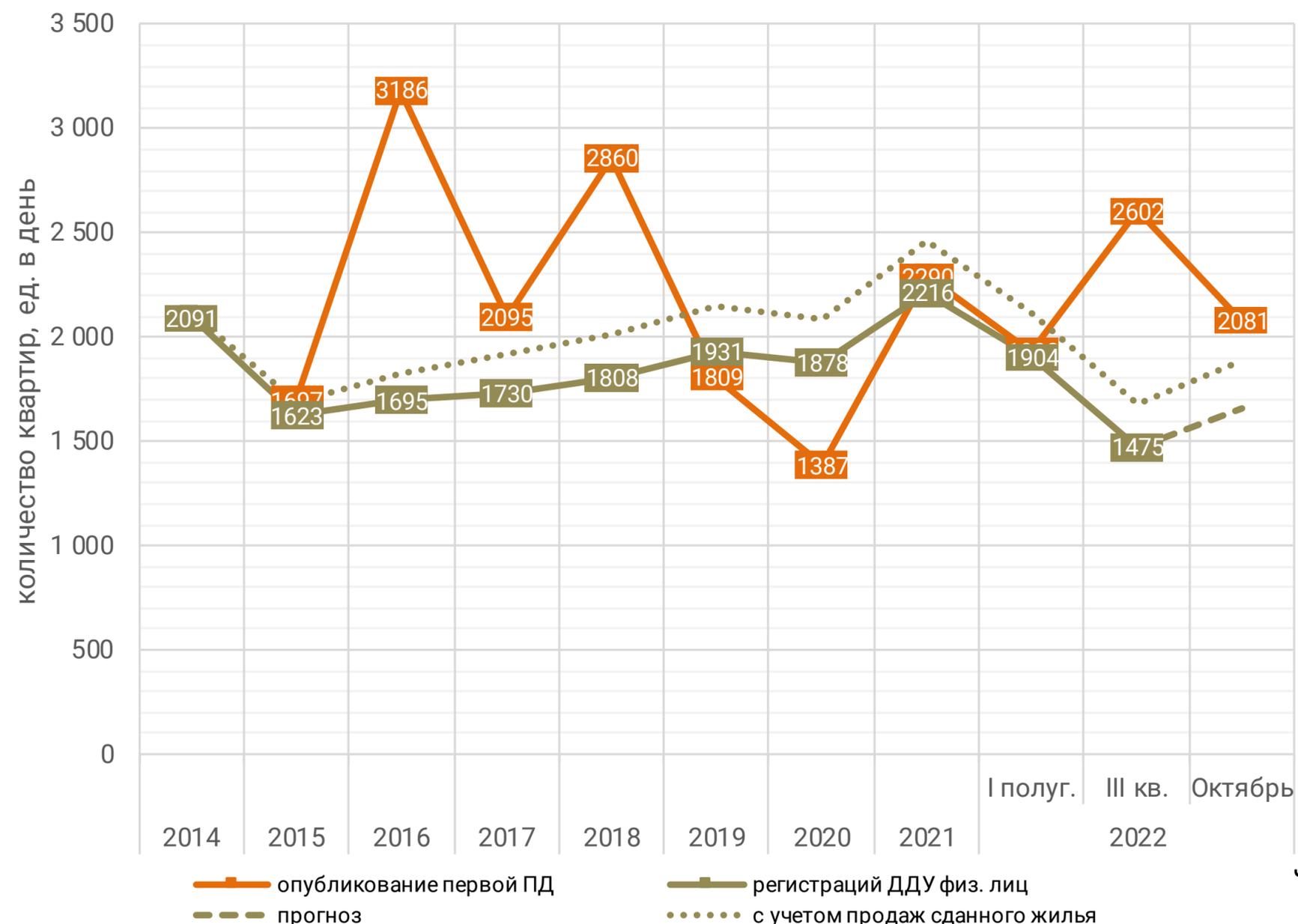
## ОПУБЛИКОВАНИЕ ПД В ЕИСЖС



X → Квартир в день

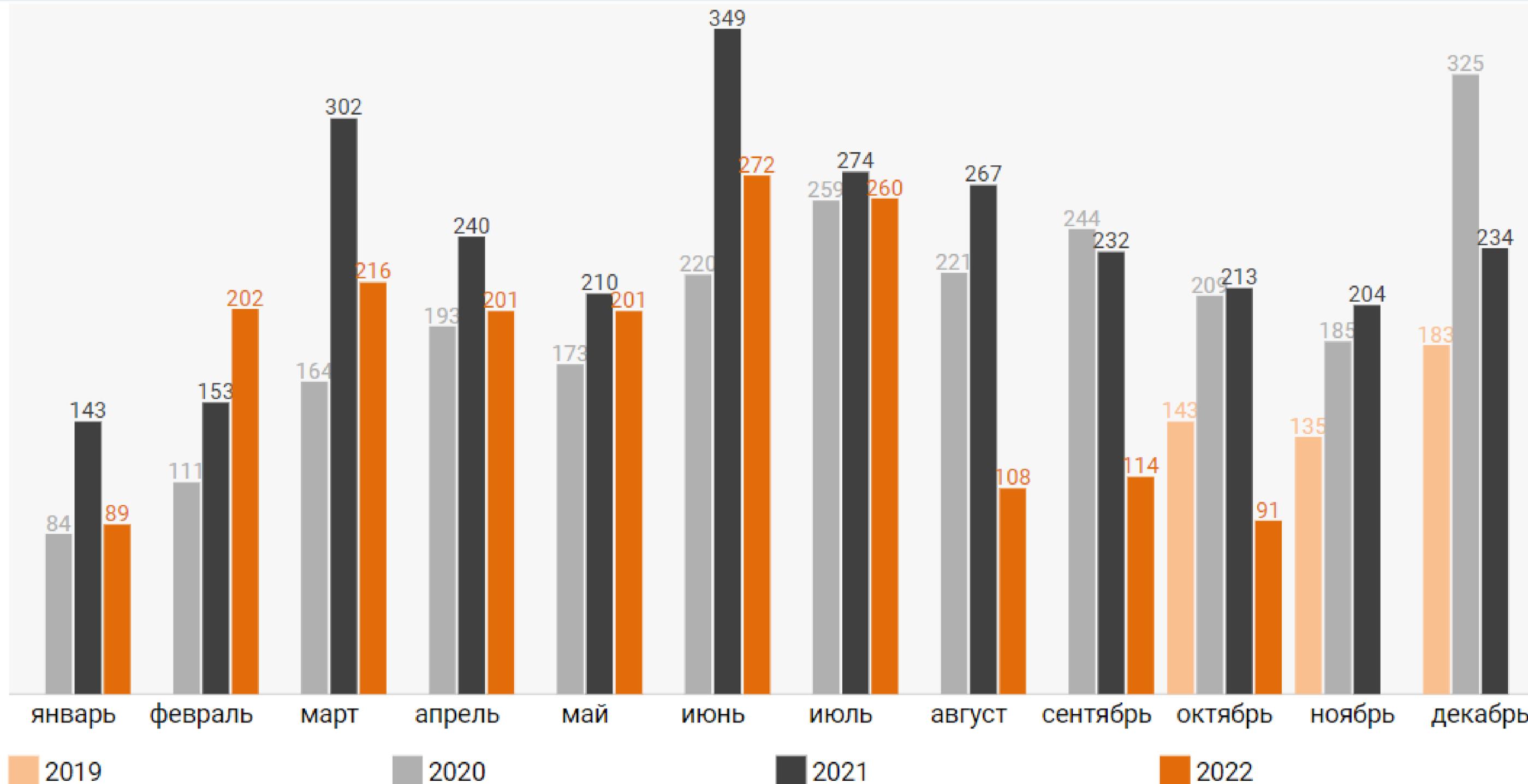
# СКОРОСТЬ ИЗМЕНЕНИЯ ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА НОВОСТРОЕК: количество квартир, ед. в день

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

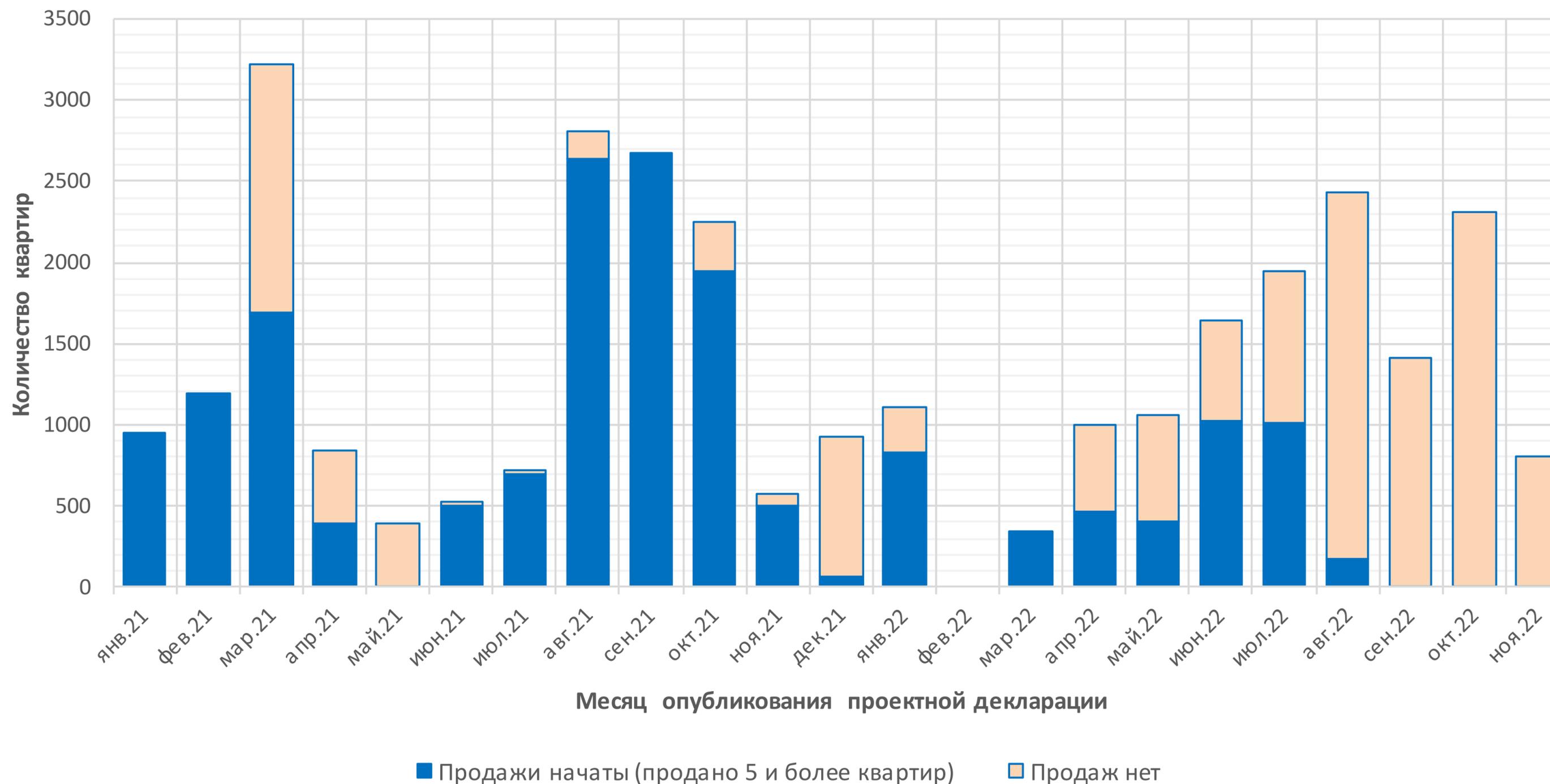


\* данные на 12.11.2022, расчёты по дате публикации первой проектной декларации

## ДИНАМИКА КОЛИЧЕСТВА ОБЪЕКТОВ, ПОЛУЧИВШИХ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ



# ВЫВОД НОВЫХ ПРОЕКТОВ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН, квартир в месяц



№	Краткое наименование группы компаний	Наименование жилого комплекса	Населенный пункт	Улица	Дом	Квартал опубликования первой ПД
1	АЛЬЯНС-ГРУПП	Весенний	Стерлитамак	Весенняя	27а	I
2	ГК БРИГ	Life Park	Уфа	Рихарда Зорге		I
3	ГК Третий Трест	Экогород Яркий	Уфа			I
4	ГК Третий Трест	Экогород Яркий	Уфа			I
5	ИСК г. Уфы	NOVALAND	Уфа			I
6	ИСК г. Уфы	Йондоз	Уфа	Салавата Юлаева	15	I
7	СК Ролстрой	Весенний в мкр. 38	Октябрьский	Рахимьяна Насырова	8	I
8	ГеоСтрой	По ул. 65 лет Победы	Учалы	65 лет Победы		II
9	ГеоСтрой	По ул. Школьная	Субханкулово	Школьная	11	II
10	ГК Жилстройинвест	Зорге.Премьер	Уфа	Р. Зорге	73	II
11	ГК Садовое кольцо	По ул. Авроры	Уфа	Авроры	18/1	II
12	ГК Третий Трест	Экогород Яркий	Уфа	5а		II
13	ГК Третий Трест	Экогород Яркий	Уфа	5а		II
14	ЖильеПлюс	Дом по ул. Тукаева	Стерлитамак	Тукаева	1	II
15	ИСК г. Уфы	NOVALAND	Уфа	Ахметова	12	II
16	Компания Стройинвест	Дом по ул. Карла Маркса	Стерлитамак	Карла Маркса	111	II

№	Краткое наименование группы компаний	Наименование жилого комплекса	Населенный пункт	Улица	Дом	Квартал опубликования первой ПД
17	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		29	II
18	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		32	II
19	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		30	II
20	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		24	II
21	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		21	II
22	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		23	II
23	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		2	II
24	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		22	II
25	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		1	II
26	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		28	II
27	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		20	II
28	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		26	II
29	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		27	II
30	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		19	II
31	СЗ НД-1.5.2 КПД	Новая Дема	Уфа			II
32	СЗ НД-1.5.2 КПД	Новая Дема	Уфа			II
33	СЗ НД-1.5.2 КПД	Новая Дема	Уфа			II
34	СЗ Спартак	Зорге Парк Премиум	Уфа	Рихарда Зорге	17/8	II
35	СЗ Строитель	Дом по ул. 8 Марта, 3а	Туймазы	8 Марта	3а	II
36	СЗ Строитель	Дом по ул. Белореченская	Уфа	Белореченская		II

№	Краткое наименование группы компаний	Наименование жилого комплекса	Населенный пункт	Улица	Дом	Квартал опубликования первой ПД
37	СЗ-УКЗ № 10 КПД	Прибрежный	Стерлитамак	Крымская	16	II
38	СЗ-УКЗ № 10 КПД	Прибрежный	Стерлитамак	Крымская	16	II
39	СК Ролстрой	Весенний в мкр. 38	Октябрьский	Рахимьяна Насырова	7	II
40	СК Ролстрой	Весенний в мкр. 38	Октябрьский	Рахимьяна Насырова	7	II
41	СК Ролстрой	Весенний в мкр. 38	Октябрьский	Рахимьяна Насырова	13	II
42	СтройИндустрия	Снегири	Стерлитамак	7 Ноября	5	II
43	СТРОЙ-СЕРВИС	Дом по ул. Малыгина	Салават	6	3	II
44	Фаворит	Комфорт	Дюртюли	Ленина	17	II
45	Фаворит	Фаворит	Нефтекамск	Березовское	14	II
46	АЛЬЯНС-ГРУПП	Дом по ул. Якутова	Стерлитамак	Якутова	28а	III
47	ГК РИСК	Квартал Самоцветы	Уфа	Генерала Горбатова		III
48	ГК СУ №1	Дом по пр-кту Октября, 75	Уфа	Октября	75	III
49	ИСК Агидель-ИнвестСтрой	Грани	Уфа			III
50	ИСК г. Уфы	NOVALAND	Уфа	Ахметова		III
51	ИСК г. Уфы	Йондоз	Уфа	Салавата Юлаева	16	III
52	МУП СЗ и ТН г. Уфа	ELEMENTUM	Уфа	Кувыкина	7	III
53	МУП СЗ и ТН г. Уфа	ELEMENTUM	Уфа	Менделеева	7	III
54	МУП СЗ и ТН г. Уфа	ELEMENTUM	Уфа	Менделеева	7	III
55	МУП СЗ и ТН г. Уфа	Менделеевский	Уфа	Менделеева		III
56	Салаватжилстройсервис	Микрорайон 8	Салават	8	3	III

№	Краткое наименование группы компаний	Наименование жилого комплекса	Населенный пункт	Улица	Дом	Квартал опубликования первой ПД
57	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		31	III
58	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		25	III
59	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		10	III
60	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		18	III
61	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		11	III
62	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		12	III
63	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		17	III
64	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		5	III
65	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		6	III
66	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		8	III
67	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		16	III
68	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		14	III
69	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		13	III
70	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		7	III
71	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		15	III
72	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		9	III
73	СЗ АльфаСтрой	В дер. Мармылево	Мармылево		3	III
74	СЗ АльфаСтрой	Семейный	Мармылево		4	III
75	СЗ ДЗЕТАСТРОЙ	Семейный	Булгаково		31	III
76	СЗ ДЗЕТАСТРОЙ	Семейный	Булгаково		31	III

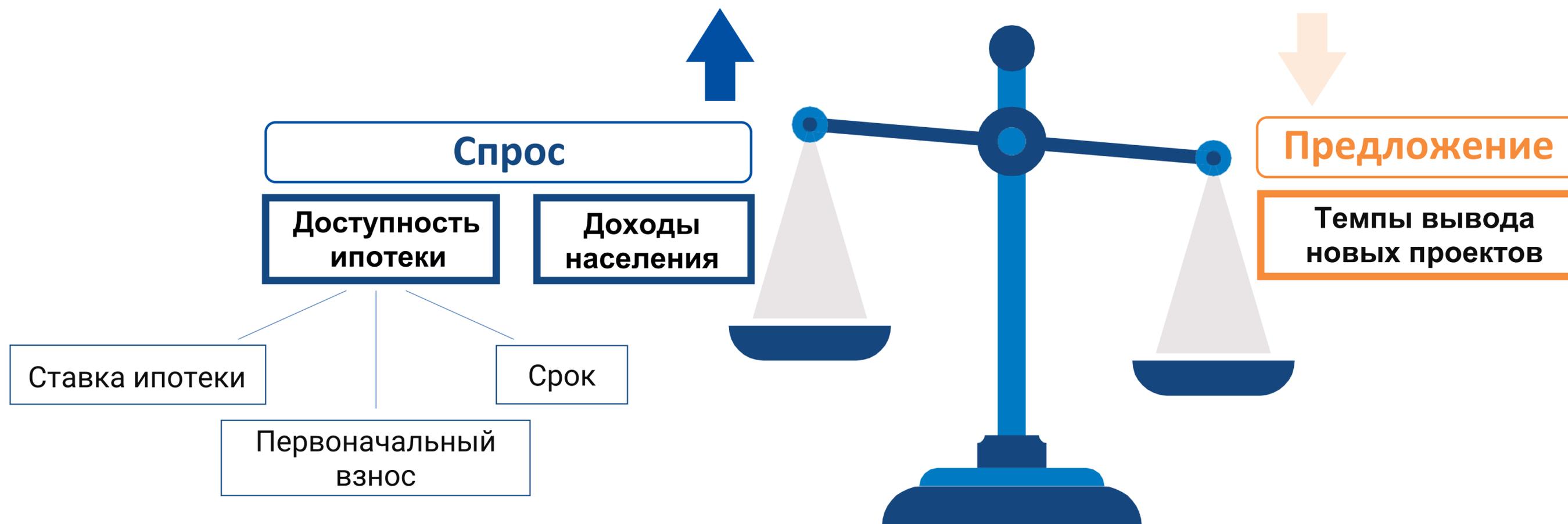
№	Краткое наименование группы компаний	Наименование жилого комплекса	Населенный пункт	Улица	Дом	Квартал опубликования первой ПД
77	СЗ Сальвия-Лайф	ЛАЙФ	Нефтекамск	Ленина	84	III
78	СЗ Сальвия-Лайф	ЛАЙФ	Нефтекамск	Ленина	84	III
79	СЗ Стройзаказчик	По ул. Российская	Туймазы	Российская	1в	III
80	СЗ Стройзаказчик	По ул. Российская	Туймазы	Российская	2и	III
81	СЗ Стройзаказчик	По ул. Российская	Туймазы	Российская	2д	III
82	СЗ Стройзаказчик	По ул. Российская	Туймазы	Российская	1б	III
83	СЗ Стройзаказчик	По ул. Российская	Туймазы	Российская	1г	III
84	СЗ Стройзаказчик	По ул. Российская	Туймазы	Российская	2ж	III
85	СЗ Стройзаказчик	По ул. Российская	Туймазы	Российская	1д	III
86	СЗ Стройзаказчик	По ул. Российская	Туймазы	Российская	1е	III
87	СЗ Стройзаказчик	По ул. Российская	Туймазы	Российская	2к	III
88	СЗ Стройзаказчик	По ул. Российская	Туймазы	Российская	1и	III
89	СЗ Стройзаказчик	По ул. Российская	Туймазы	Российская	1ж	III
90	СЗ Стройзаказчик	По ул. Российская	Туймазы	Российская	2б	III
91	СЗ Стройзаказчик	По ул. Российская	Туймазы	Российская	1к	III
92	СЗ Стройзаказчик	По ул. Российская	Туймазы	Российская	2в	III
93	СЗ Стройзаказчик	По ул. Российская	Туймазы	Российская	2е	III
94	СЗ Стройзаказчик	По ул. Российская	Туймазы	Российская	2г	III
95	СЗ СУ №1	Дом по Московскому проспекту	Октябрьский	Московский	20	III
96	СЗ СУ №18 ПСК-6	Квартал Мира	Уфа	Мира		III
97	СЗ УКЗ № 9 КПД	Прибрежный	Стерлитамак	Крымская	12	III

№	Краткое наименование группы компаний	Наименование жилого комплекса	Населенный пункт	Улица	Дом	Квартал опубликования первой ПД
98	СЗ Учалы	Микрорайон №9	Учалы		1	III
99	СЗ ЭТАСТРОЙ	Семейный	Булгаково		32	III
100	СЗ-УКЗ № 11 КПД	Прибрежный	Стерлитамак	Крымская	14	III
101	СЗ-УКЗ № 11 КПД	Прибрежный	Стерлитамак	Крымская	14	III
102	Специализированный застройщик МКД-Девелопмент	Сапфир	Уфа	Комсомольская	8	III
103	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-РИКОМ БРАВО 2	Браво	Стерлитамак		5	III
104	Фонд защиты прав дольщиков РБ	Наш Крым	Старые Киешки	Окраинная	2	III
105	ГК БРИГ	Вишня	Уфа	Академика Курчатова		IV
106	ГК БРИГ	Вишня	Уфа	Академика Курчатова		IV
107	ГК БРИГ	Вишня	Уфа	Академика Курчатова		IV
108	ГК БРИГ	Вишня	Уфа	Академика Курчатова		IV
109	ГК БРИГ	Вишня	Уфа	Академика Курчатова		IV
110	ГК БРИГ	Вишня	Уфа	Академика Курчатова		IV
111	ГК БРИГ	Вишня	Уфа	Академика Курчатова		IV
112	ГК БРИГ	Вишня	Уфа	Академика Курчатова		IV
113	ГК БРИГ	Вишня	Уфа	Академика Курчатова		IV
114	ГК БРИГ	Вишня	Уфа	Академика Курчатова		IV
115	ГК БРИГ	Вишня	Уфа	Академика Курчатова		IV

№	Краткое наименование группы компаний	Наименование жилого комплекса	Населенный пункт	Улица	Дом	Квартал опубликования первой ПД
116	ГК Крупнопанельное Домостроение	Меридиан	Уфа	Владивостокская	5	IV
117	ГК Крупнопанельное Домостроение	Меридиан	Уфа	Владивостокская	5	IV
118	ИРСЗ-СЗ-4	Дом в мкр. 3	Отрадовский	3	4	IV
119	ИСК г. Уфы	Нестеровский	Уфа	Гоголя	29	IV
120	СЗ Гарантия безопасности	Шоколад	Нефтекамск	Феоктиста Бахтеева	1	IV
121	СЗ НД-1.1.1 КПД	Новая Дема	Уфа	Генерала Кусимова		IV
122	СЗ НД-1.1.1 КПД	Новая Дема	Уфа	Генерала Кусимова		IV
123	СЗ НД-1.1.1 КПД	Новая Дема	Уфа	Генерала Кусимова		IV
124	СЗ СФ №14 ПСК-6	Акварель	Уфа			IV
125	СЗ ЦБ-15	Цветы Башкирии	Уфа			IV
126	Специализированный застройщик Начапкино	Таун-парк АНДЕРСЕН	Начапкино			IV
127	Талан	Знаковый квартал Конди Нова	Уфа	Менделеева	3	IV

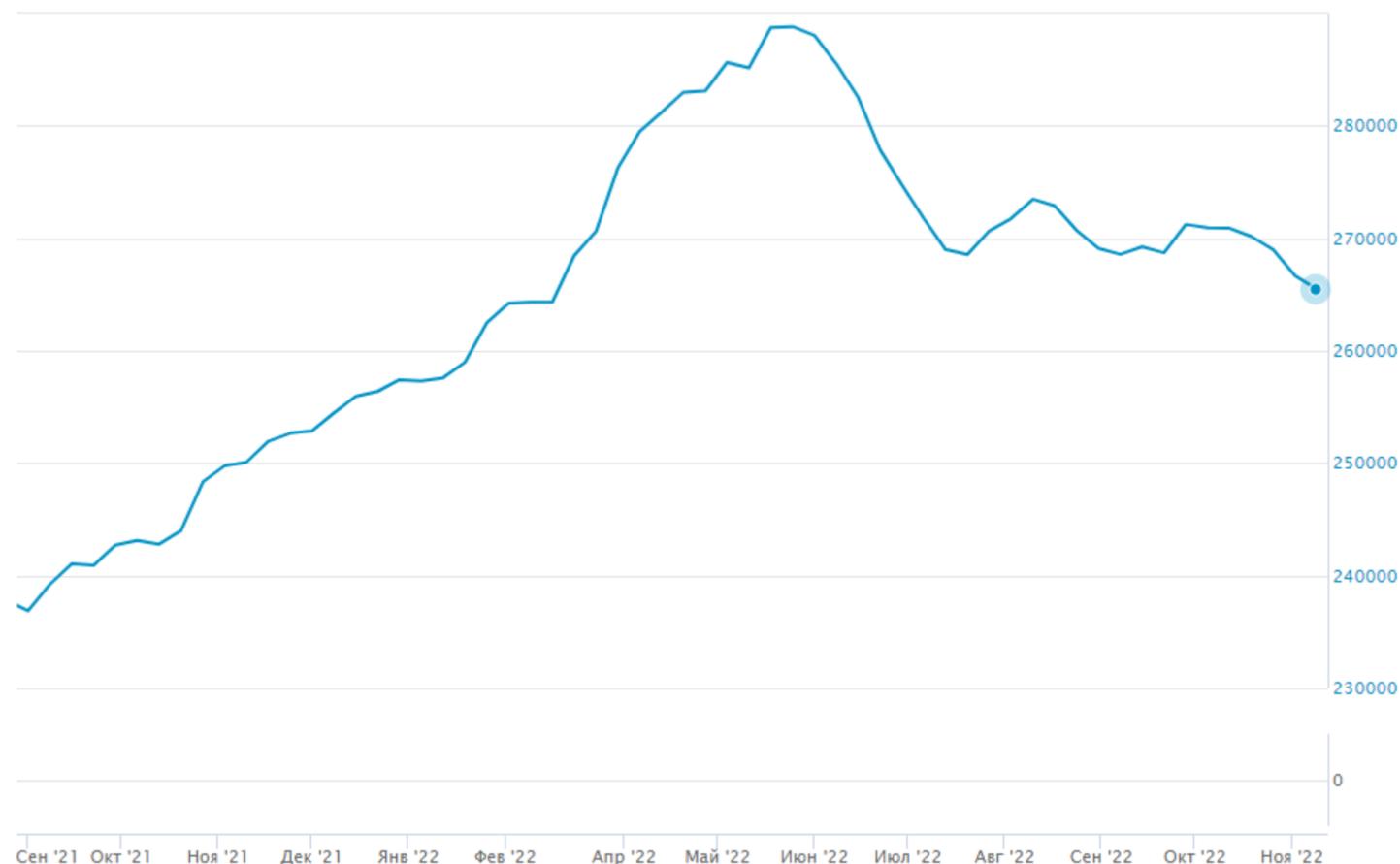
## ОТ ЧЕГО ЗАВИСИТ ЦЕНА НОВОСТРОЕК?

Цена продаж новостроек



# ИНДИКАТОРЫ ЦЕН В МОСКВЕ

Индекс московской недвижимости ДомКлик



Значение 09.11.2022 12:00:00		Изменение к закрытию, %	
	265 458,95		-0,45%
Открытие	265 458,95	Предыдущее закрытие	266 660,74
Максимальное	265 458,95	Макс. за год	288 819,76
Минимальное	265 458,95	Мин. за год	251 942,74
Объем торгов, руб	-	Изм. с начала месяца, %	-1,31%
Капитализация, руб	265 458,9495	Изм. с начала года, %	3,13%
Валюта	RUB	Делитель	-

Индекс стоимости жилья в Москве от IRN.RU

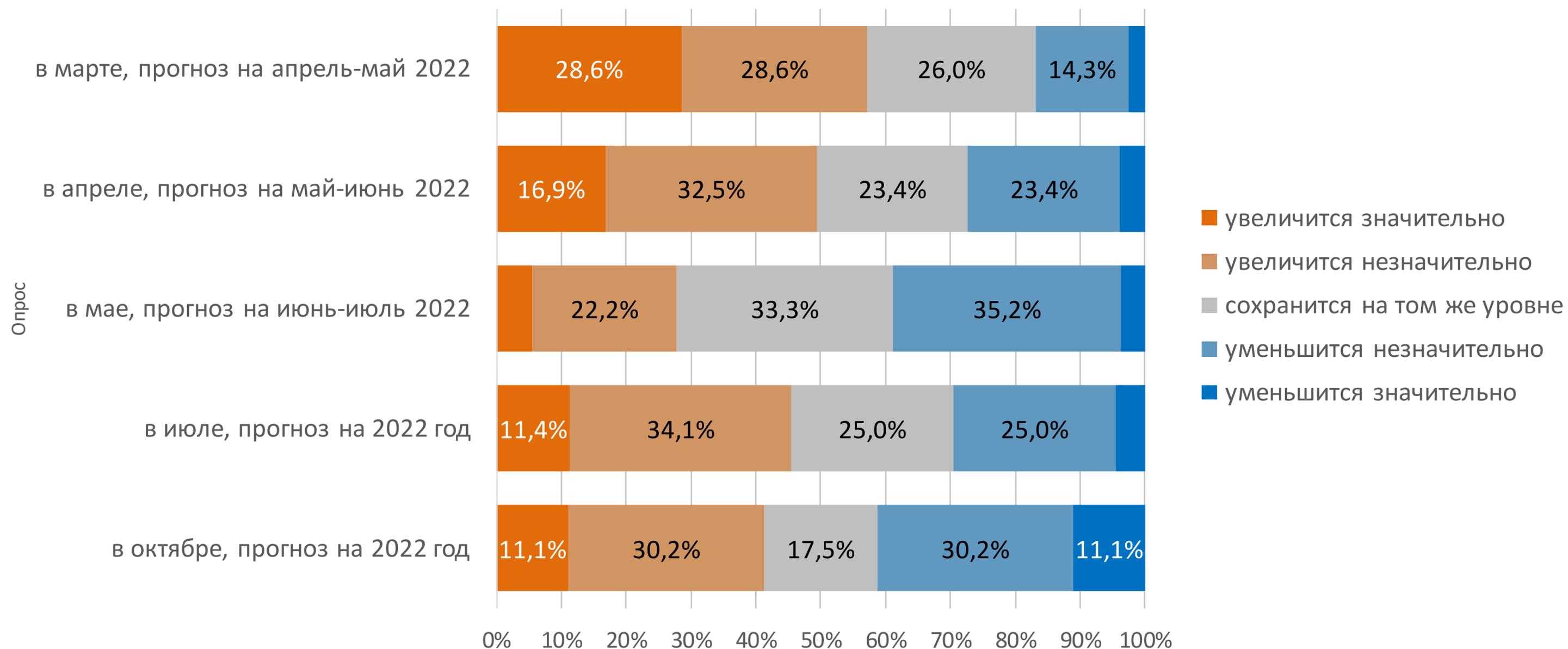
Средний уровень цен на жильё, руб./кв.м.



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

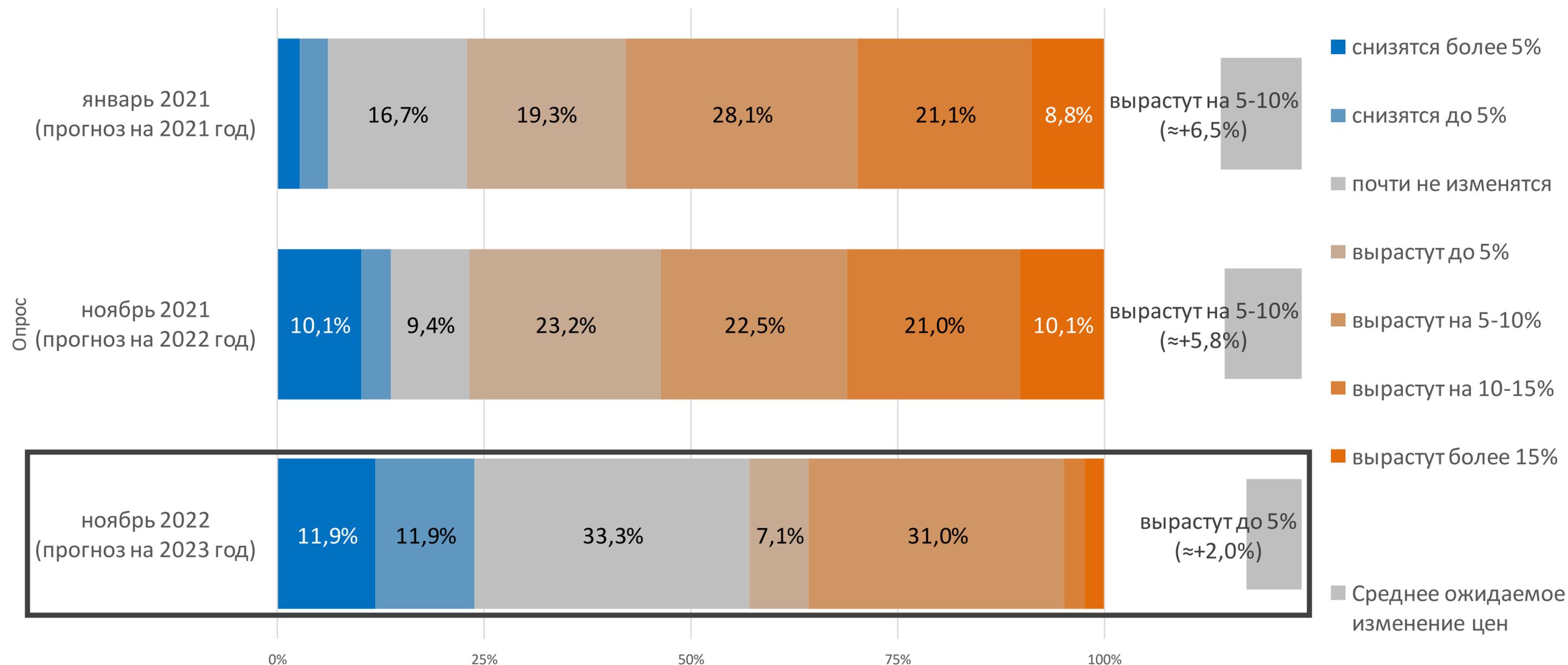
## ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ на 2022 год

Что будет с ценами



# ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ на 2023 год

Цены на новостройки за год





# ЕРЗ

Единый  
ресурс  
застройщиков



**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