

# Восстановление рынков жилищного строительства



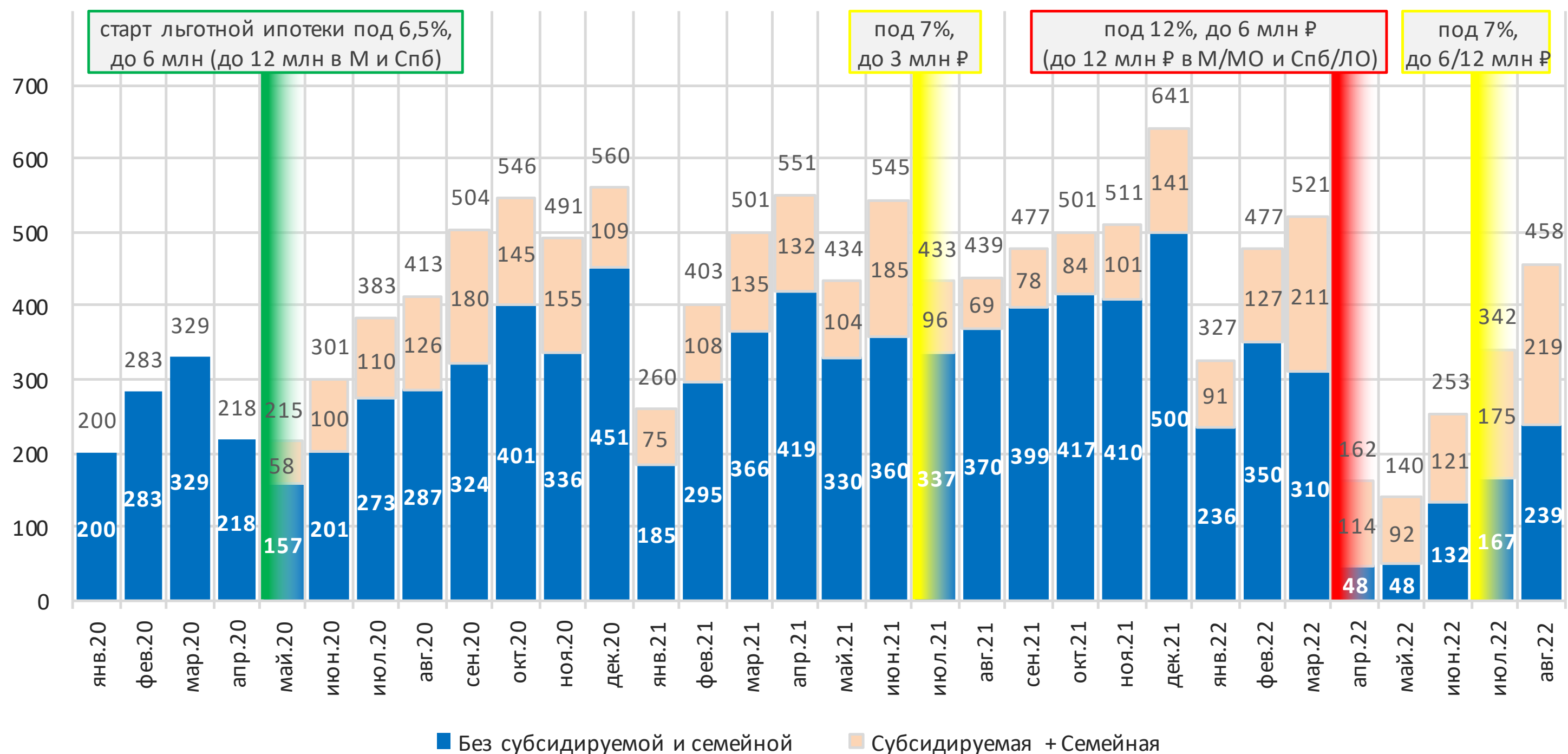
**Кирилл Холопик**

руководитель портала EP3.РФ

**13 октября 2022 г.**

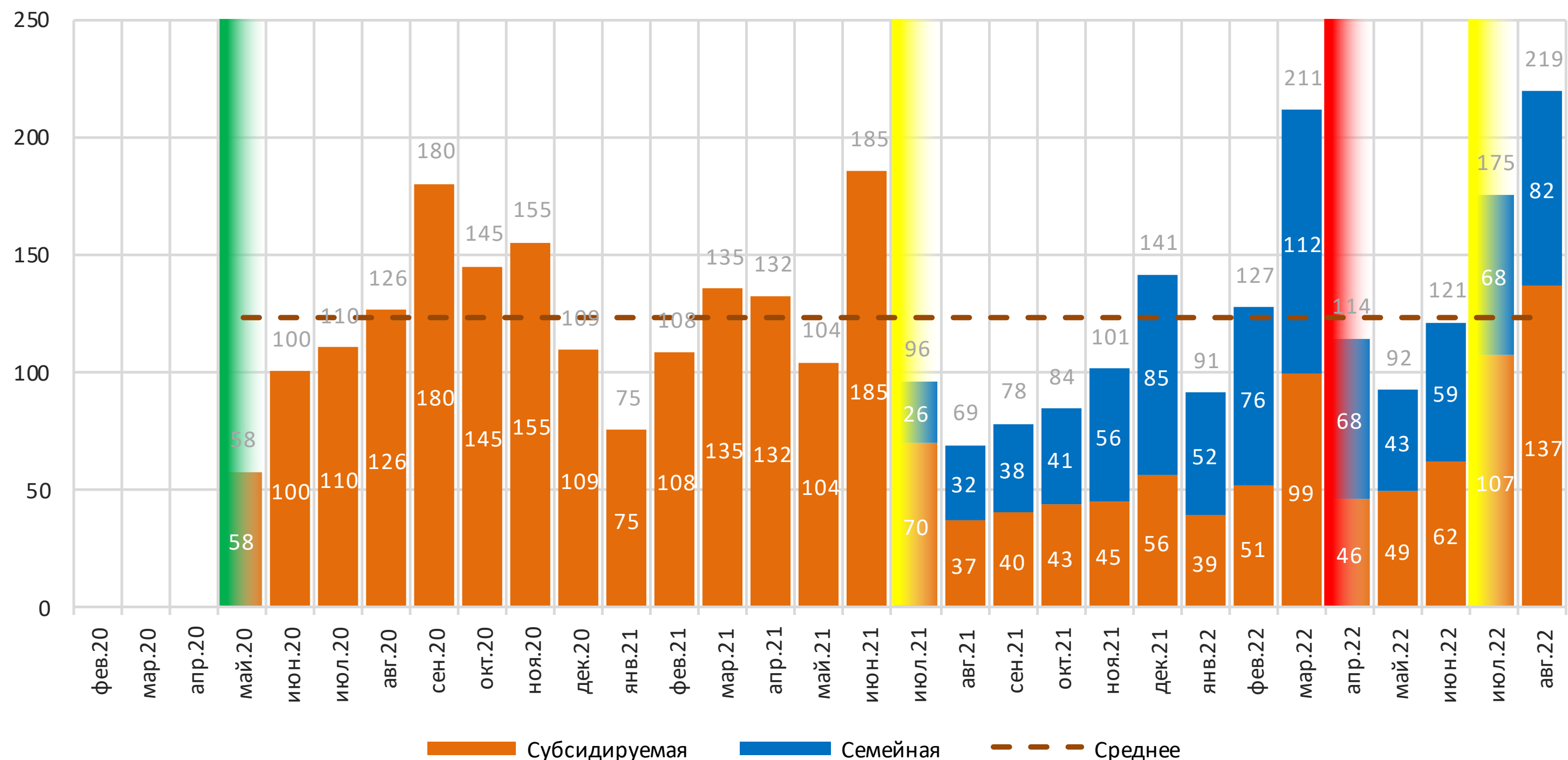
# ИПОТЕКА ПО ДДУ, ДАННЫЕ ЦБ, млрд руб.

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



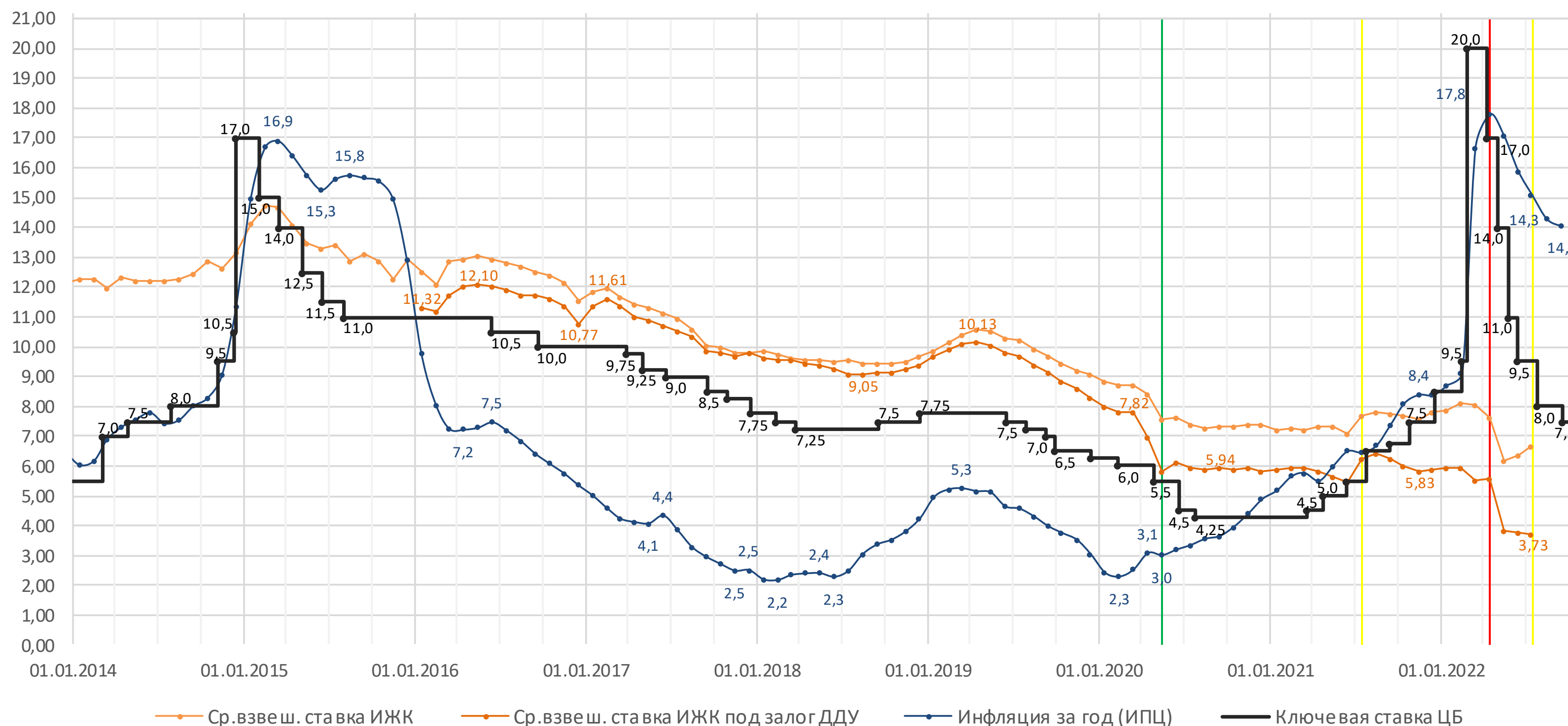
# Льготные программы, данные ЦБ, млрд руб.

Льготные ипотечные программы, данные ЦБ, млрд руб.

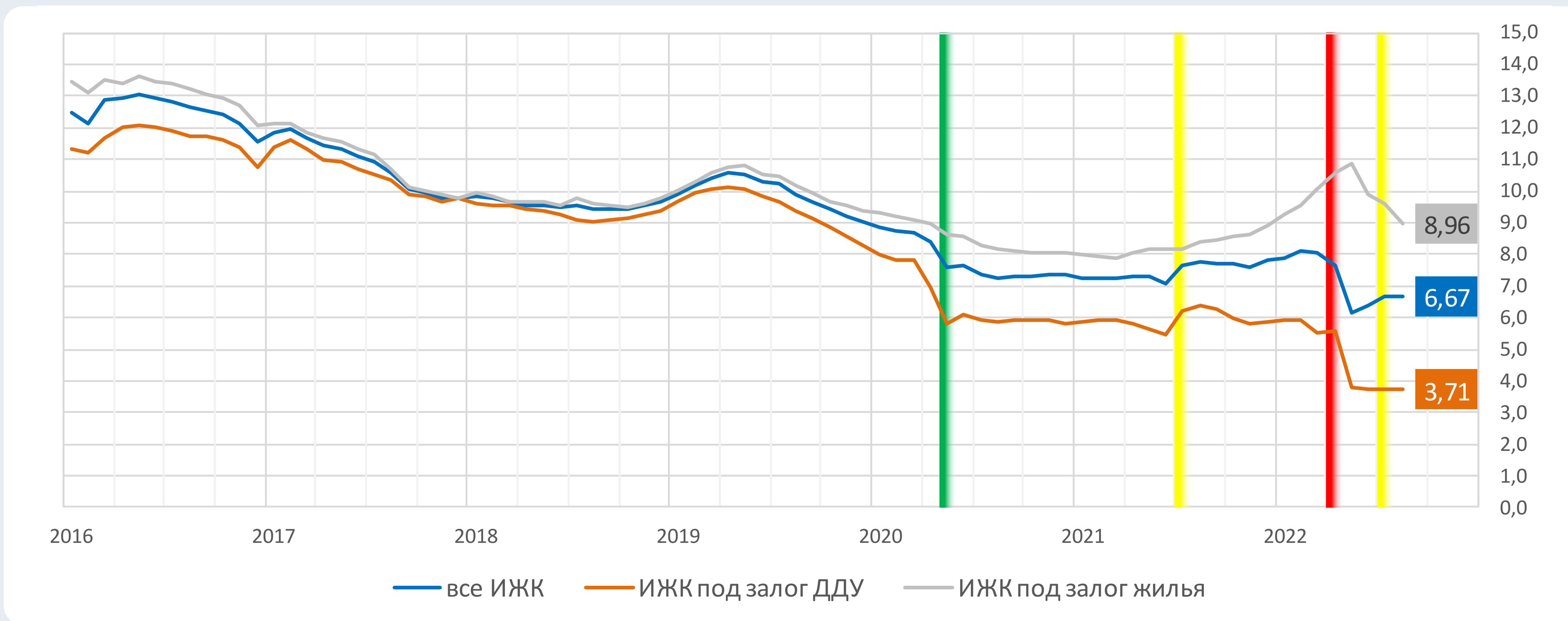


# ЗАВИСИМОСТЬ: 1) средневзвешенной ставки от ключевой 2) ключевой ставки от инфляции

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

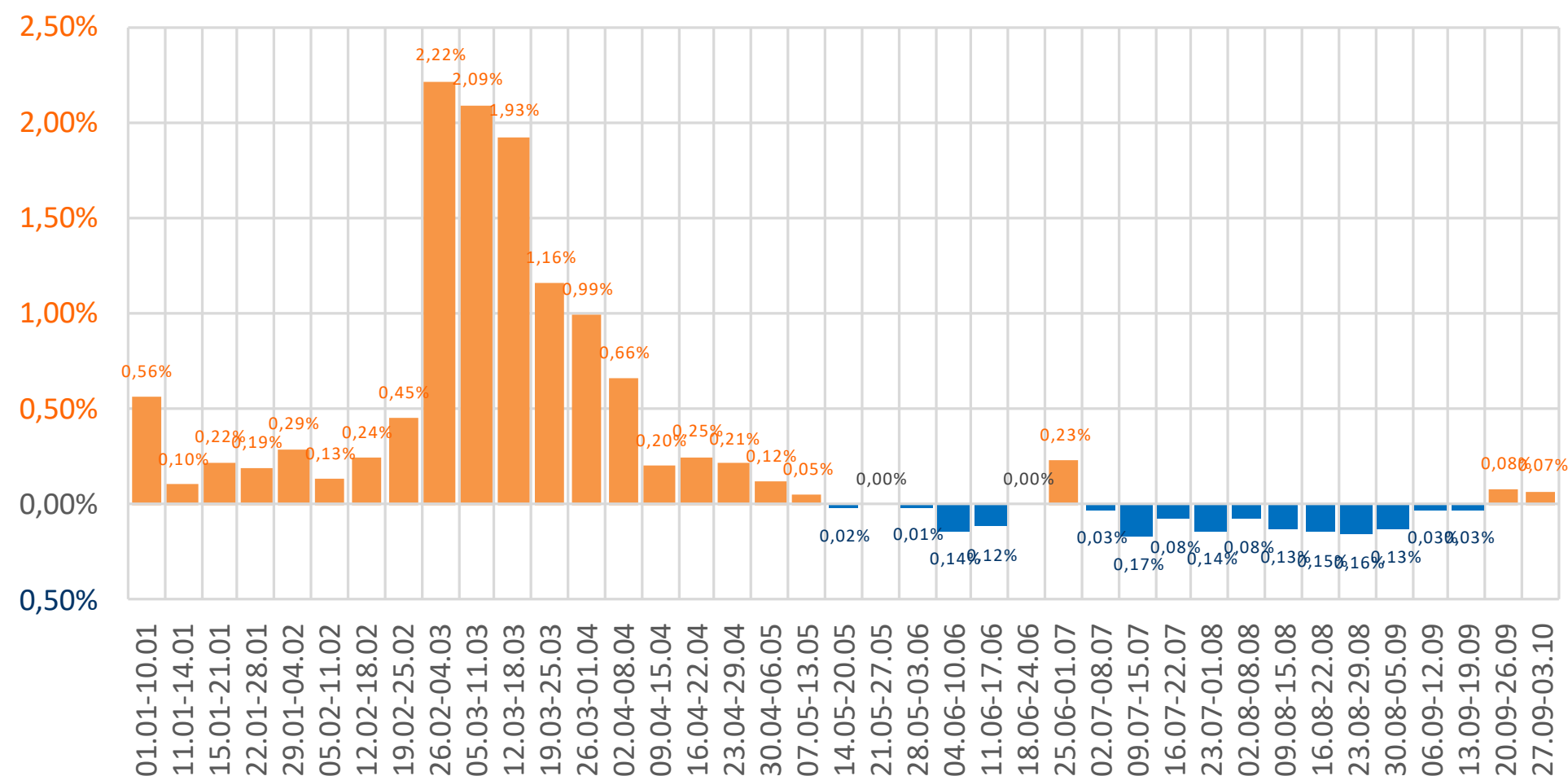


## ДИНАМИКА ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК, %

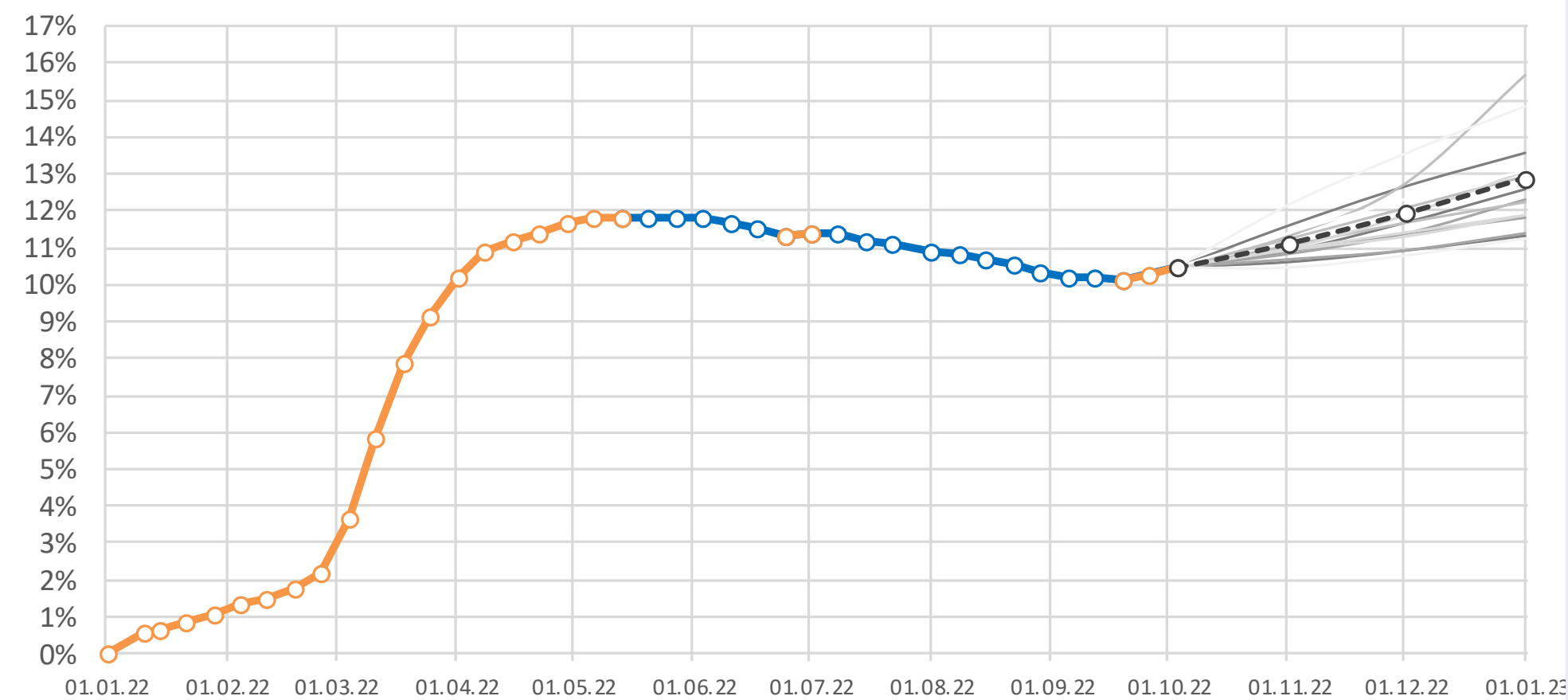


## ИНФЛЯЦИЯ СТИМУЛИРУЕТ СНИЖЕНИЕ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ:

### Недельный прирост потребительских цен



### Накопленный прирост потребительских цен (с начала года)



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

**ПРОДАЖИ  
СТРОЙМАТЕРИАЛОВ  
В АВГУСТЕ 2022 ГОДА  
НЕ ИЗМЕНИЛИСЬ (+0,0%)\***

**ЗАПАСЫ НА СКЛАДАХ  
УМЕНЬШИЛИСЬ НА 0,1%\*\***

\*к июлю 2022

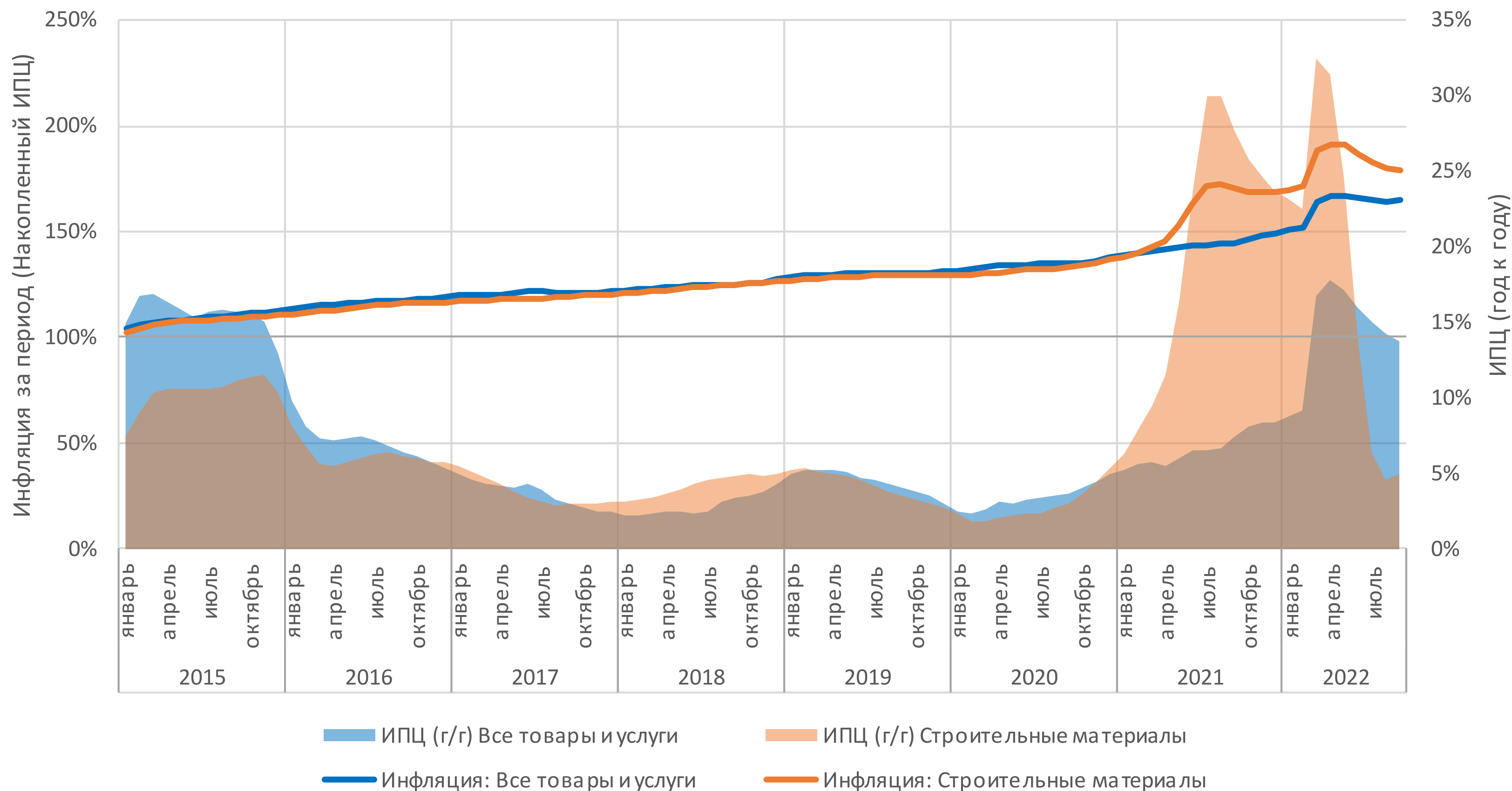
\*\*к 1 августа 2022

Индексы цен на отдельные группы непродовольственных товаров

в процентах

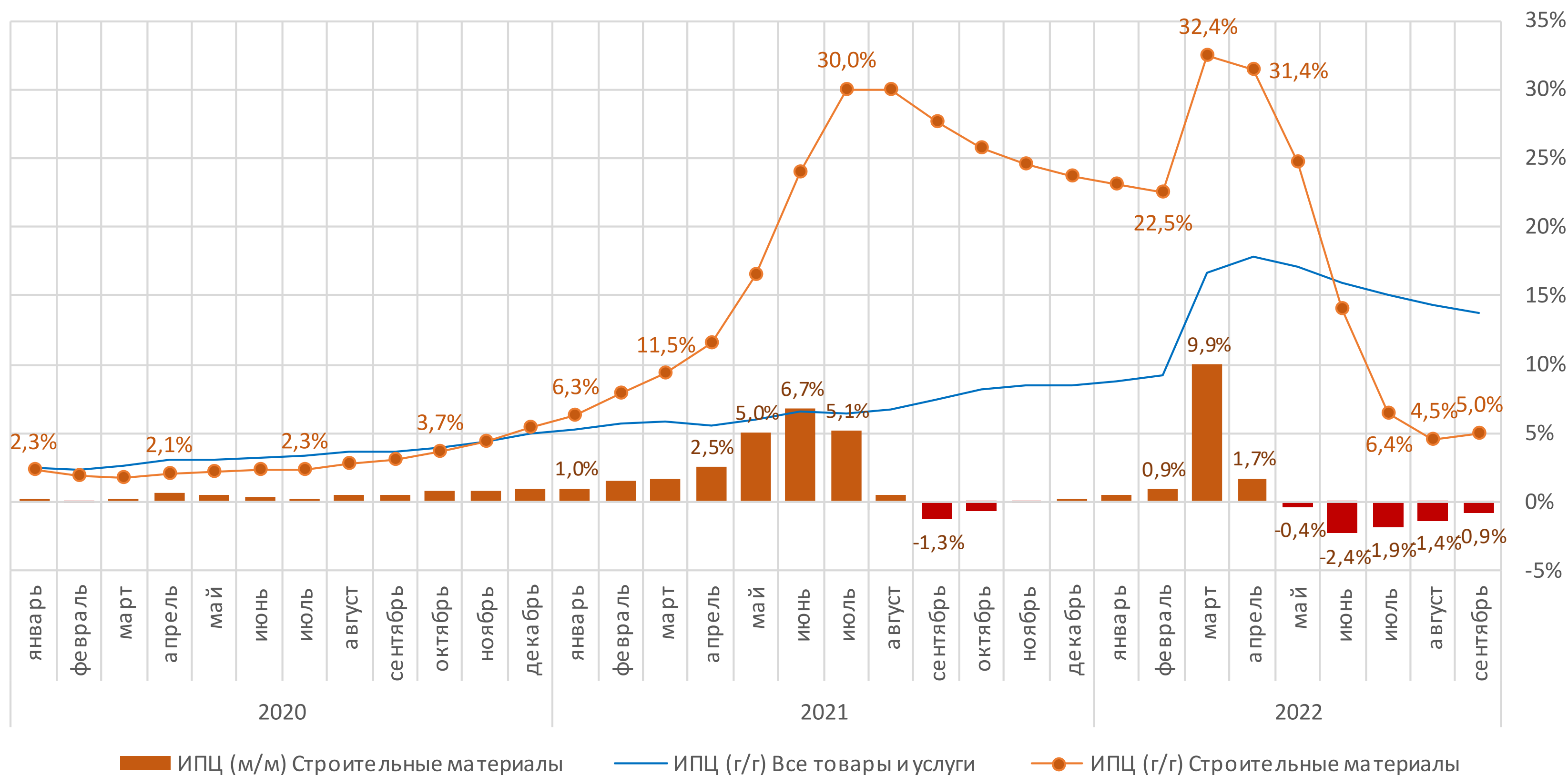
	Сентябрь 2022 г. к			Январь-сентябрь 2022 г. к январю-сентябрю 2021 г.	Справочно			
	сентябрь 2021 г. к				сентябрь 2021 г. к			январь-сентябрь 2021 г. к январю-сентябрю 2020 г.
	августу 2022 г.	декабрю 2021 г.	сентябрю 2021 г.		августу 2021 г.	декабрю 2020 г.	сентябрю 2020 г.	
Ткани	100,19	111,64	112,63	109,74	99,83	101,83	102,63	102,78
Одежда и белье	100,53	107,66	109,04	107,86	100,57	102,05	102,70	102,27
Трикотажные изделия	100,75	108,99	110,79	109,29	100,68	102,47	103,49	102,80
Обувь	100,22	106,63	107,72	107,19	100,73	101,53	102,21	101,74
Моющие и чистящие средства	100,40	129,39	132,54	126,19	100,45	104,88	106,92	106,55
Табачные изделия	101,10	107,09	108,52	112,33	100,69	114,85	117,02	113,11
Электротовары и другие бытовые приборы	100,01	117,13	118,99	121,30	100,85	102,67	104,61	104,47
Телерадиотовары	98,43	98,45	102,03	114,93	101,20	108,78	108,32	104,31
Строительные материалы	99,13	105,75	104,99	117,41	98,69	124,65	127,67	118,18
Бензин автомобильный	100,14	100,77	103,26	105,39	99,61	106,22	106,55	105,59
Медикаменты	100,60	108,66	110,43	110,14	100,32	102,95	105,74	107,13

# ИНФЛЯЦИЯ: всего vs по строительным материалам

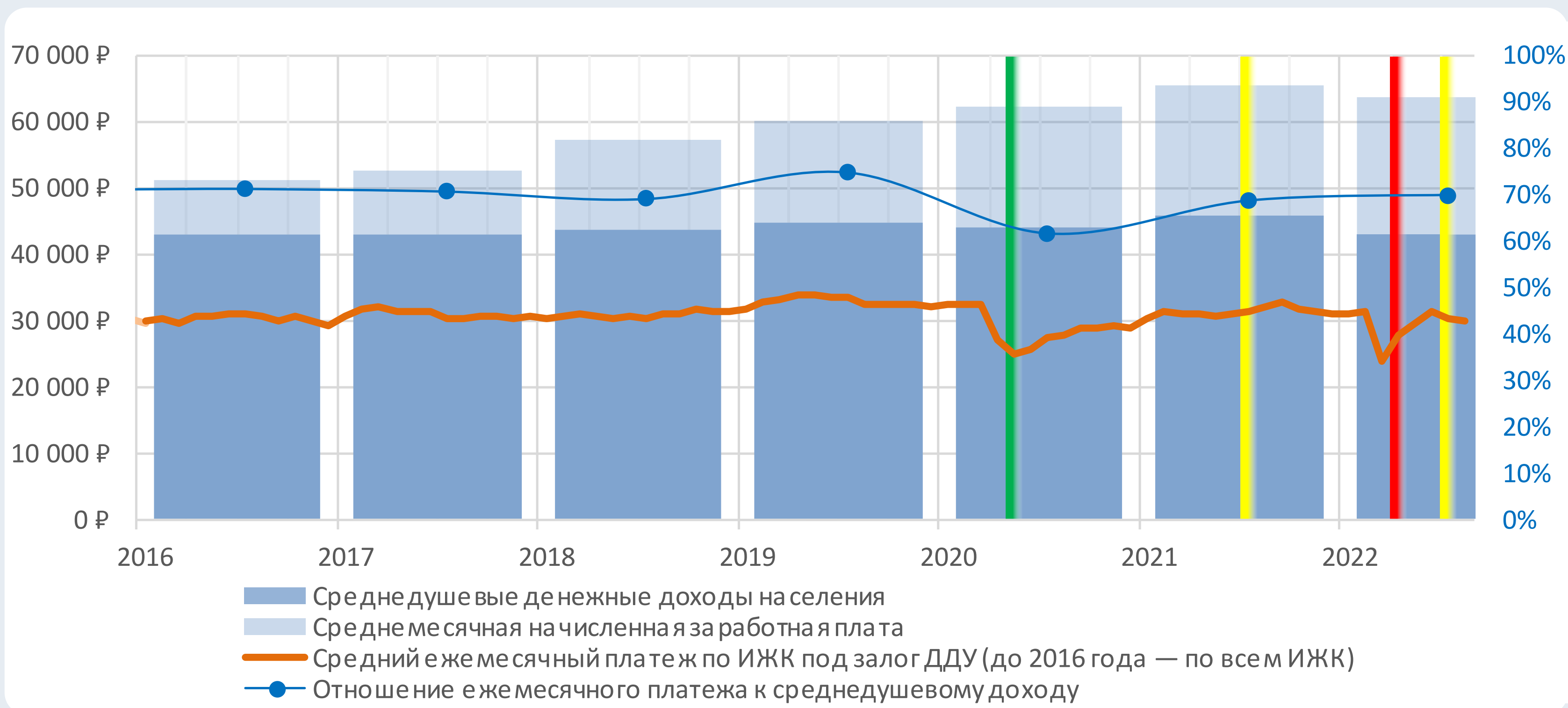




# ИНФЛЯЦИЯ по строительным материалам

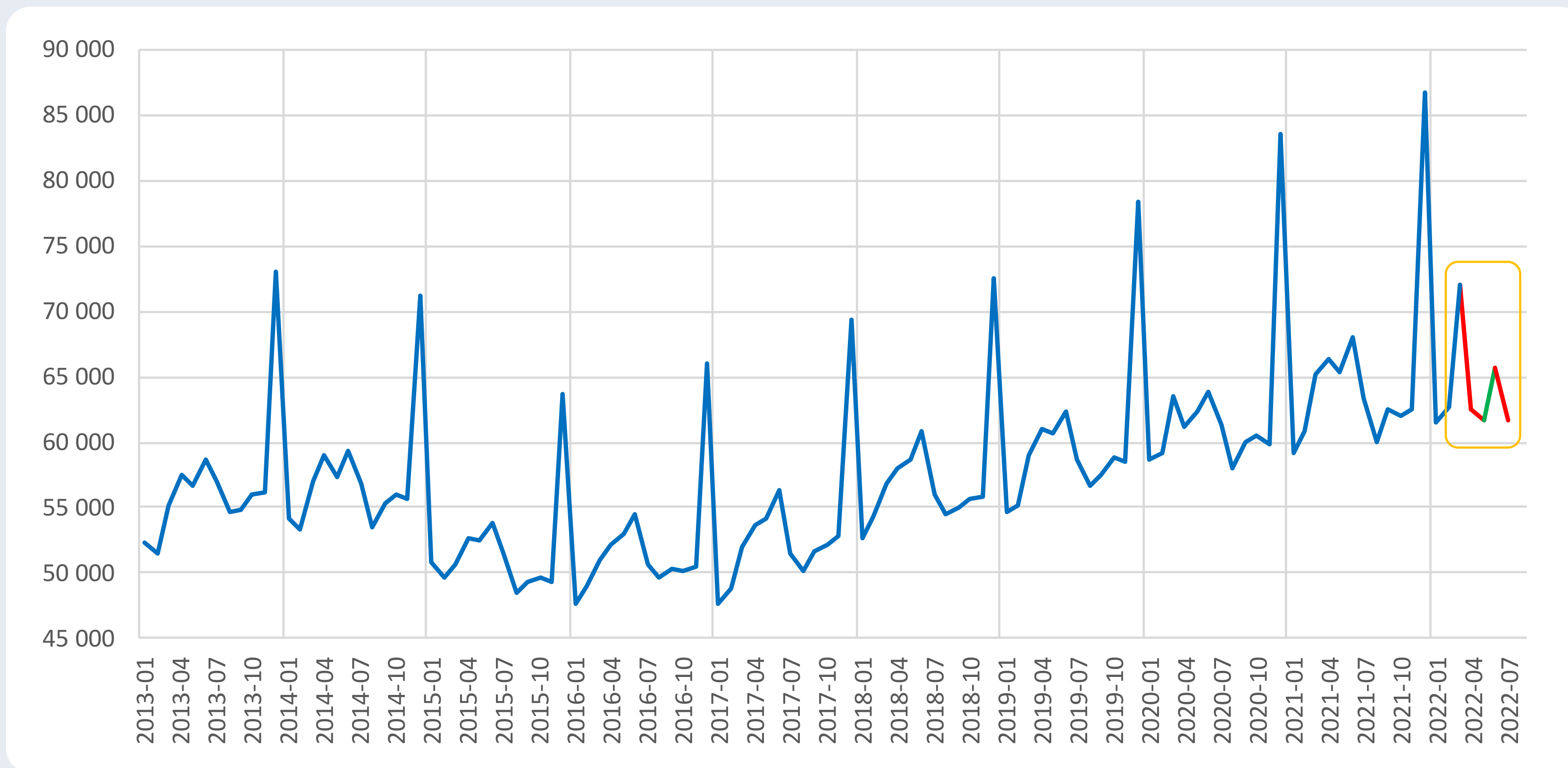


# СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ ПО ВЫДАННЫМ ИЖК ПО ДДУ И ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ С УЧЕТОМ ИНФЛЯЦИИ (В СЕГОДНЯШНИХ ЦЕНАХ)



# РЕАЛЬНЫЕ ЗАРАБОТНЫЕ ПЛАТЫ, В РУБЛЯХ (сегодняшние цены)

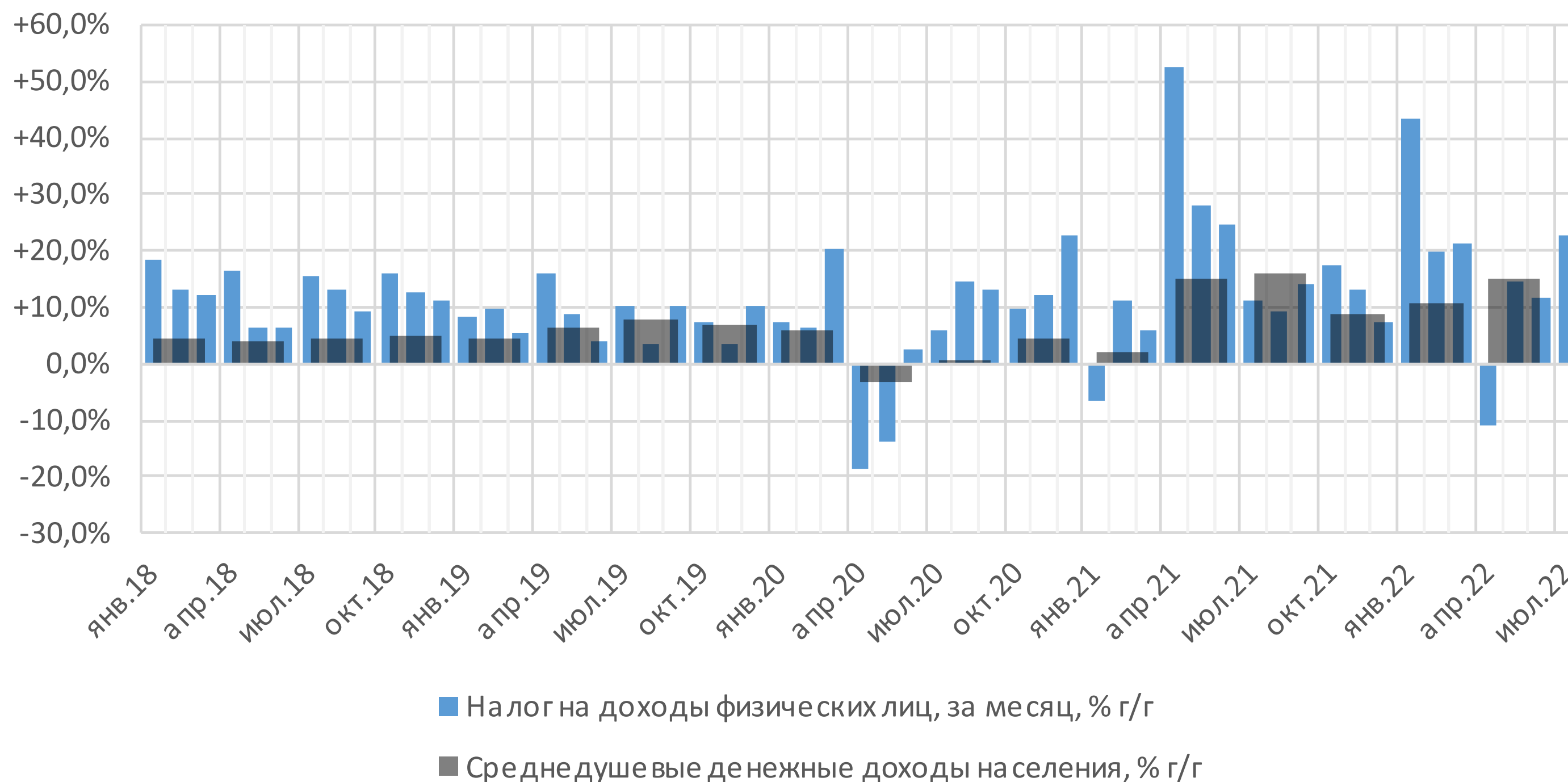
**В июле (с учетом инфляции):**  
**-6,2% к июню 2022**  
**-14,5 % за апрель-июль**



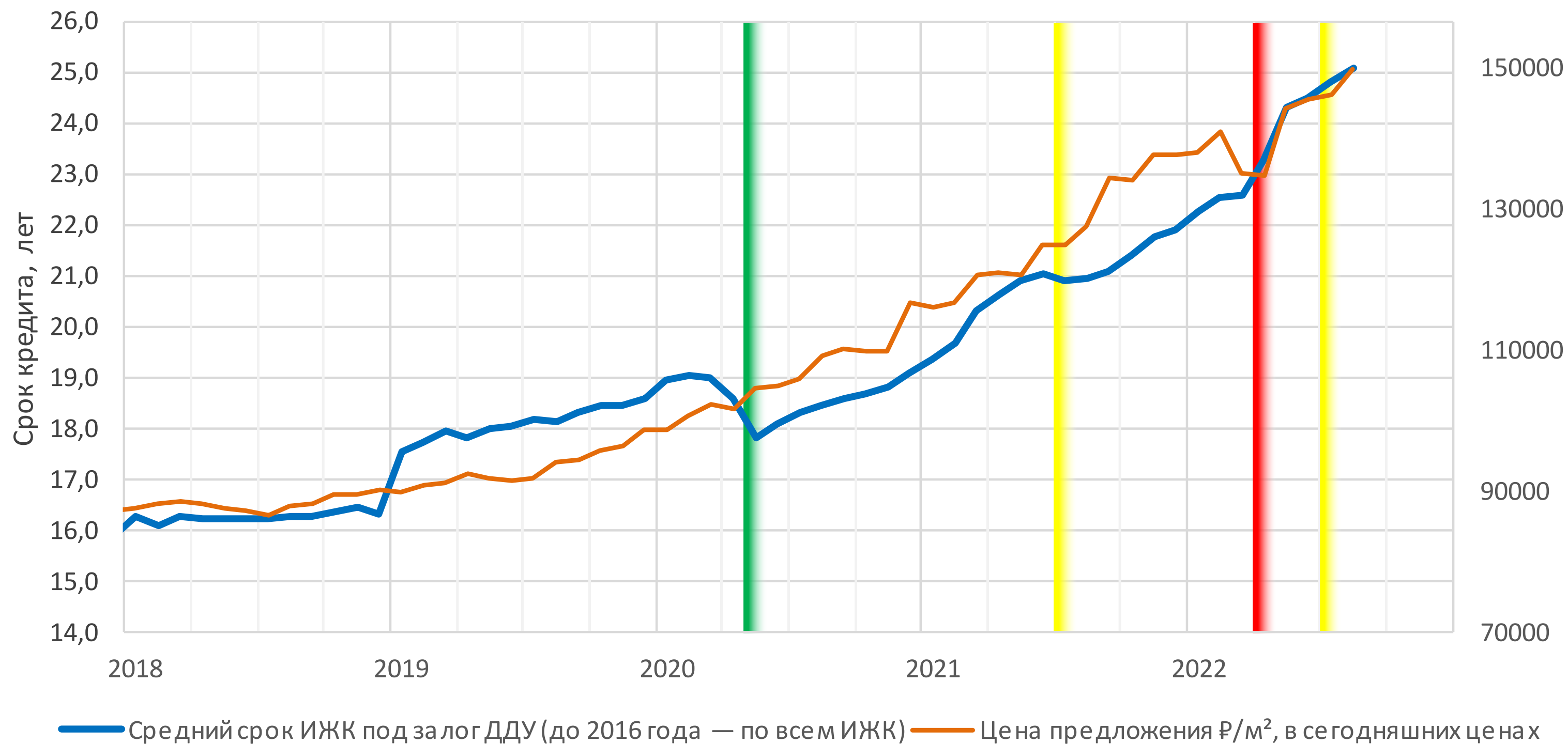
# СБОР НДФЛ В КОНСОЛИДИРОВАННОМ БЮДЖЕТЕ

**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



В марте, прогноз на апрель-май 2022



В апреле, прогноз на май-июнь 2022

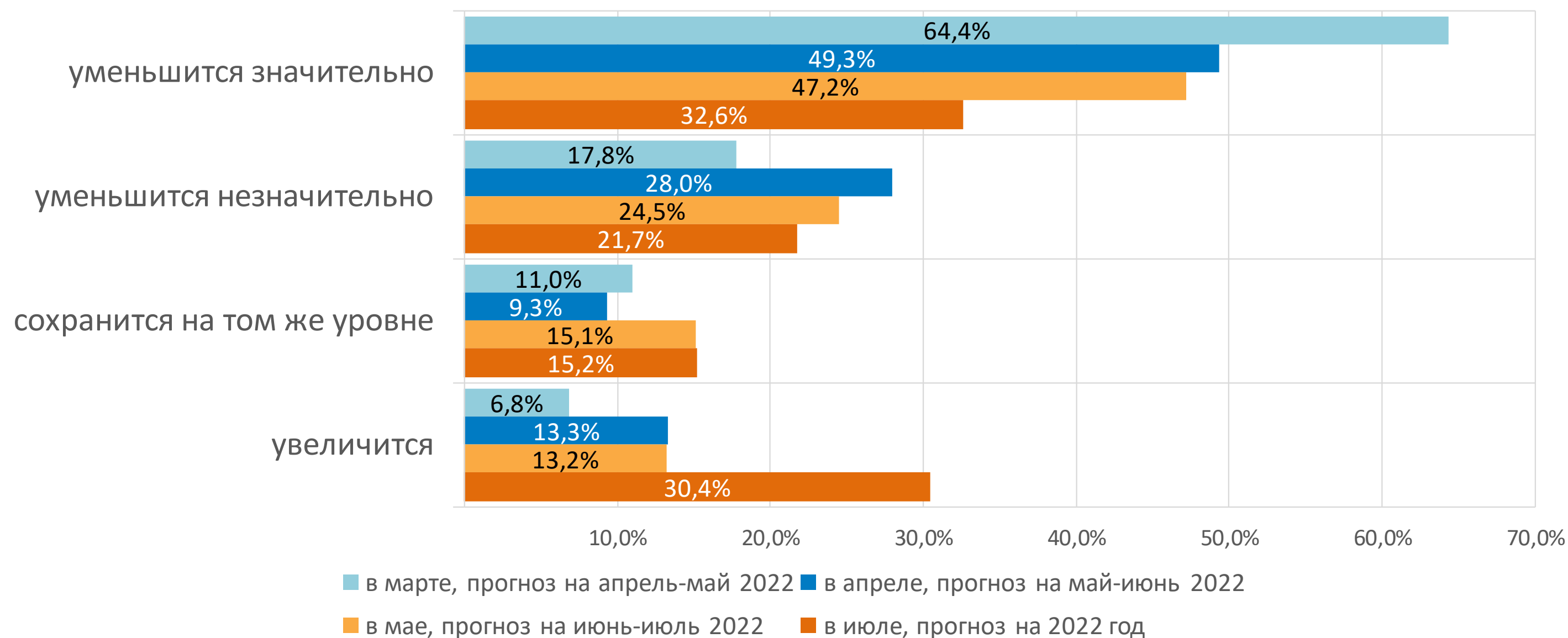


В мае, прогноз на июнь-июль 2022



В июле, прогноз на 2022

### Что будет с ипотекой под ДДУ



### Снижение количества выданных ипотек

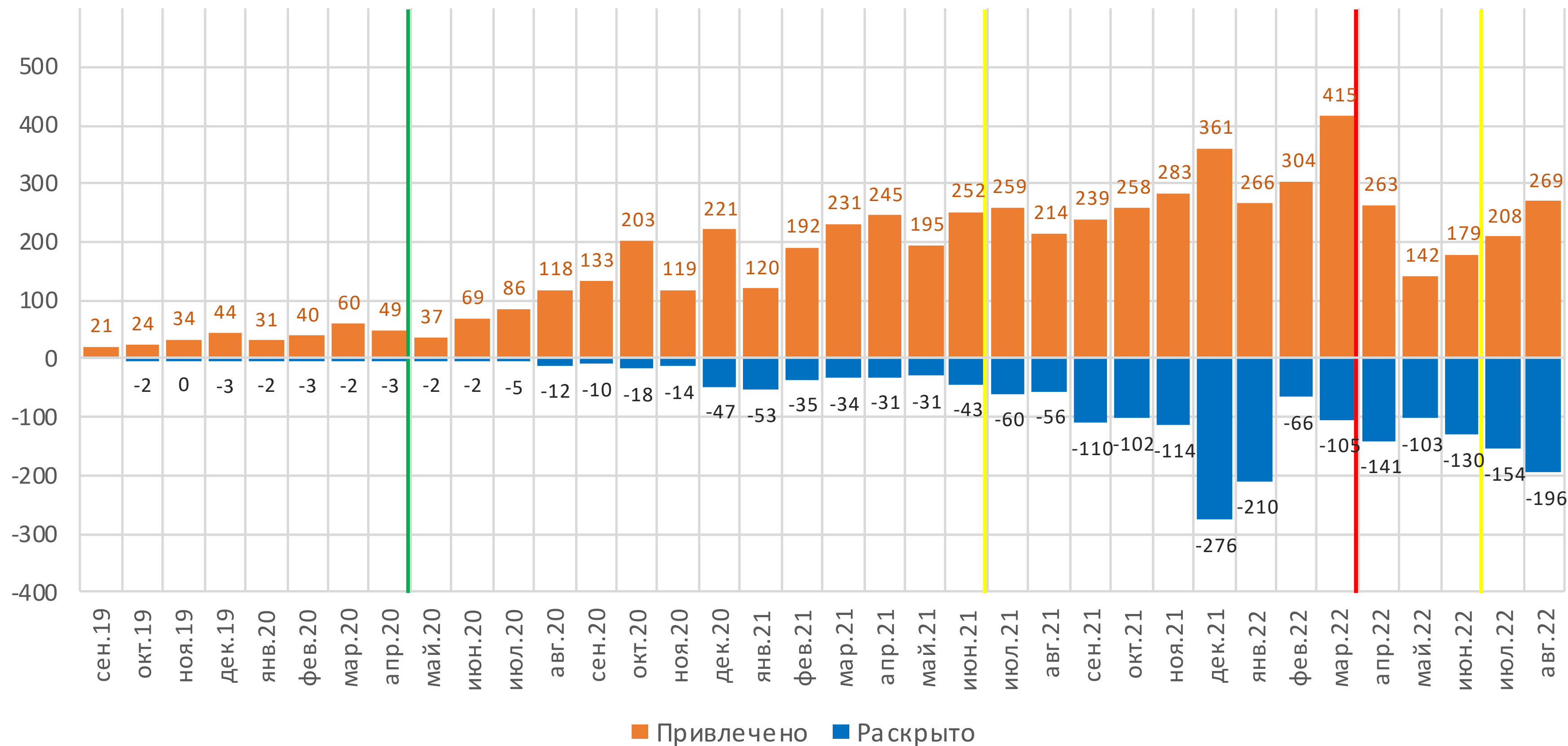
- > 2009/2008 – в 2,5 раза
- > 2015/2014 – на 30%

## ПОЧЕМУ?

### РИСКИ

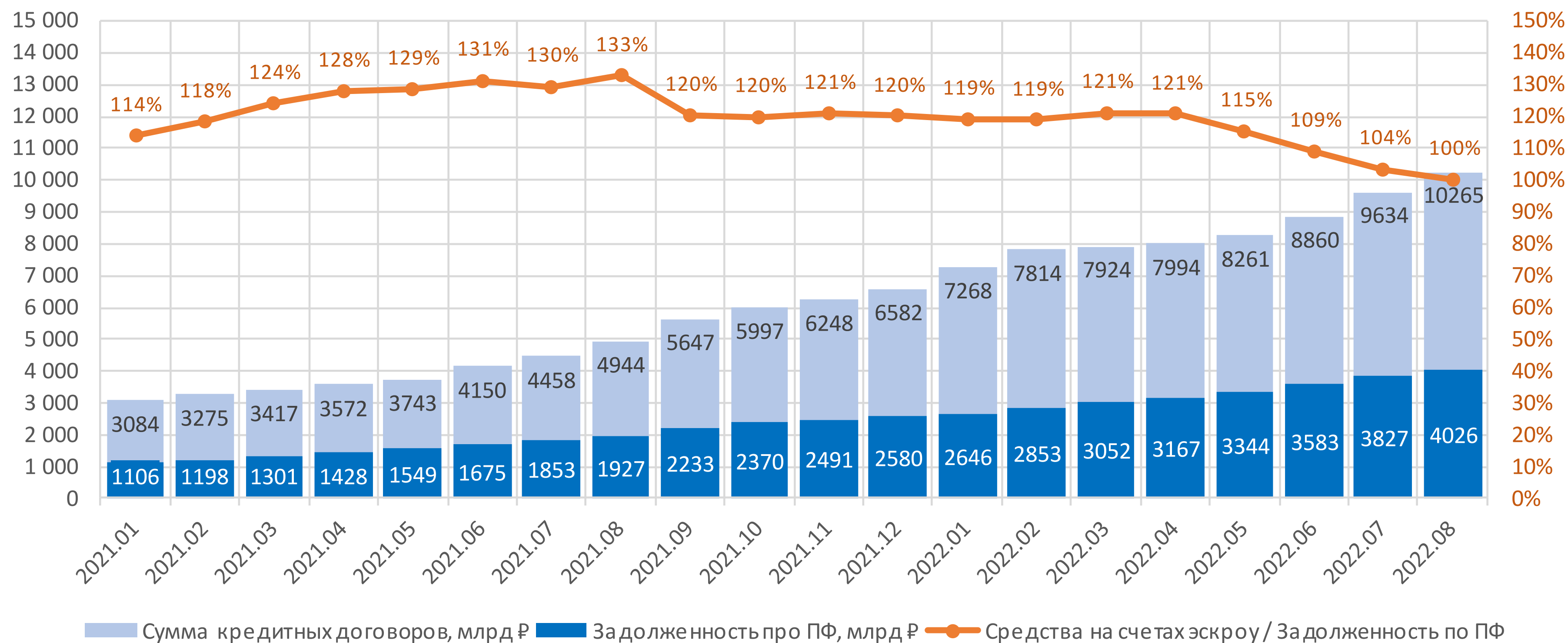
- Взгляд граждан – рост неуверенности в себе, в застройщике, в банке
- Взгляд банка – рост неуверенности в заемщике, в ликвидности предмета залога, рынке ипотечных закладных

## ПОТОКИ СРЕДСТВ НА СЧЕТАХ ЭСКРОУ, ПОМЕСЯЧНО





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



# ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ

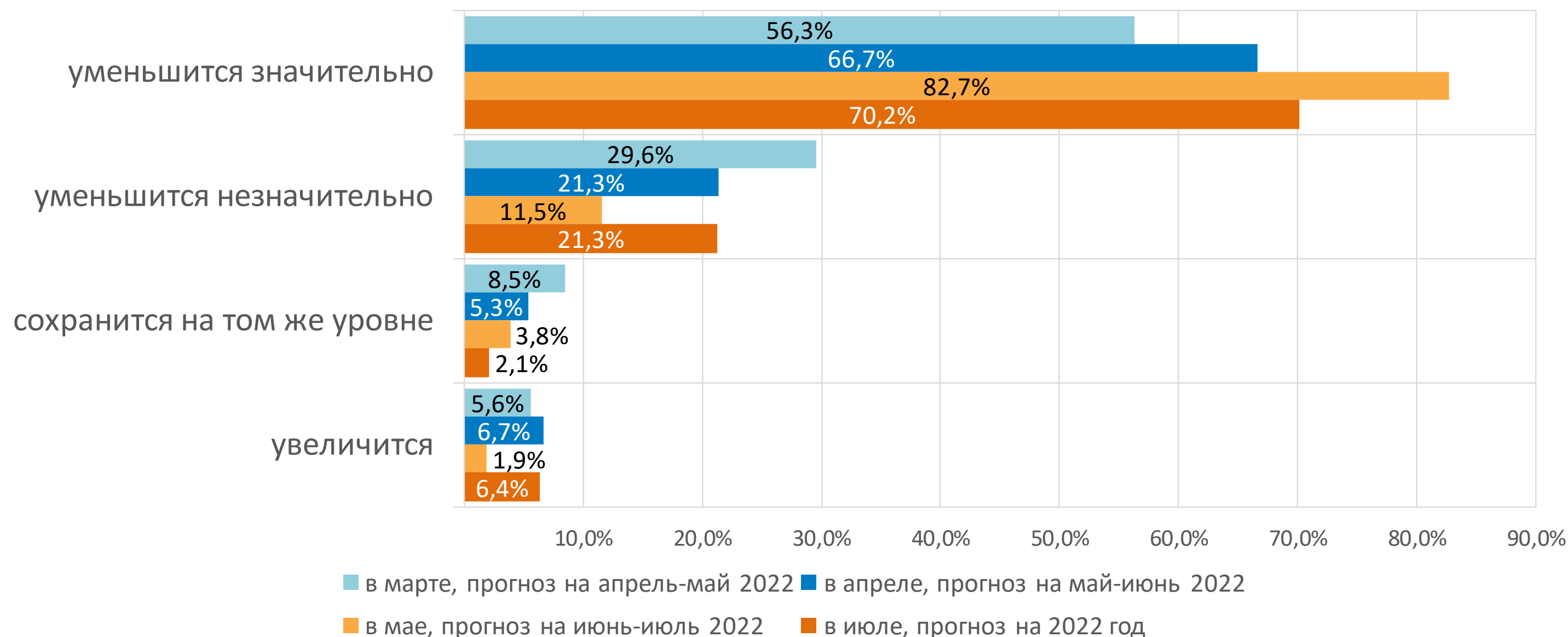
В марте, прогноз на апрель-май 2022

В апреле, прогноз на май-июнь 2022

В мае, прогноз на июнь-июль 2022

В июле, прогноз на 2022

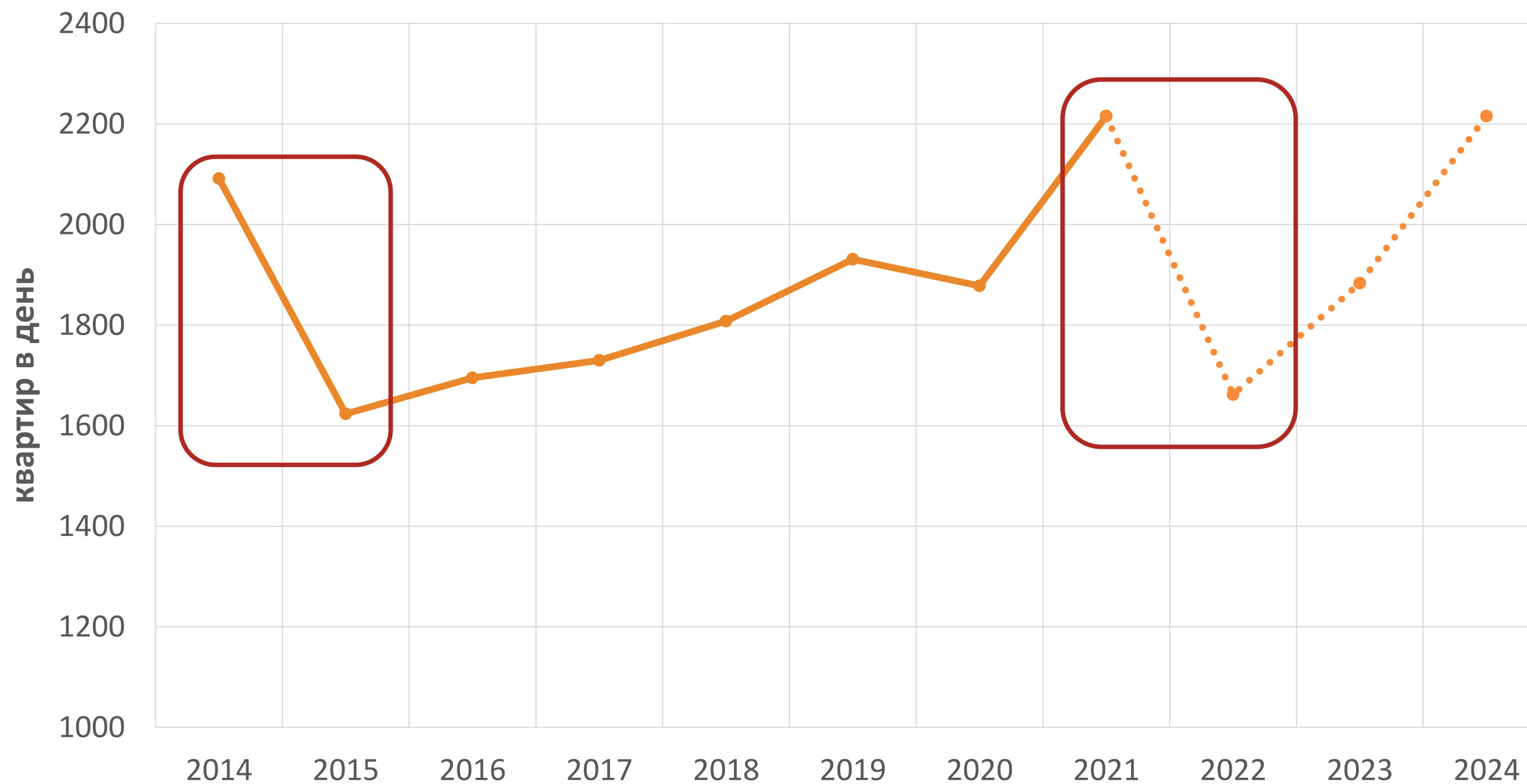
Что будет с продажами новостроек



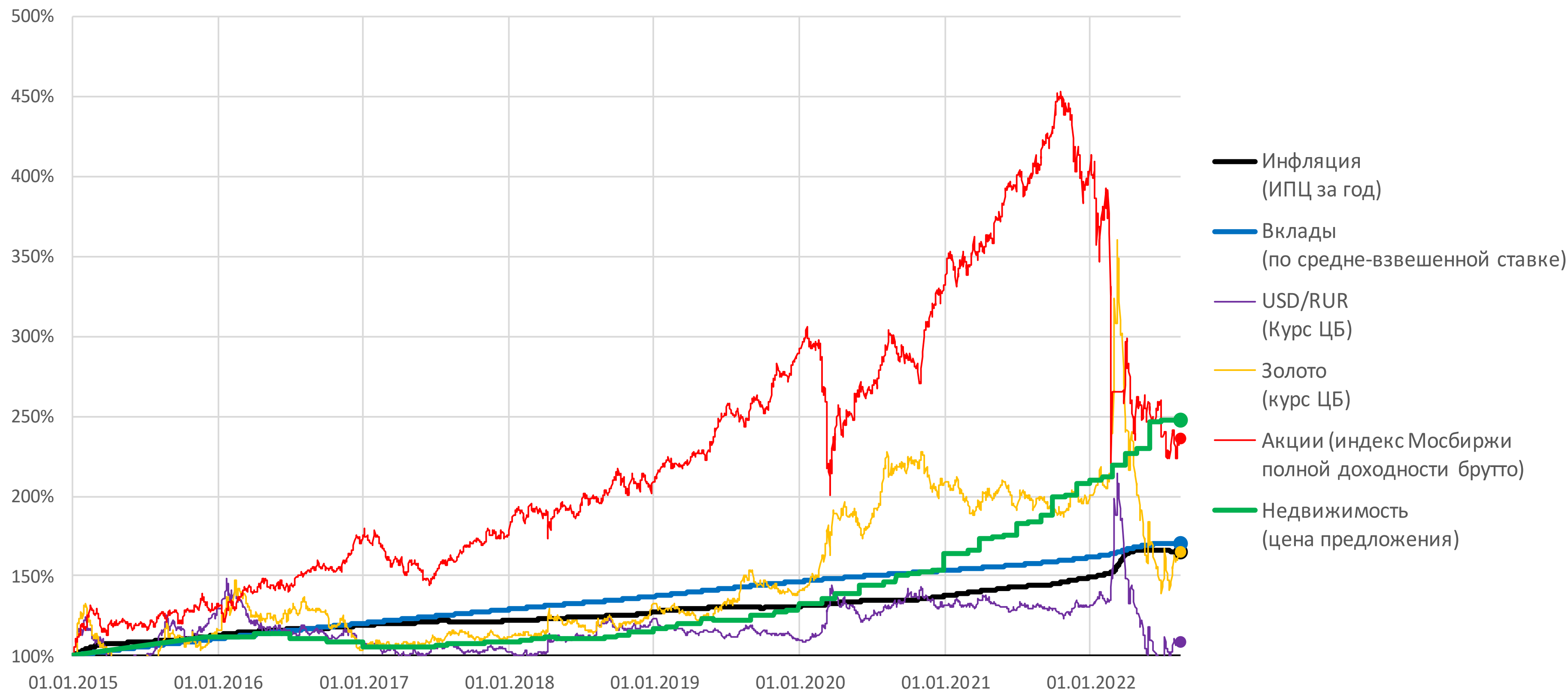
## Прогноз EP3.РФ:

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

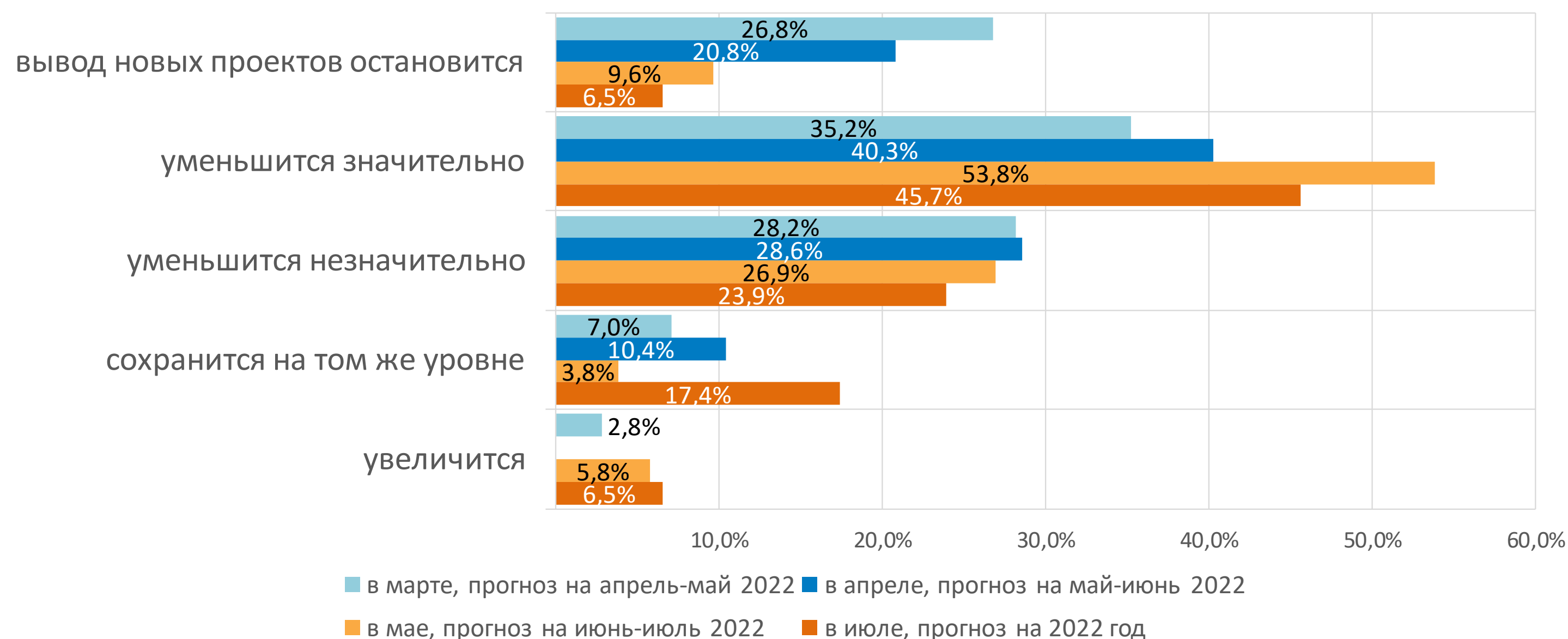


В мае, прогноз на июнь-июль 2022

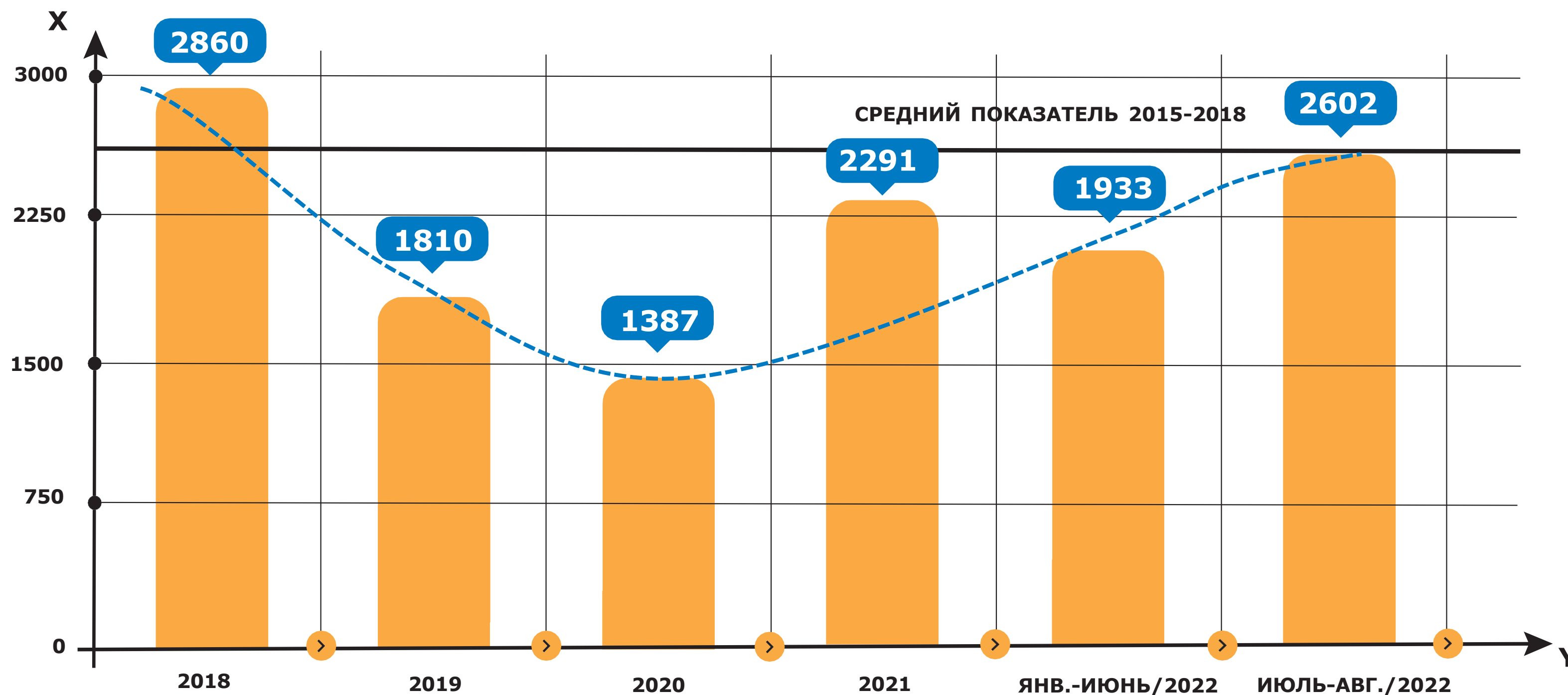


В июле, прогноз на 2022

## Что будет с выводом новых проектов



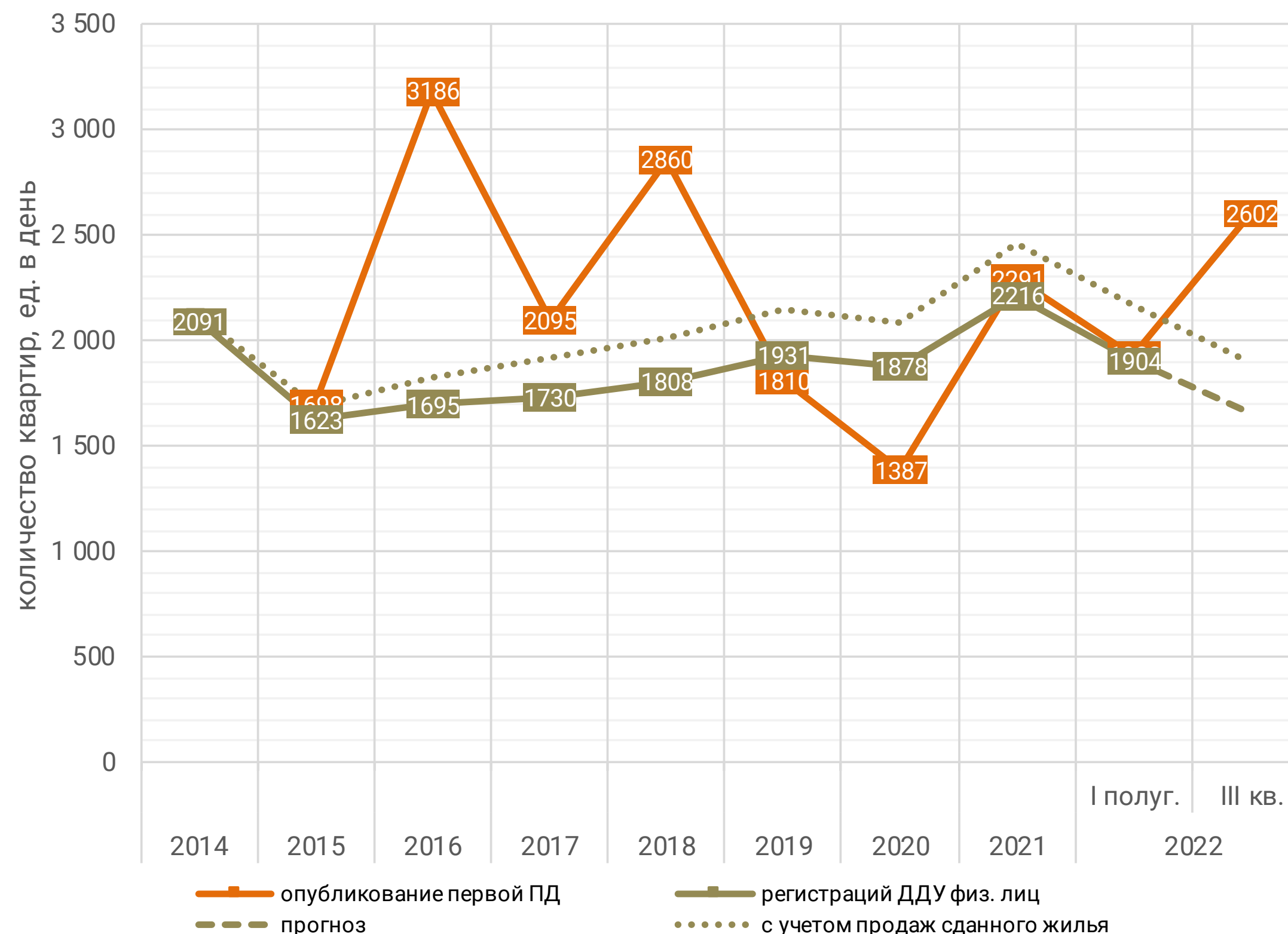
## ОПУБЛИКОВАНИЕ ПД В ЕИСЖС



X → Квартир в день

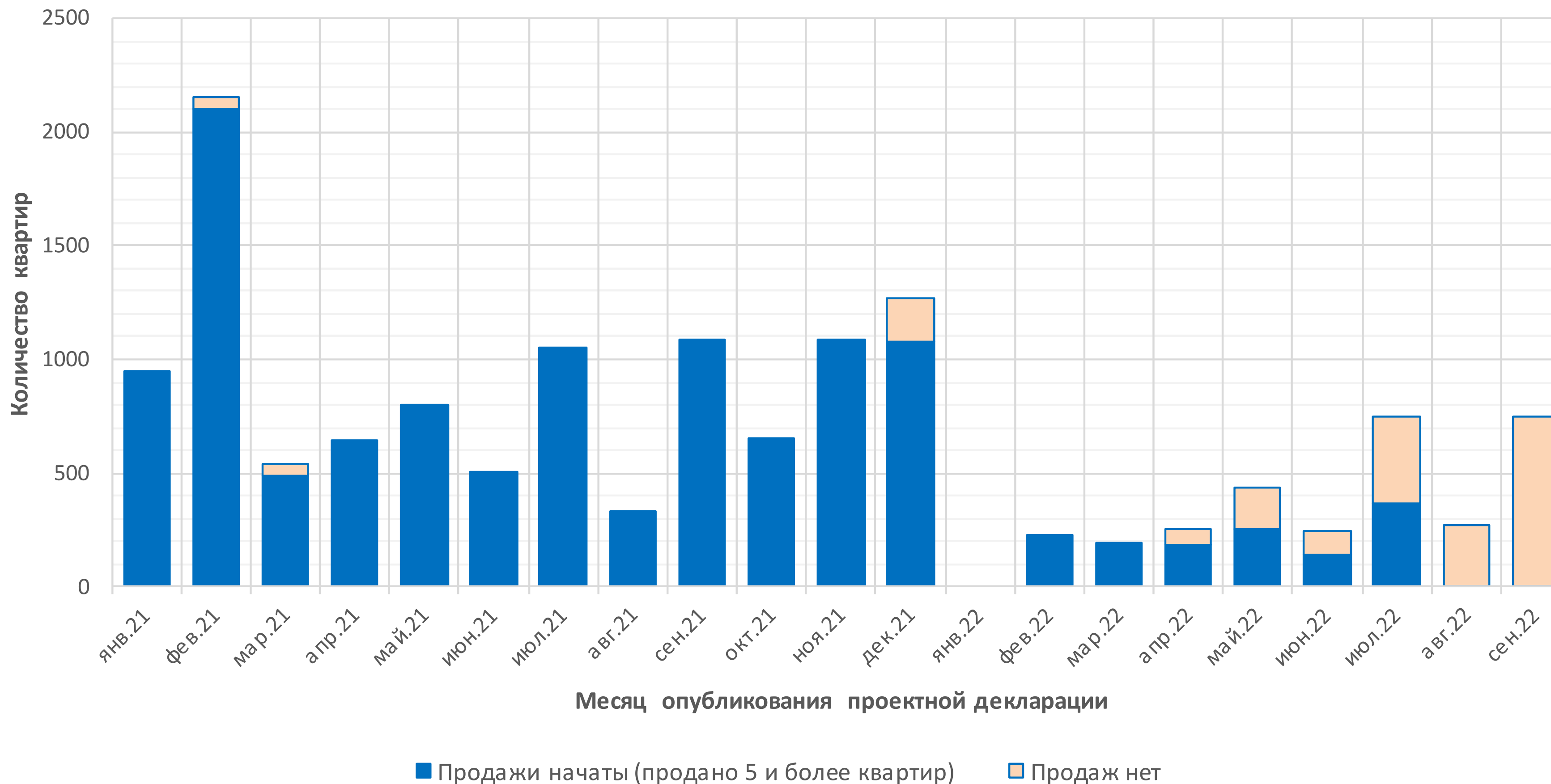
# СКОРОСТЬ ИЗМЕНЕНИЯ ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА НОВОСТРОЕК: количество квартир, ед. в день

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



\* данные на 08.10.2022, расчёты по дате публикации первой проектной декларации

# ВЫВОД НОВЫХ ПРОЕКТОВ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ, квартир в месяц

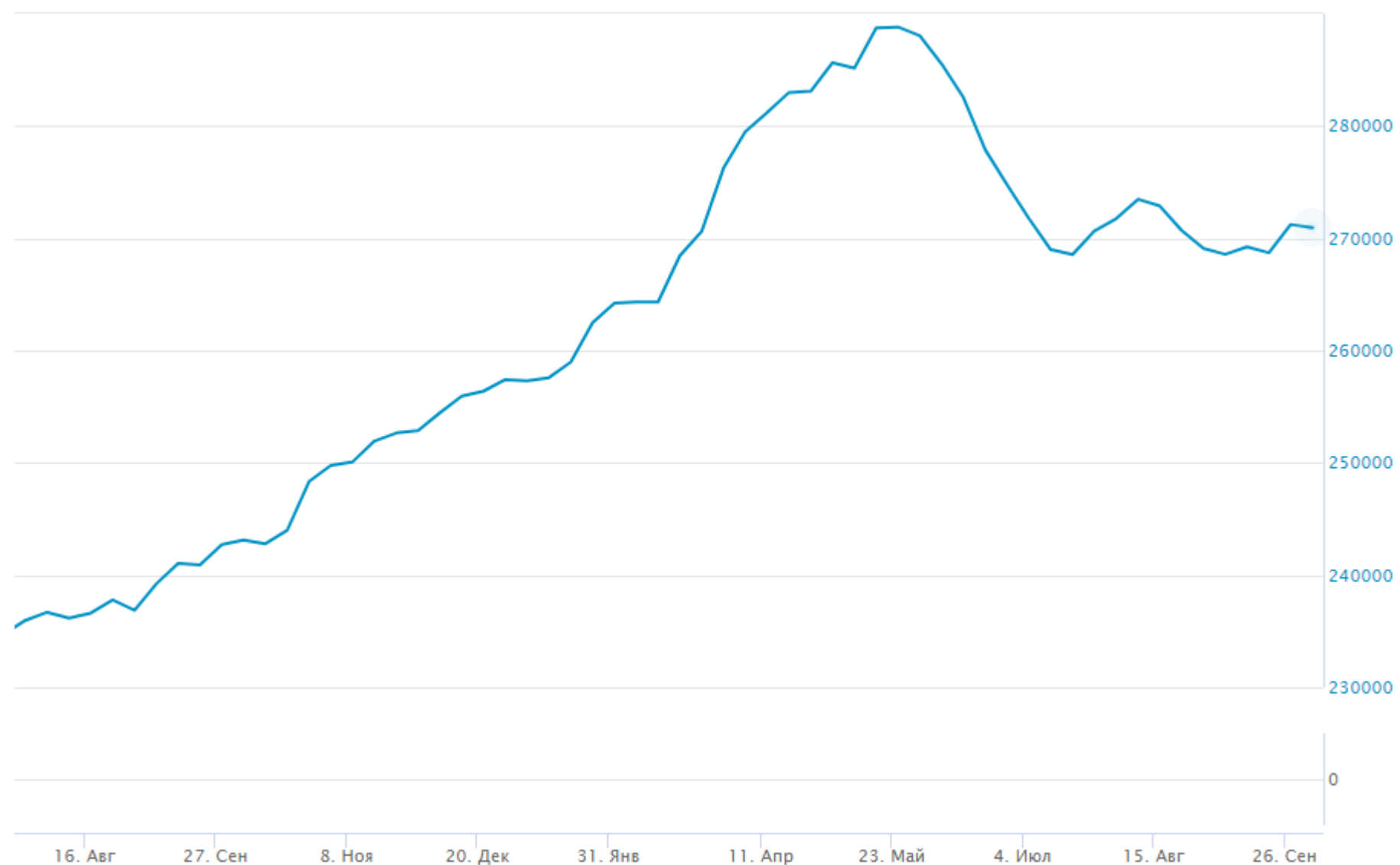




№	Краткое наименование группы компаний	Наименование жилого комплекса	Населенный пункт	Улица	Дом	Квартал опубликования первой ПД
1	ГК Жилстрой	Zenlife	Пенза	Богданова	34	I
2	СЗ Энтазис	Второе Дыхание	Засечное	Речная	13	
3	Доступное жилье	На Зеленодольской	Пенза	Зеленодольская		II
4	СГ Рисан	Квартал возможностей Upgrade	Пенза	Бутузова		
5	СГ Рисан	Квартал возможностей Upgrade	Пенза	65-летия Победы	6	
6	СЗ Литера	VonHerzen	Пенза	Герцена		
7	СЗ Мой Город	Мой город	Засечное	Речная		
8	Стройзаказ	Дом по ул. Ленина, 339Ж	Кузнецк	Ленина	339	
9	СХ ТЕРМОДОМ	8 марта	Пенза	8 марта		III
10	ГК Альянс	Семейный	Засечное	Новая	17	
11	СГ Рисан	Urban-квартал SVOBODA	Пенза	Революционная		
12	СЗ ГРАДЭК	Европейский	Заречный	Восточная	25	
13	СЗ Ньютон	Ньютон	Пенза	Коммунистическая	11а/1,2,6	
14	СЗ Строй Подряд	Второе Дыхание	Засечное	Речная	13	
15	СЗ Энтазис	Второе Дыхание	Засечное	Речная	13	
16	СХ ТЕРМОДОМ	Город Спутник	Засечное			
17	СХ ТЕРМОДОМ	Созвездие	Засечное			

# ИНДИКАТОРЫ ЦЕН В МОСКВЕ

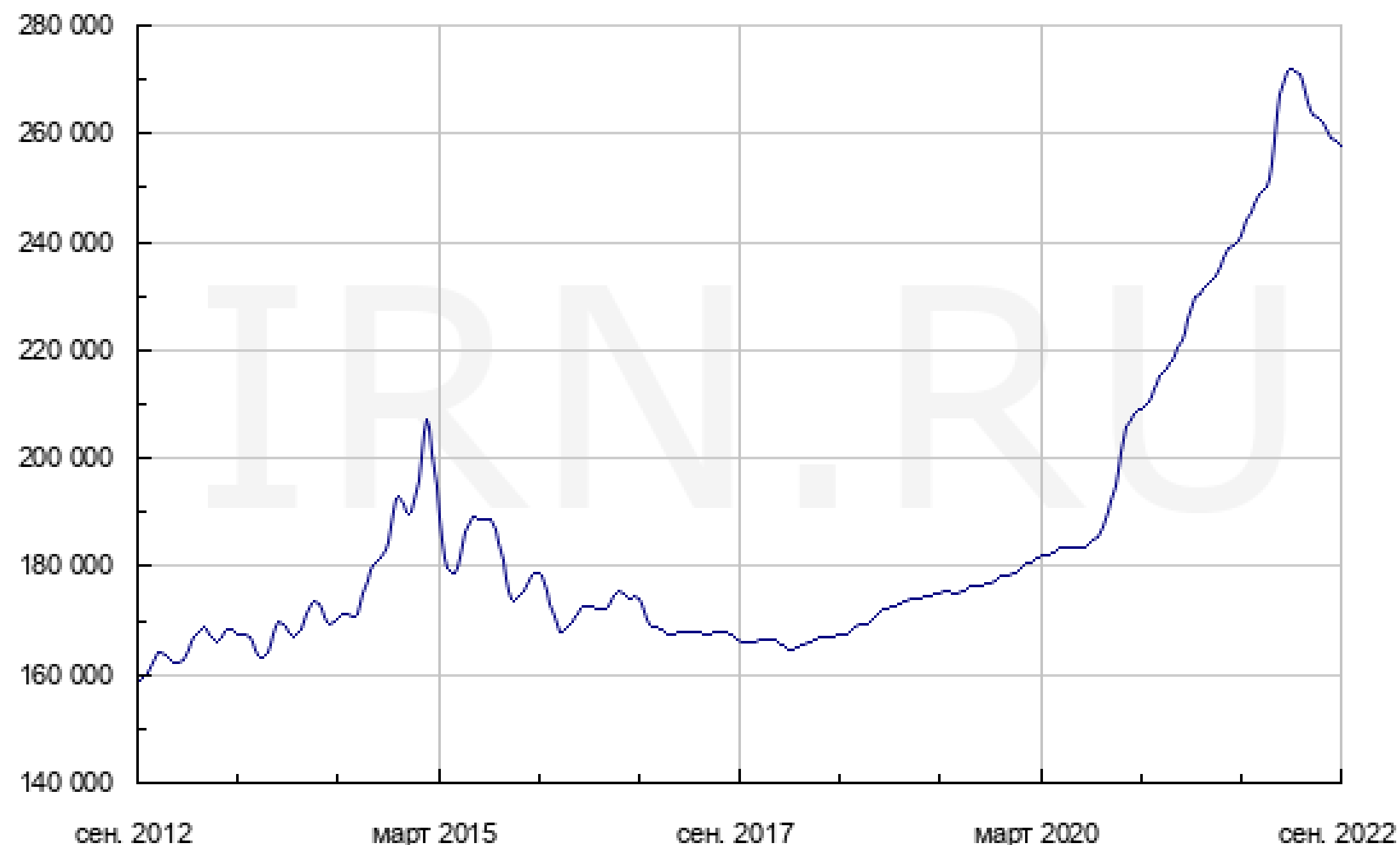
Индекс московской недвижимости ДомКлик



Значение 05.10.2022 12:00:00		Изменение к закрытию, %	
	270 946,43		-0,11%
Открытие	270 946,43	Предыдущее закрытие	271 231,76
Максимальное	270 946,43	Макс. за год	288 819,76
Минимальное	270 946,43	Мин. за год	242 795,9
Объем торгов, руб	-	Изм. с начала месяца, %	-0,11%
Капитализация, руб	270 946,4273	Изм. с начала года, %	5,26%
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

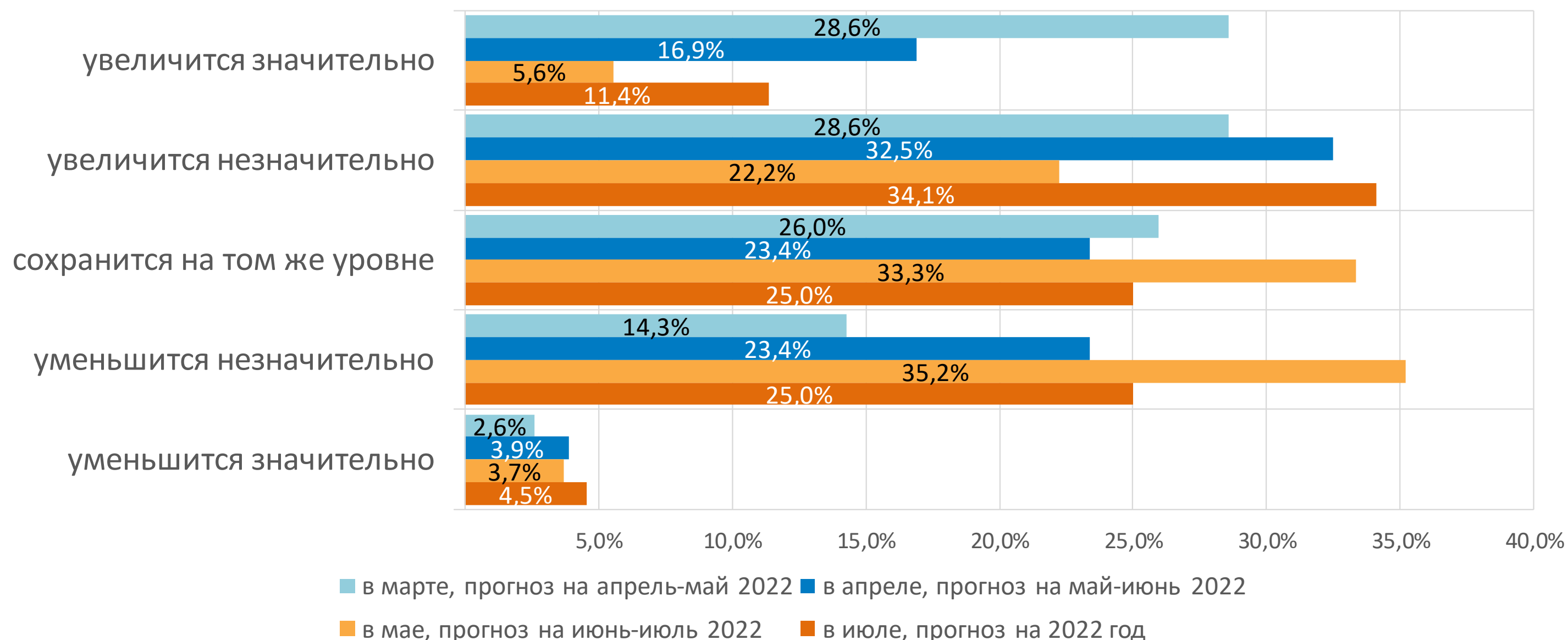


В мае, прогноз на июнь-июль 2022



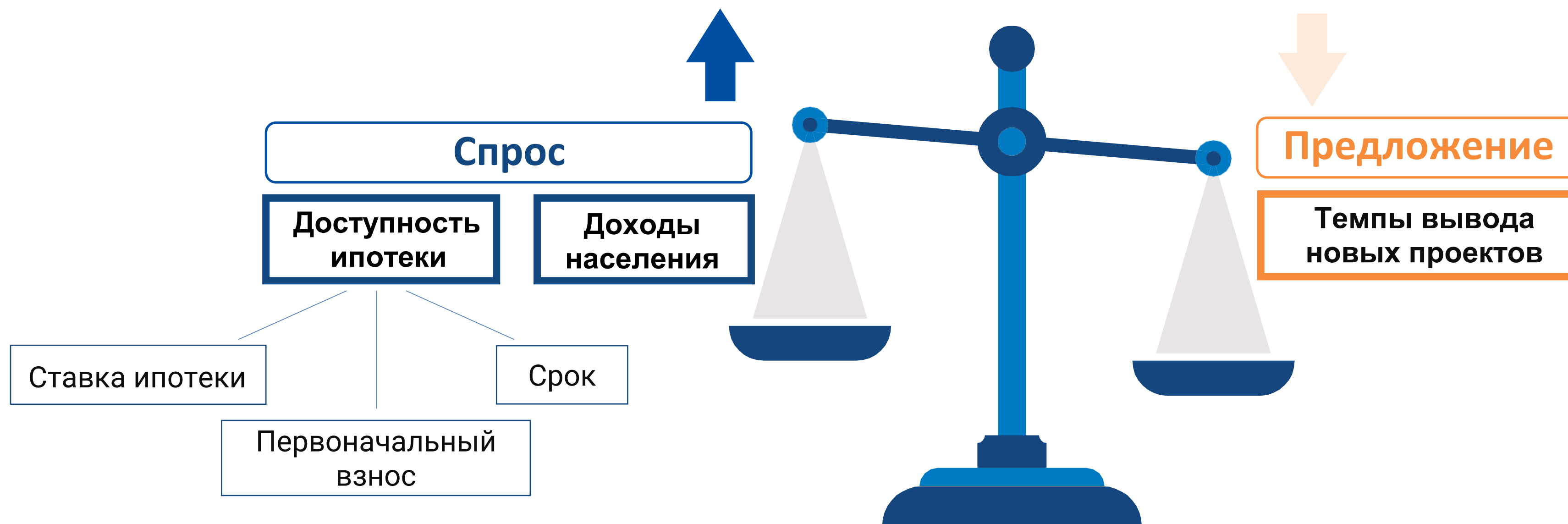
В июле, прогноз на 2022

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





**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