

Восстановление рынков жилищного строительства



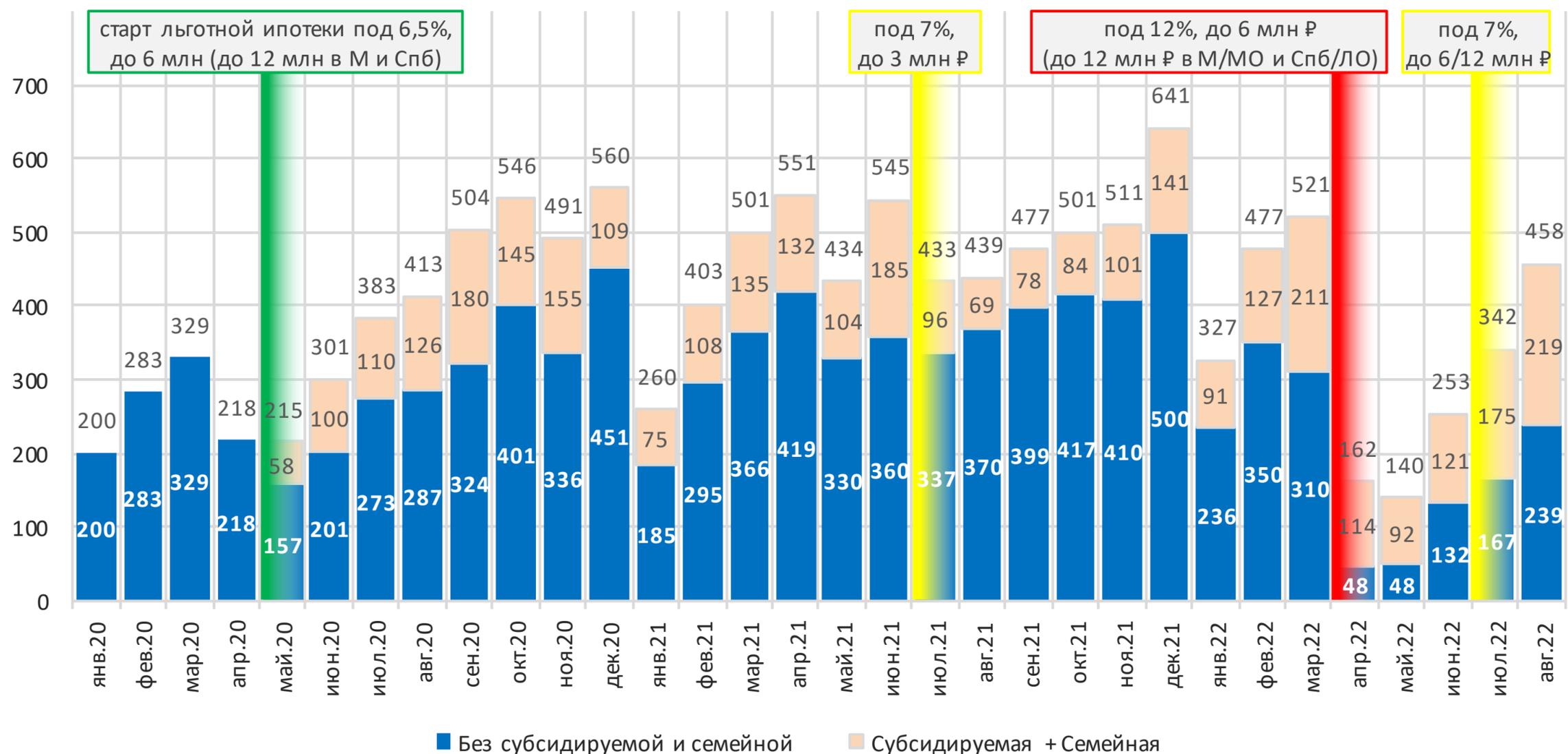
Кирилл Холопик

руководитель портала EP3.РФ

04 октября 2022 г.

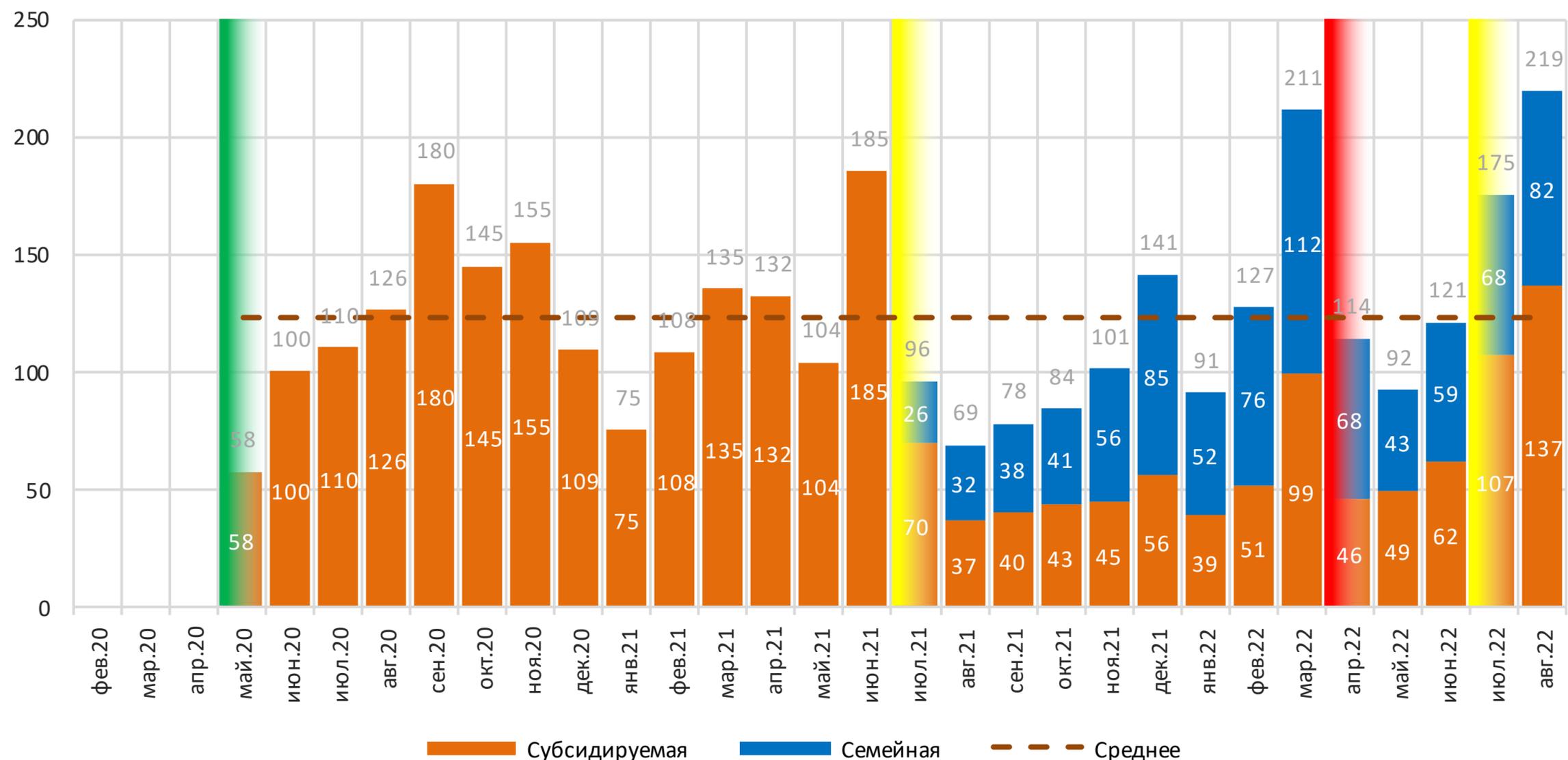
ИПОТЕКА ПО ДДУ, ДАННЫЕ ЦБ, млрд руб.

Ипотека без льготных программ, данные ЦБ, млрд руб.



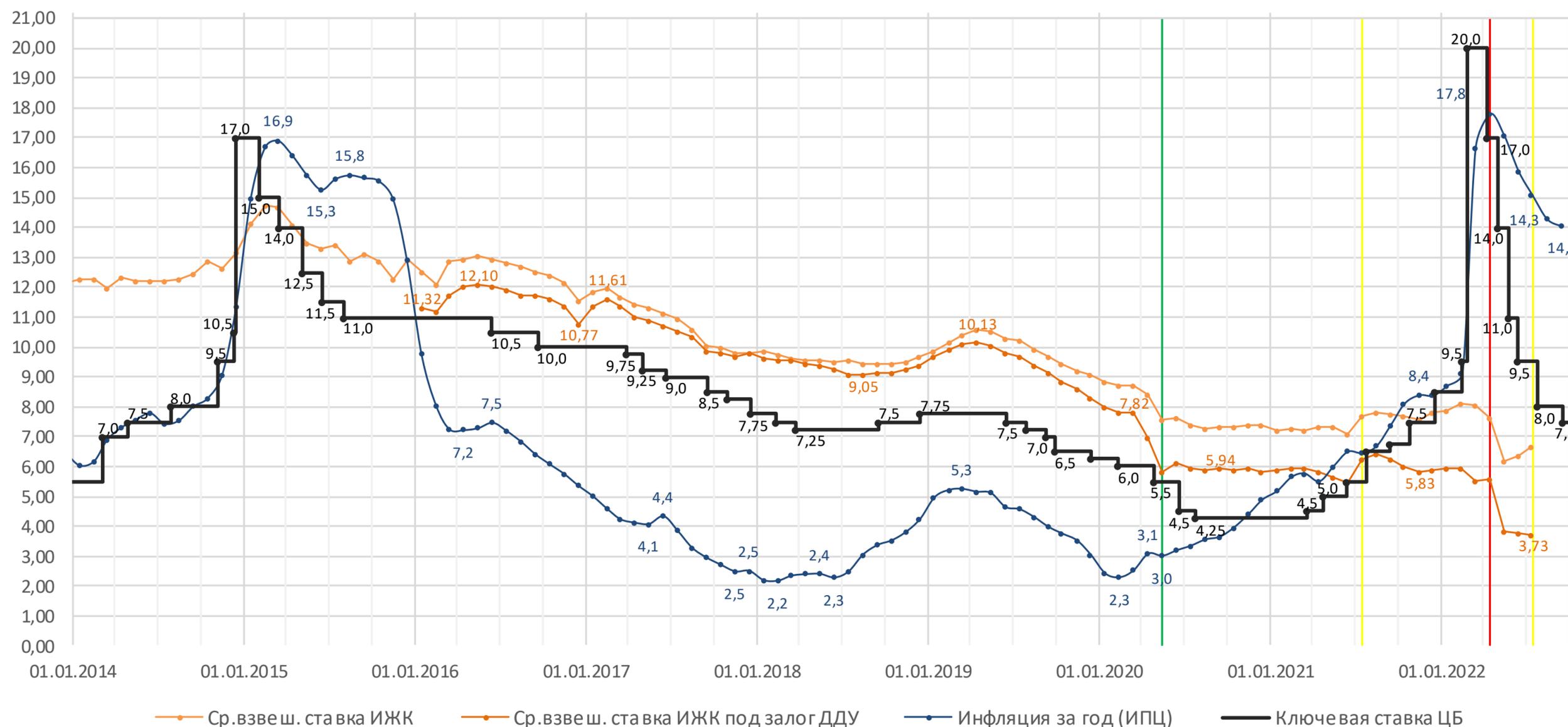
Льготные программы, данные ЦБ, млрд руб.

Льготные ипотечные программы, данные ЦБ, млрд руб.

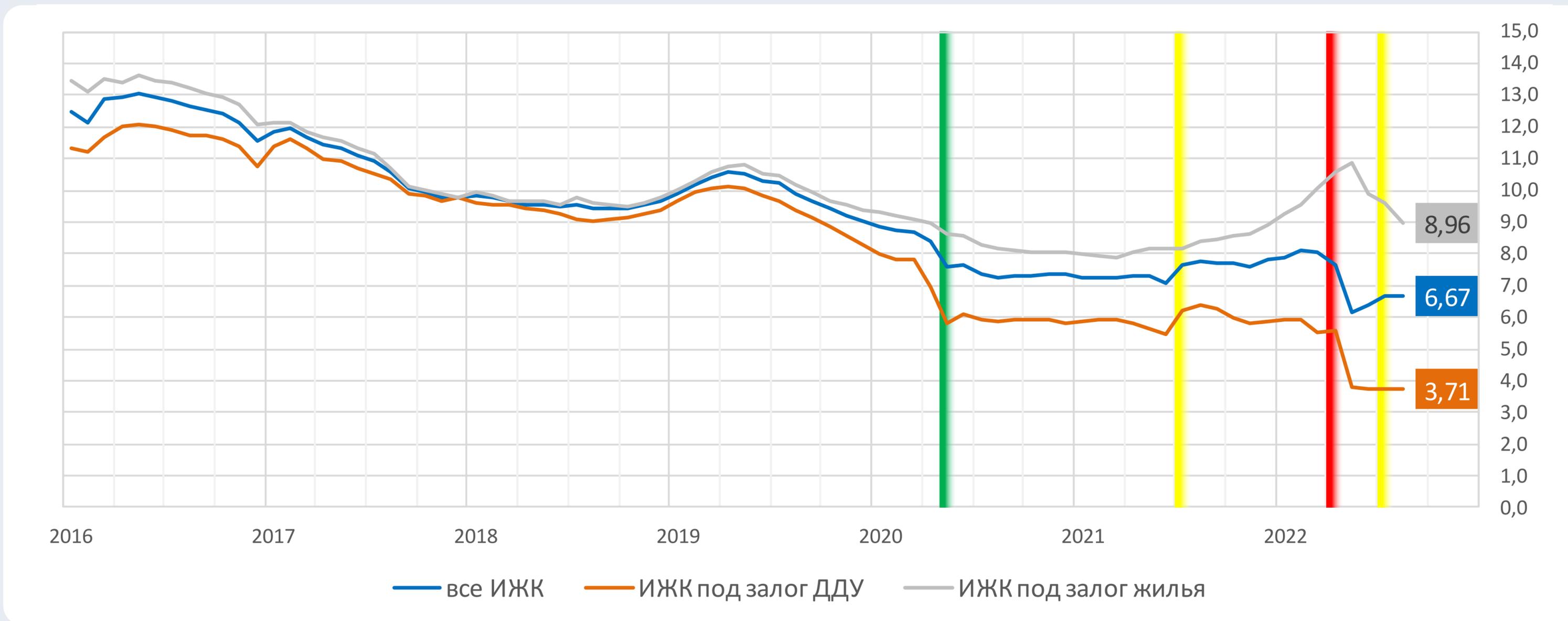


ЗАВИСИМОСТЬ: 1) средневзвешенной ставки от ключевой 2) ключевой ставки от инфляции

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

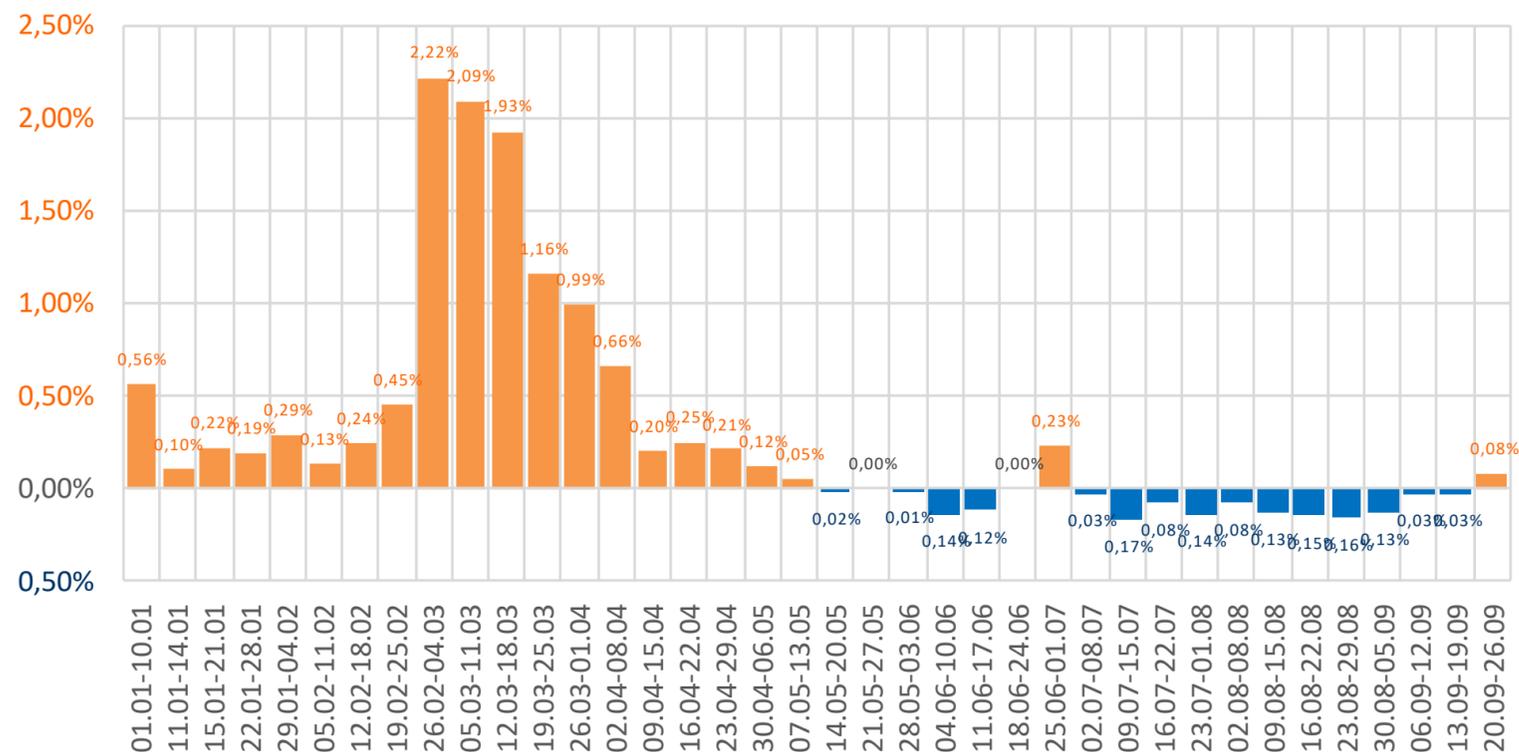


ДИНАМИКА ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК, %

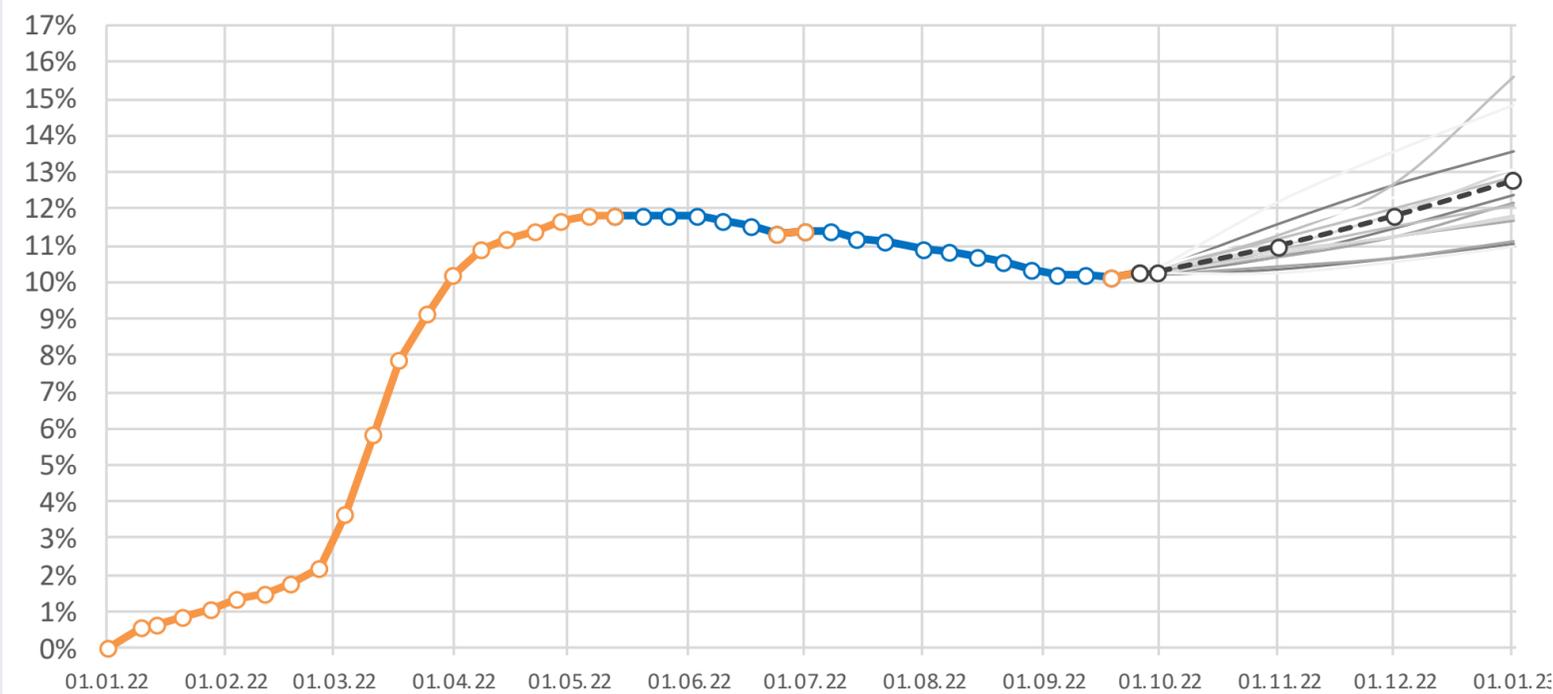


ИНФЛЯЦИЯ СТИМУЛИРУЕТ СНИЖЕНИЕ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ:

Недельный прирост потребительских цен



Накопленный прирост потребительских цен (с начала года)



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

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

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

*к июлю 2022

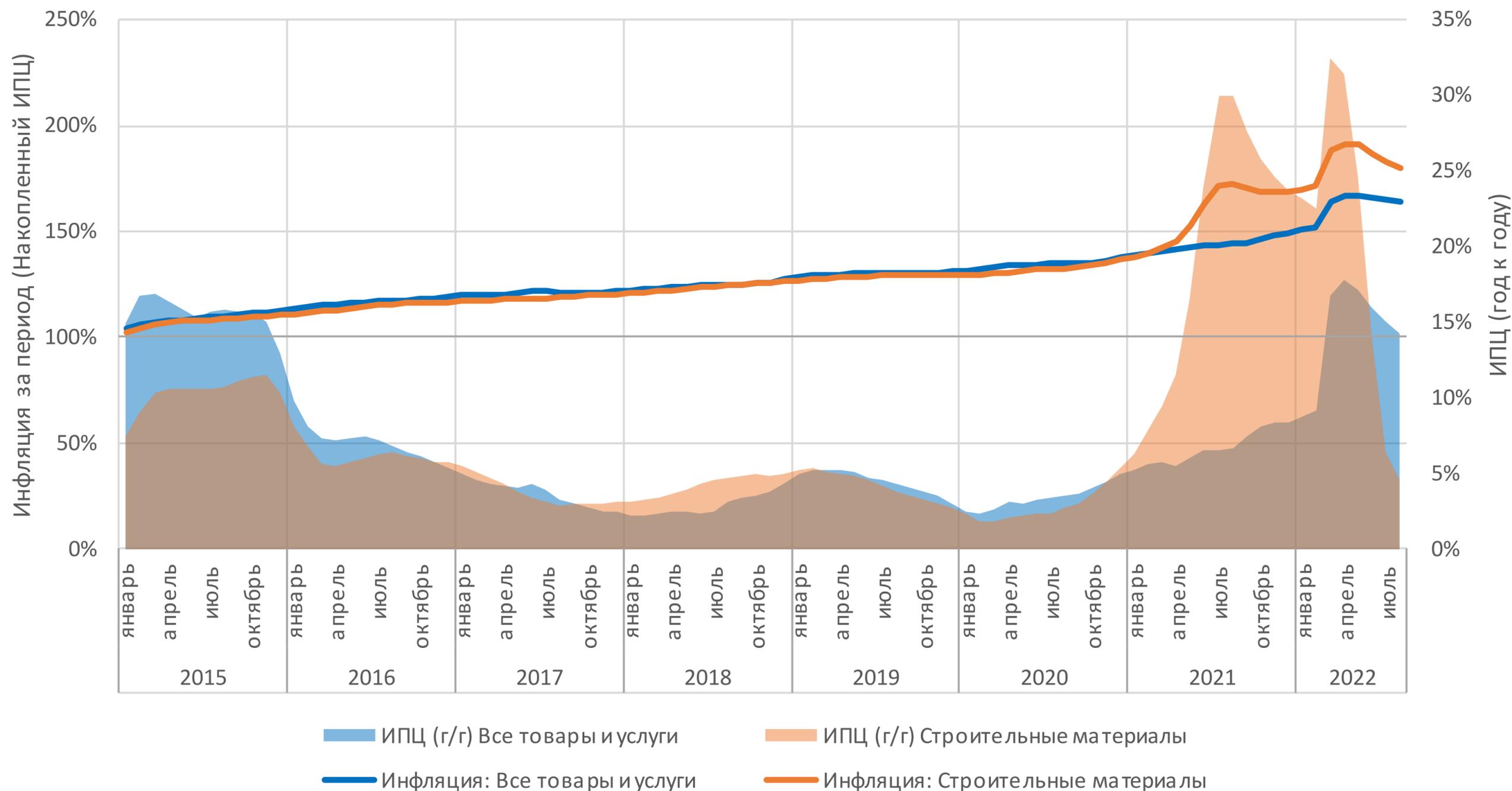
**к 1 августа 2022

Индексы цен на отдельные группы непродовольственных товаров

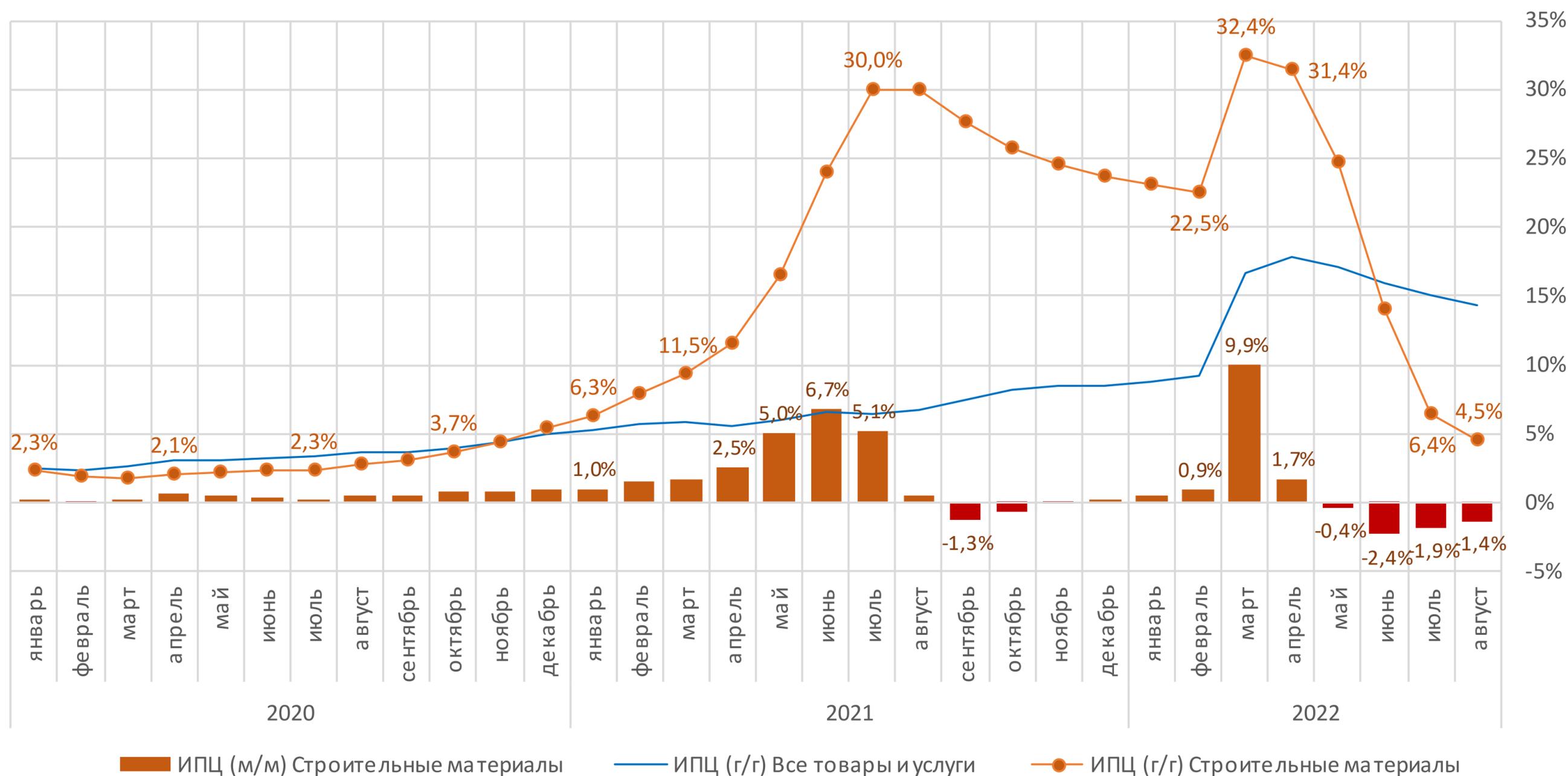
в процентах

	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

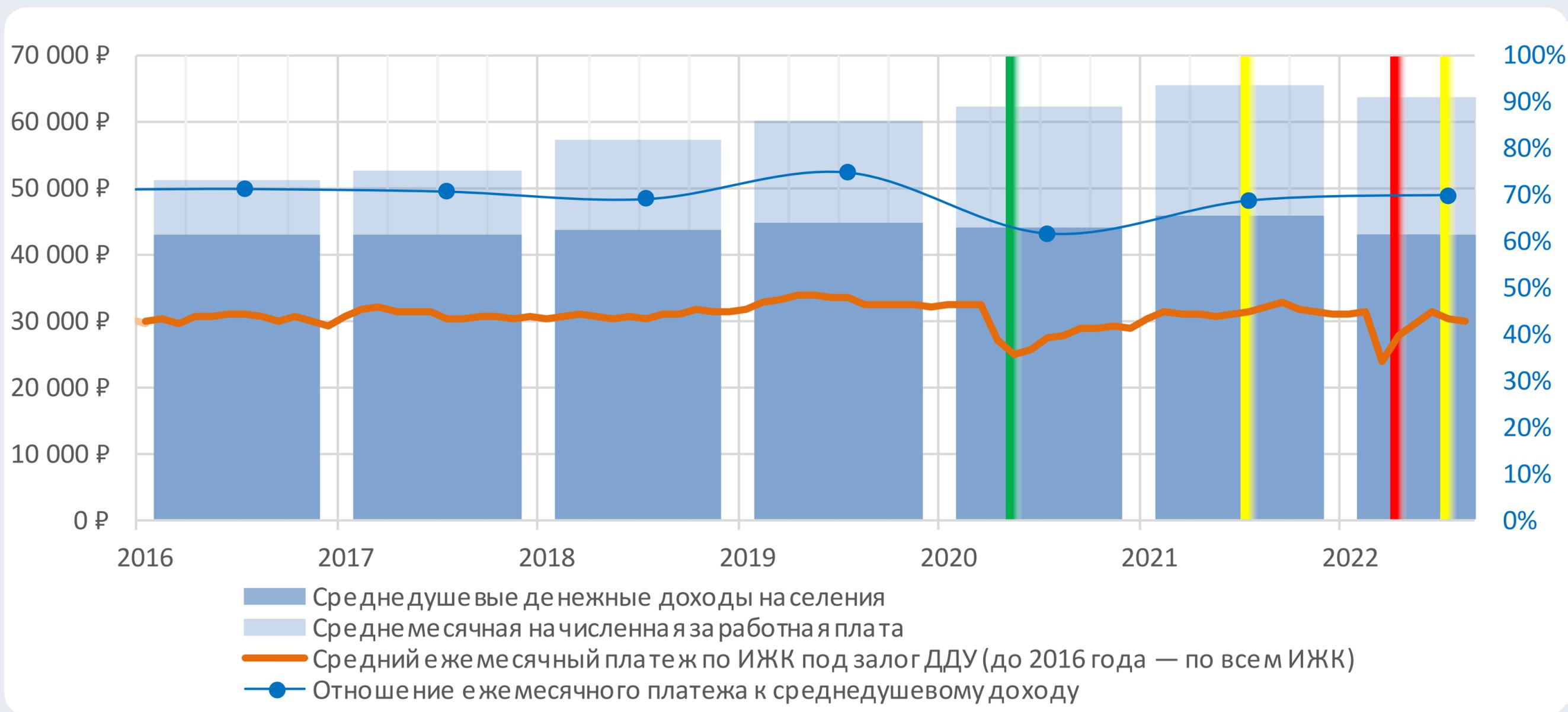
ИНФЛЯЦИЯ: всего vs по строительным материалам



ИНФЛЯЦИЯ по строительным материалам

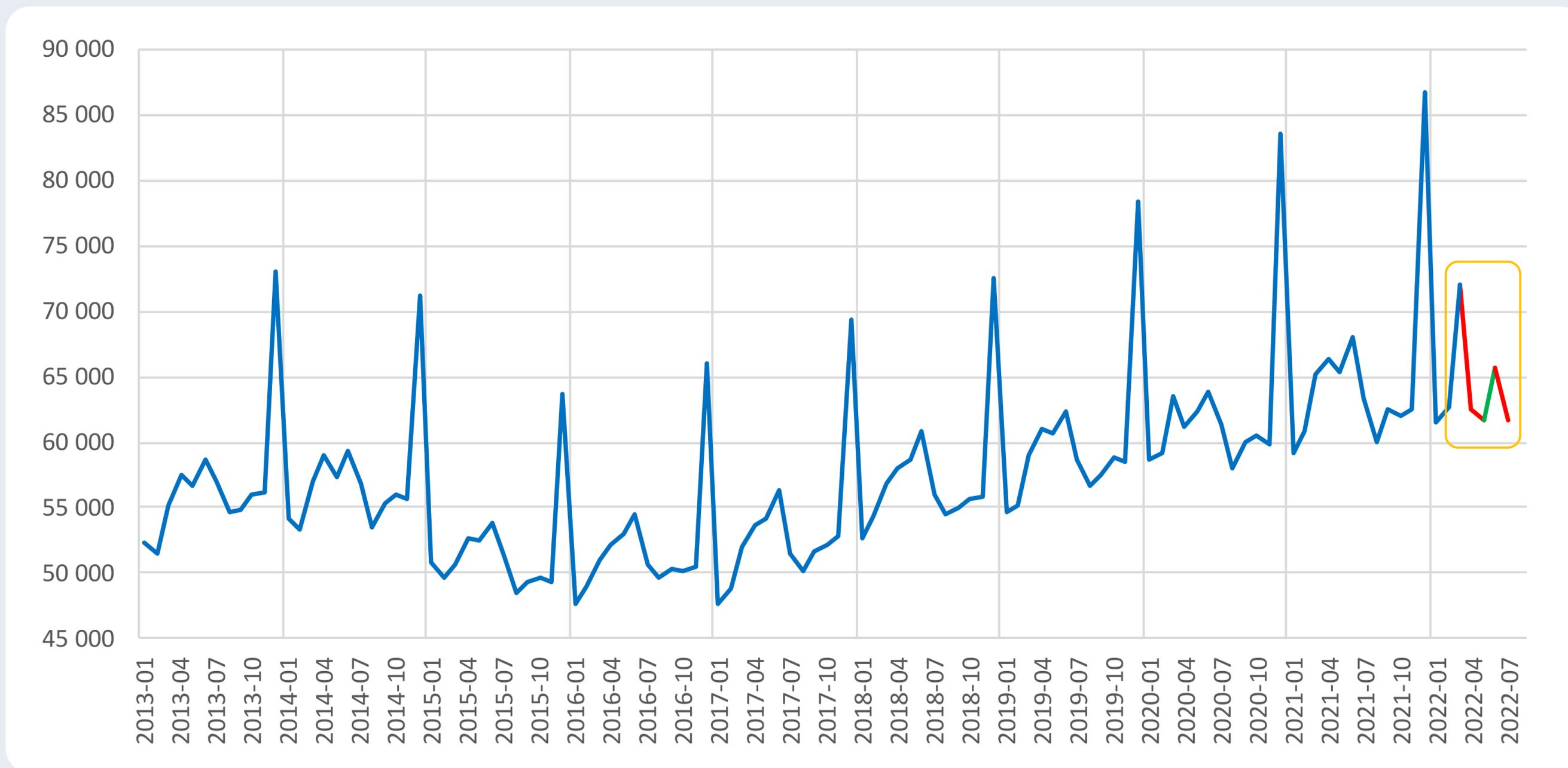


СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ ПО ВЫДАННЫМ ИЖК ПО ДДУ И ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ С УЧЕТОМ ИНФЛЯЦИИ (В СЕГОДНЯШНИХ ЦЕНАХ)



РЕАЛЬНЫЕ ЗАРАБОТНЫЕ ПЛАТЫ, В РУБЛЯХ (сегодняшние цены)

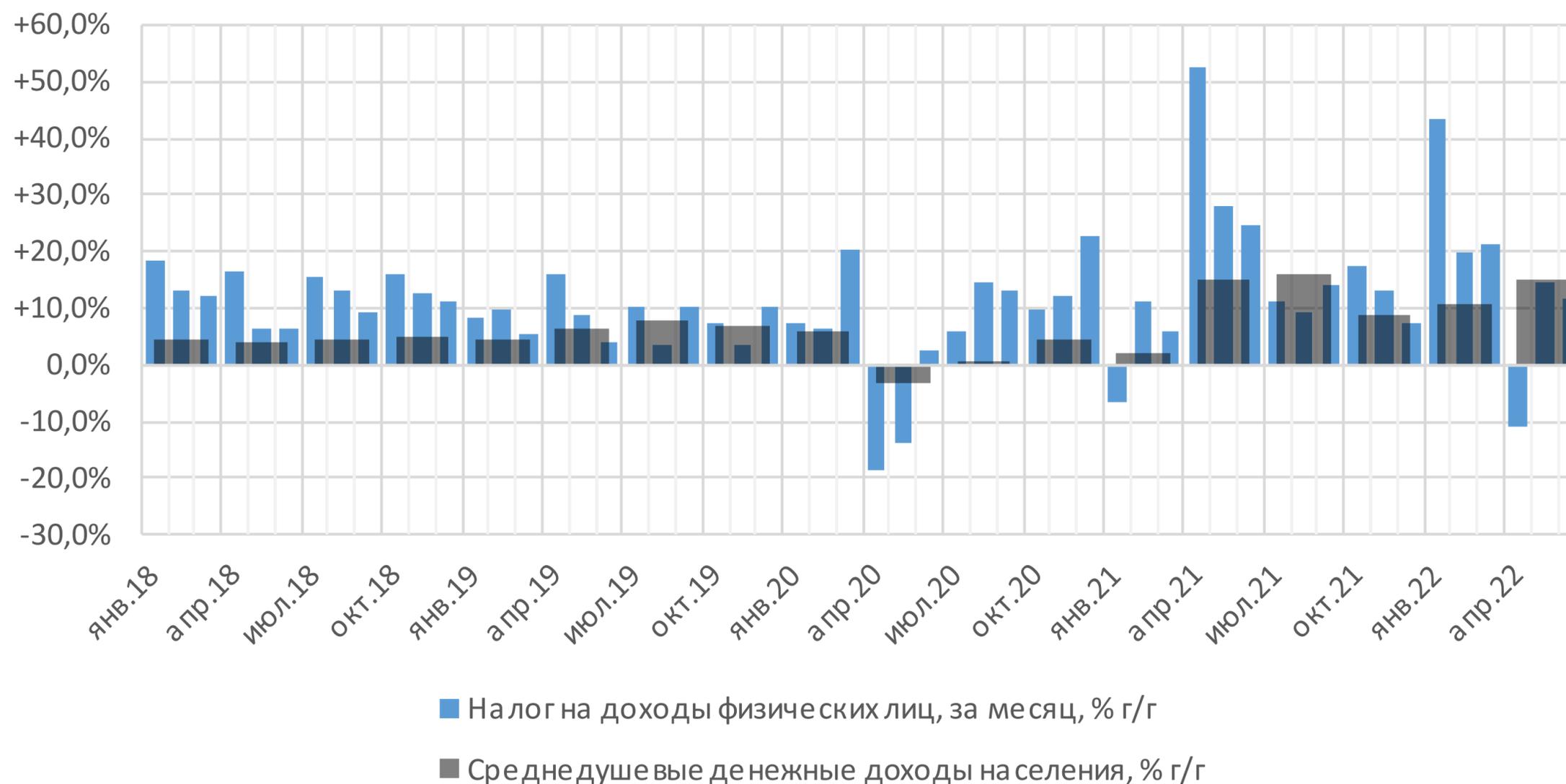
В июле (с учетом инфляции):
-6,2% к июню 2022
-14,5 % за апрель-июль



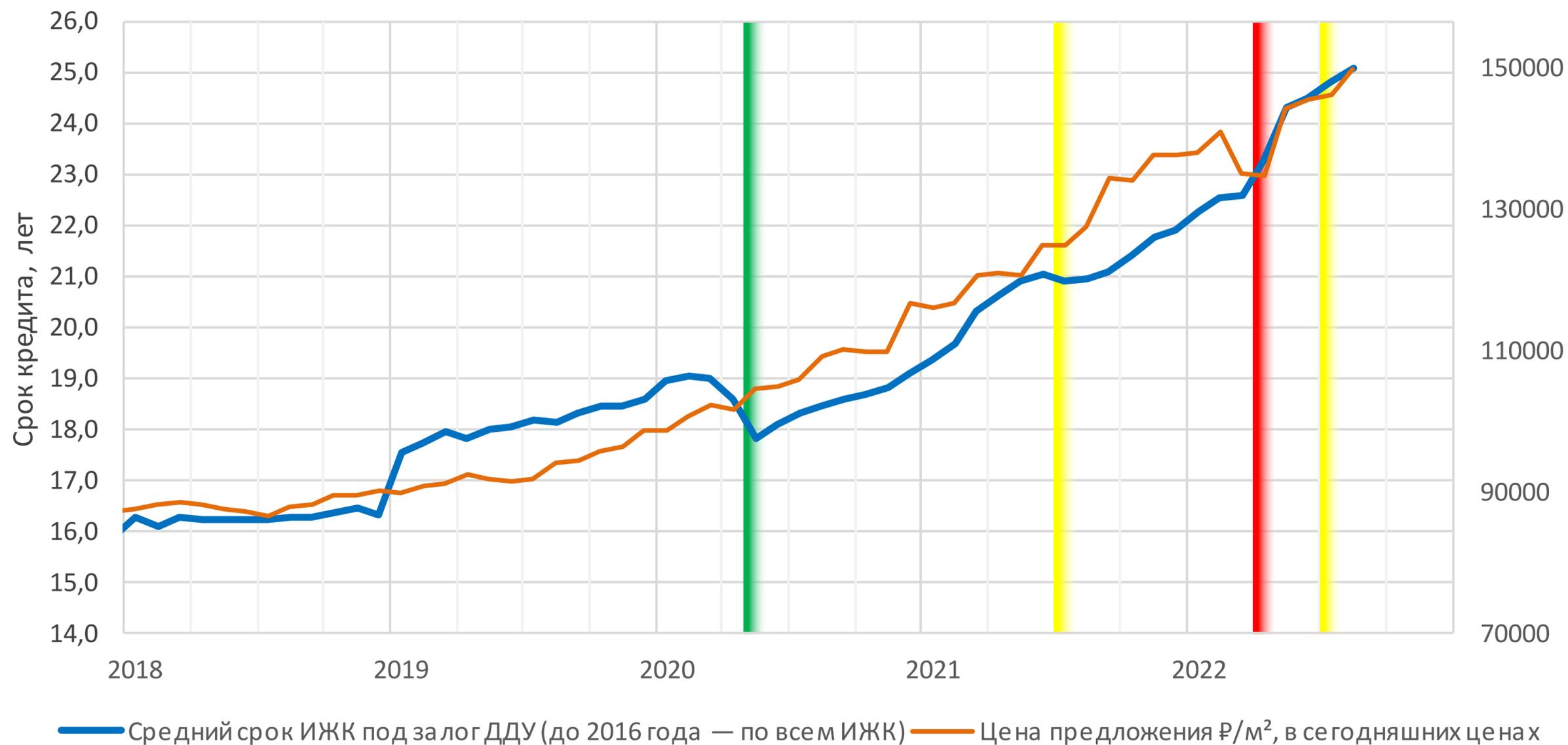
СБОР НДФЛ В КОНСОЛИДИРОВАННОМ БЮДЖЕТЕ

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

НДФЛ и среднедушевые доходы, % г/г,



СРЕДНИЙ СРОК ПО ВЫДАНЫМ ИЖК ПО ДДУ



ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ



В марте, прогноз на апрель-май 2022



В апреле, прогноз на май-июнь 2022

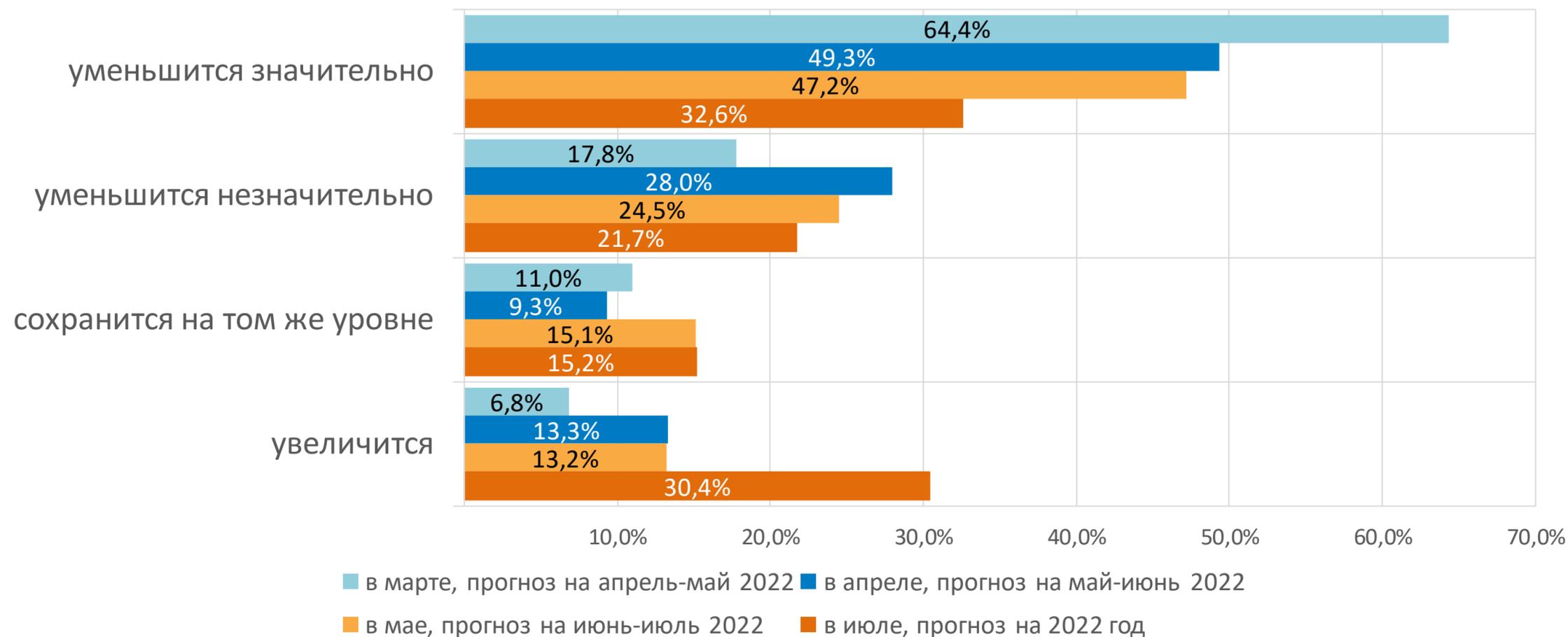


В мае, прогноз на июнь-июль 2022



В июле, прогноз на 2022

Что будет с ипотекой под ДДУ



Снижение количества выданных ипотек

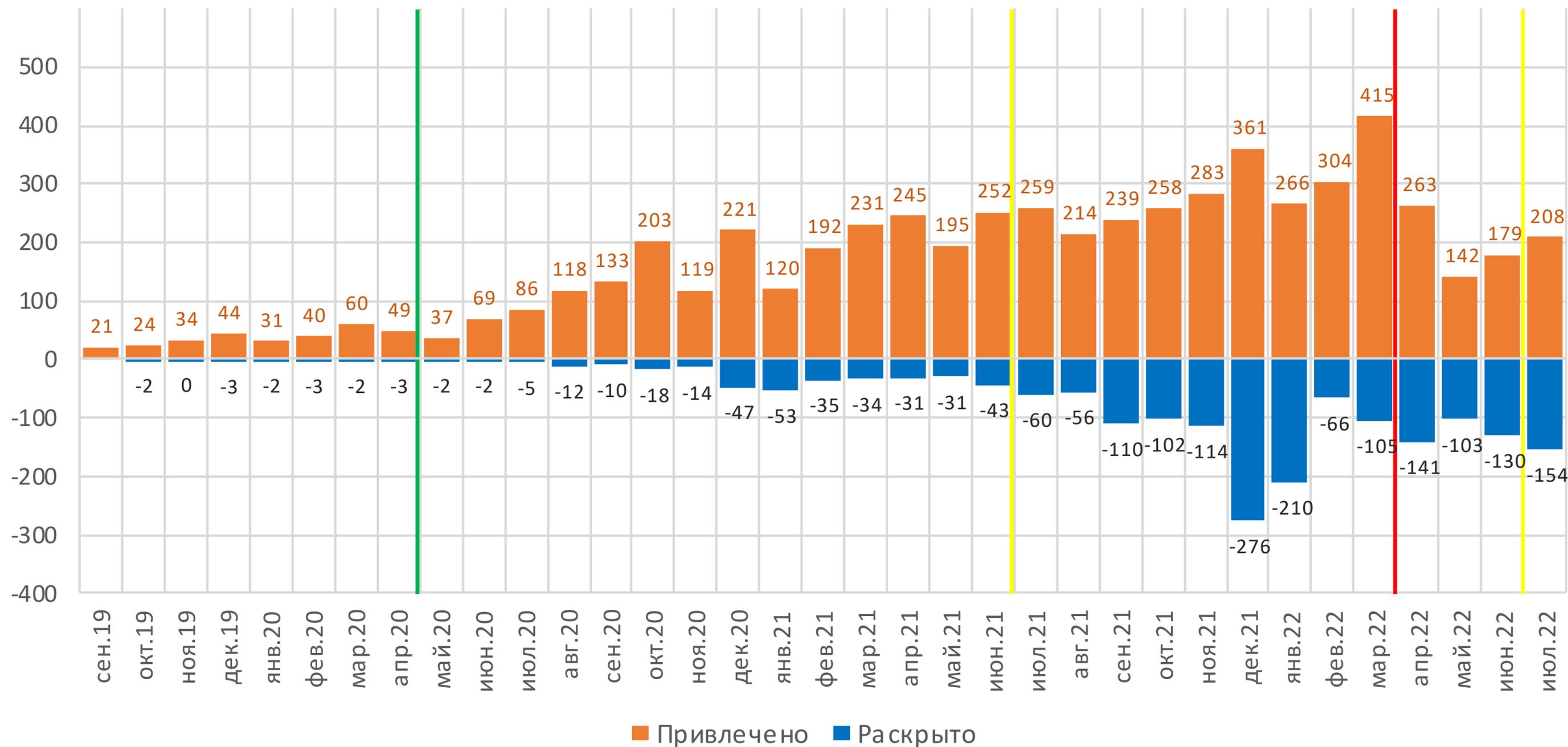
- > 2009/2008 – в 2,5 раза
- > 2015/2014 – на 30%

ПОЧЕМУ?

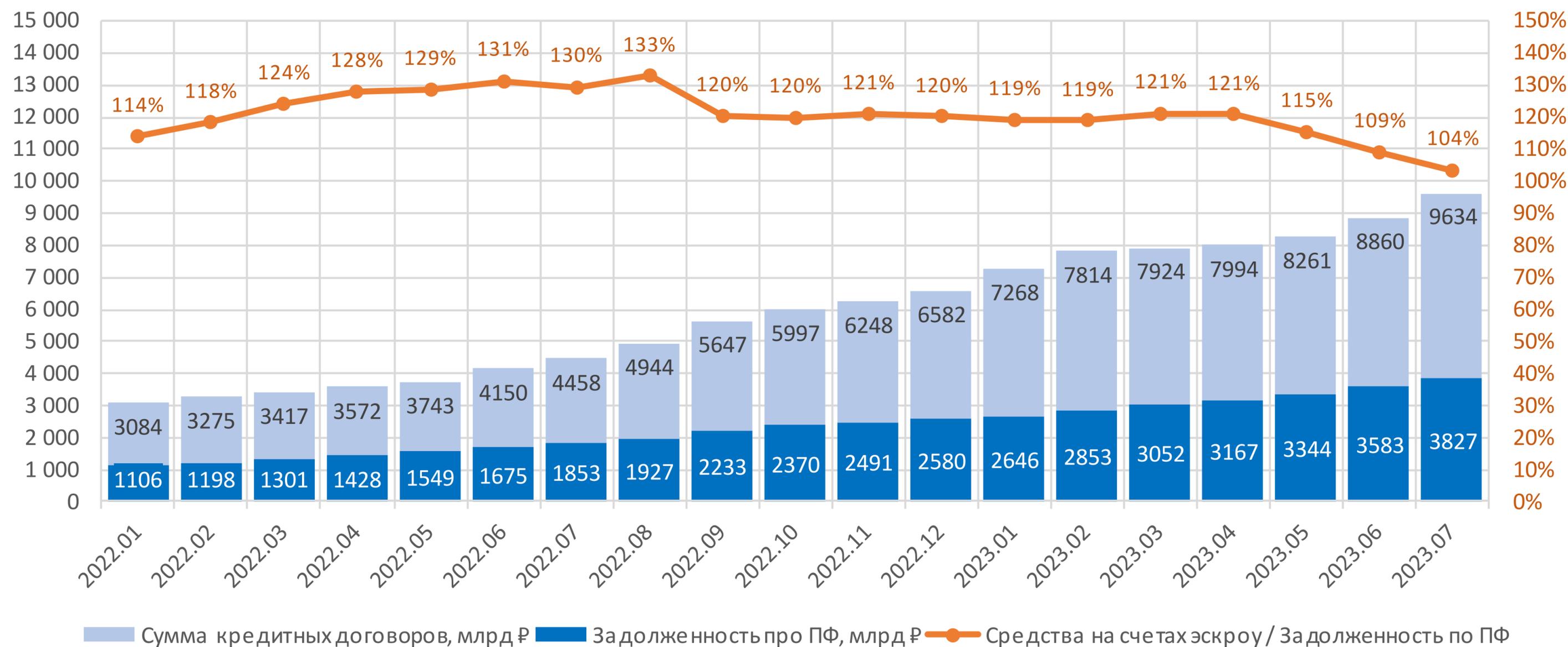
РИСКИ

- 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

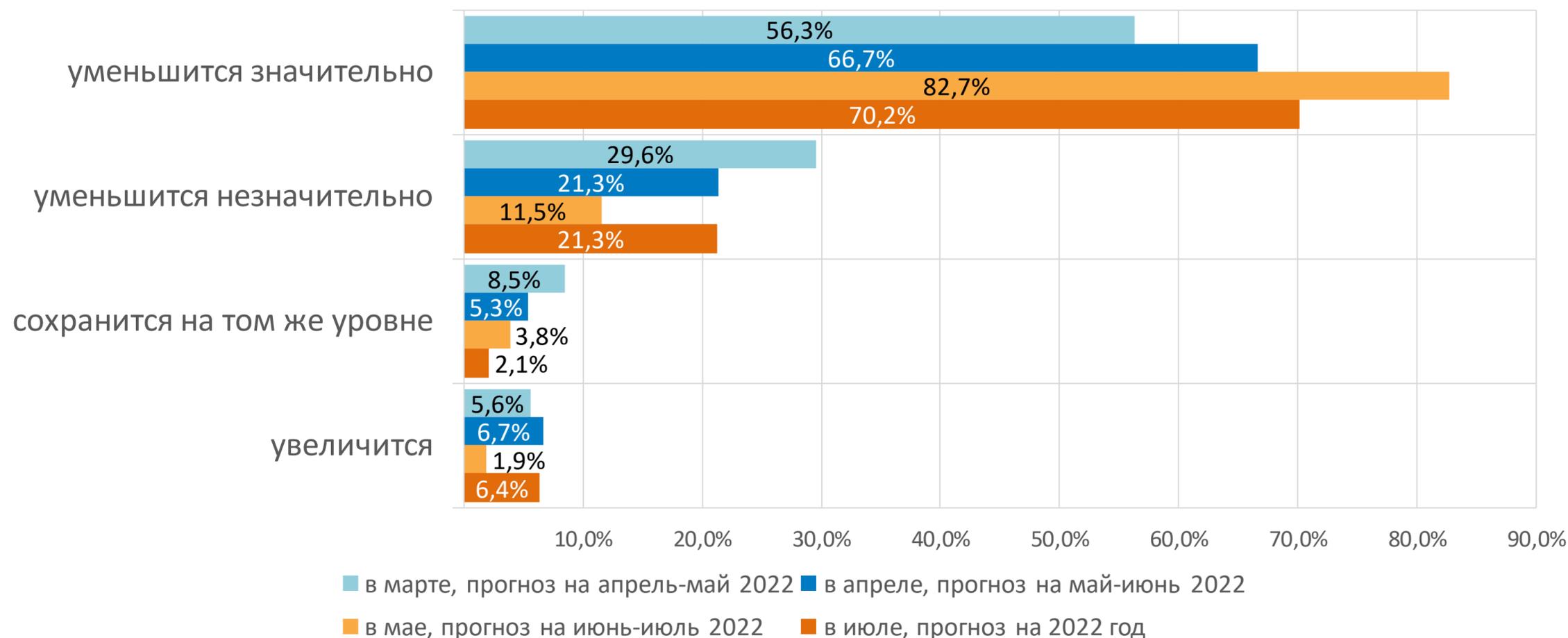


В мае, прогноз на июнь-июль 2022



В июле, прогноз на 2022

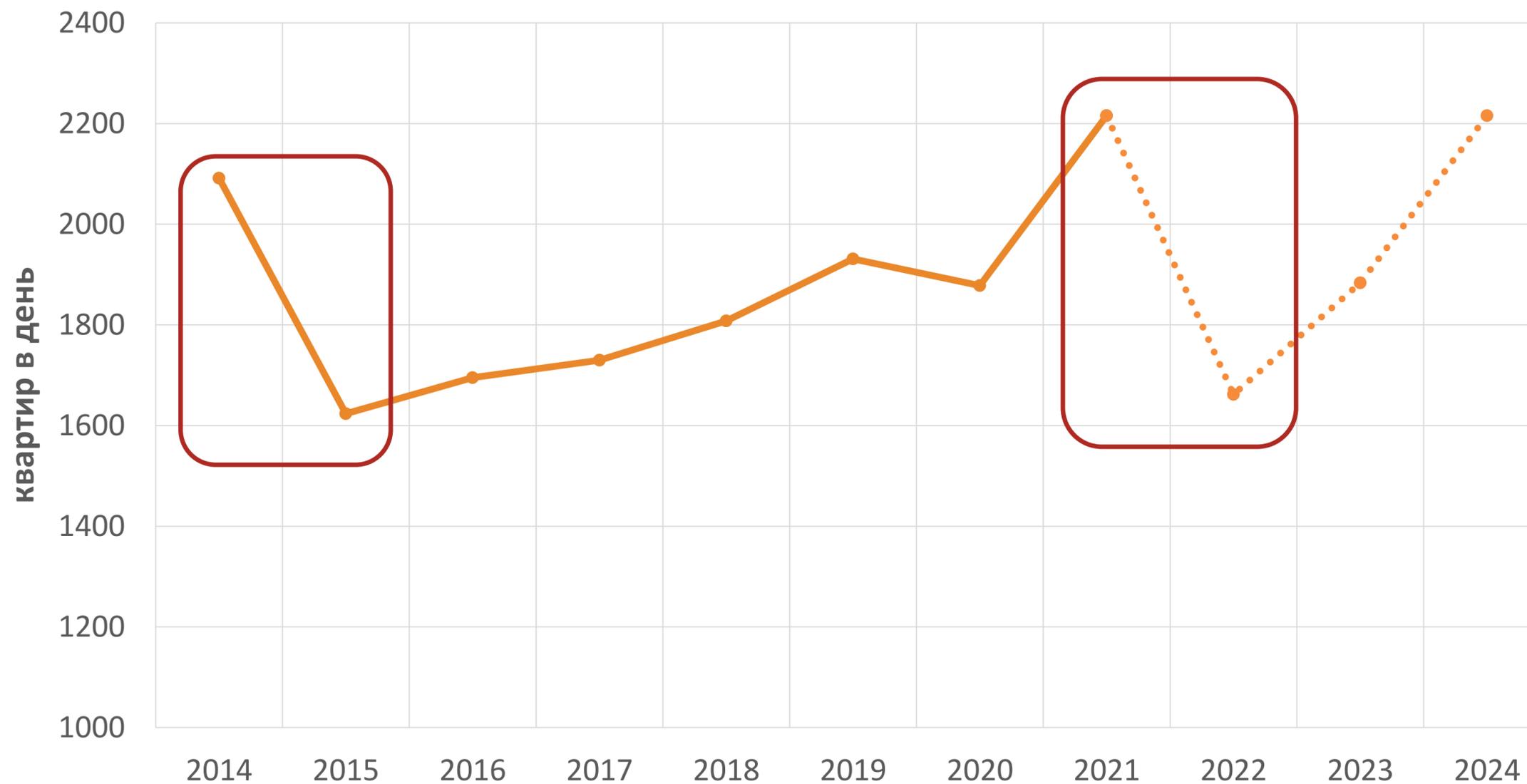
Что будет с продажами новостроек



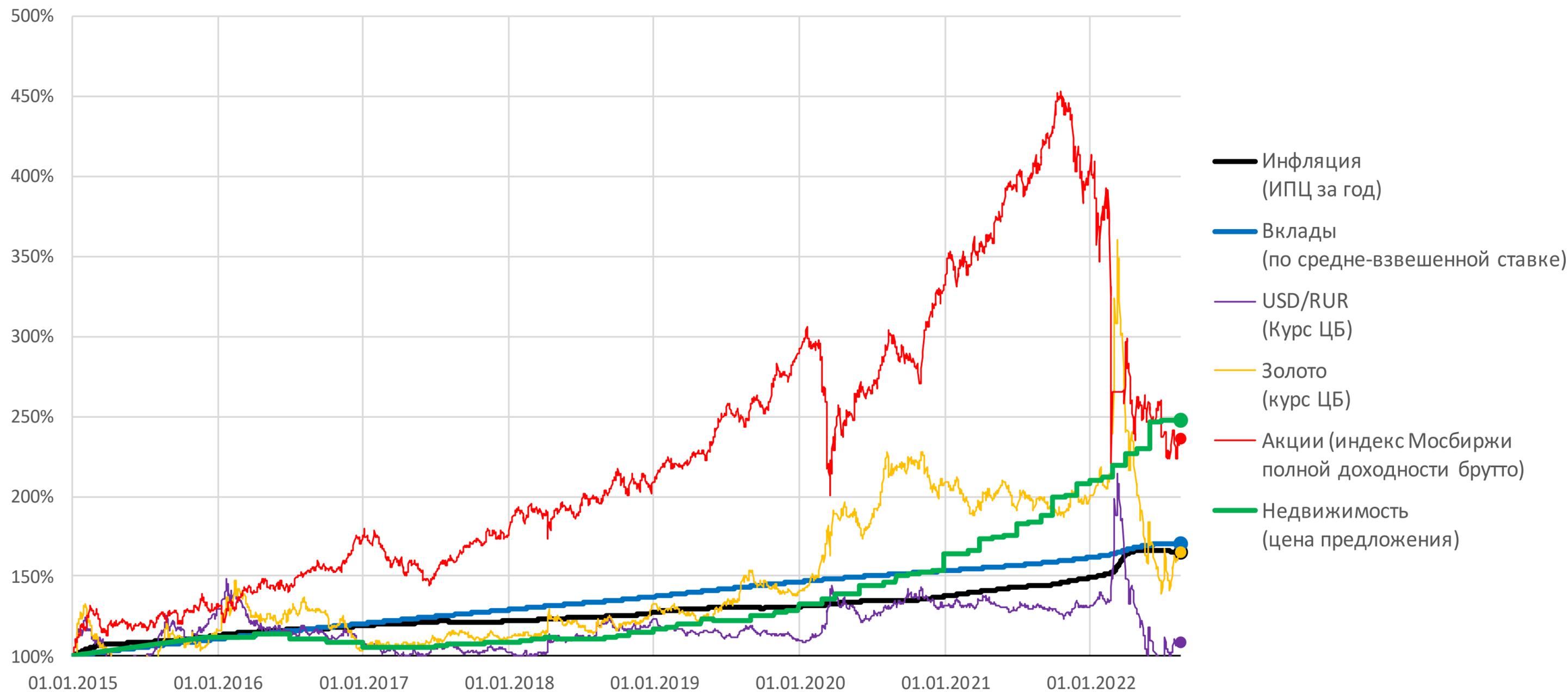
Прогноз EP3.РФ:

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

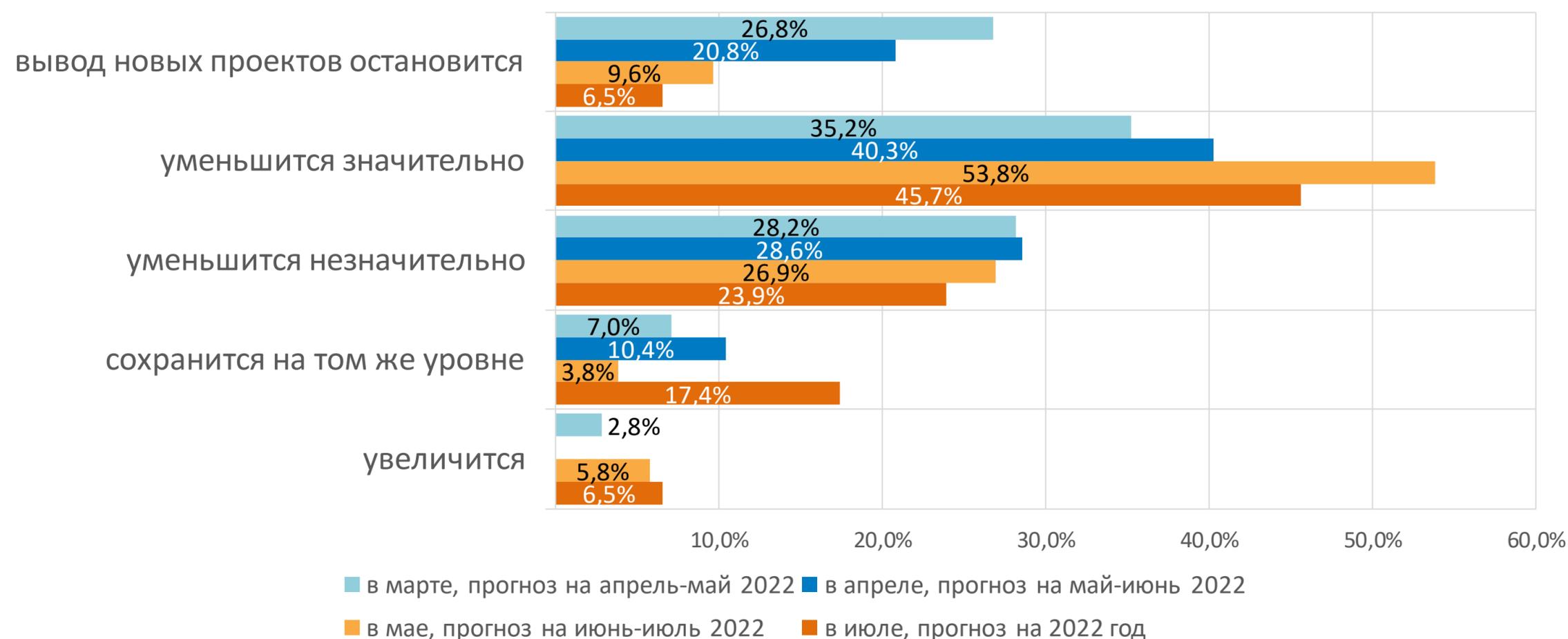


В мае, прогноз на июнь-июль 2022

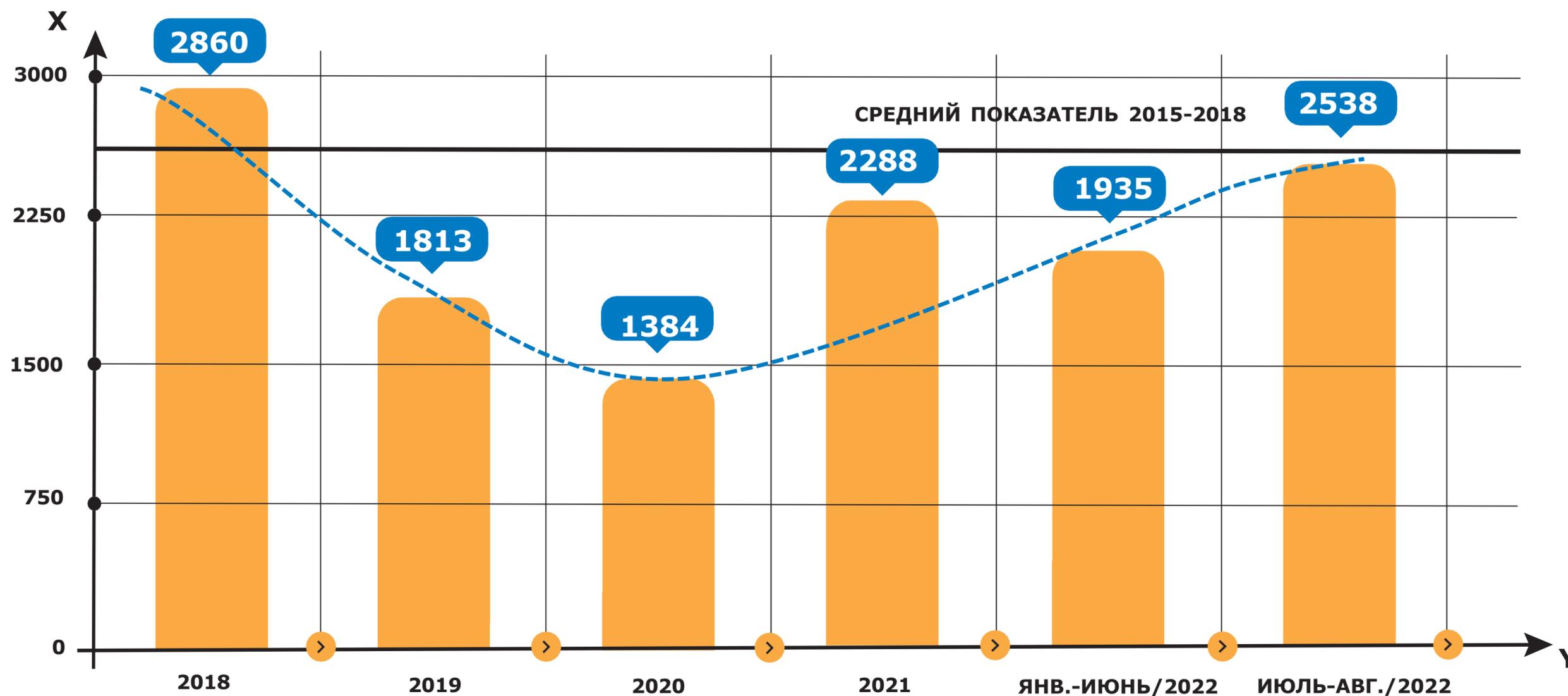


В июле, прогноз на 2022

Что будет с выводом новых проектов

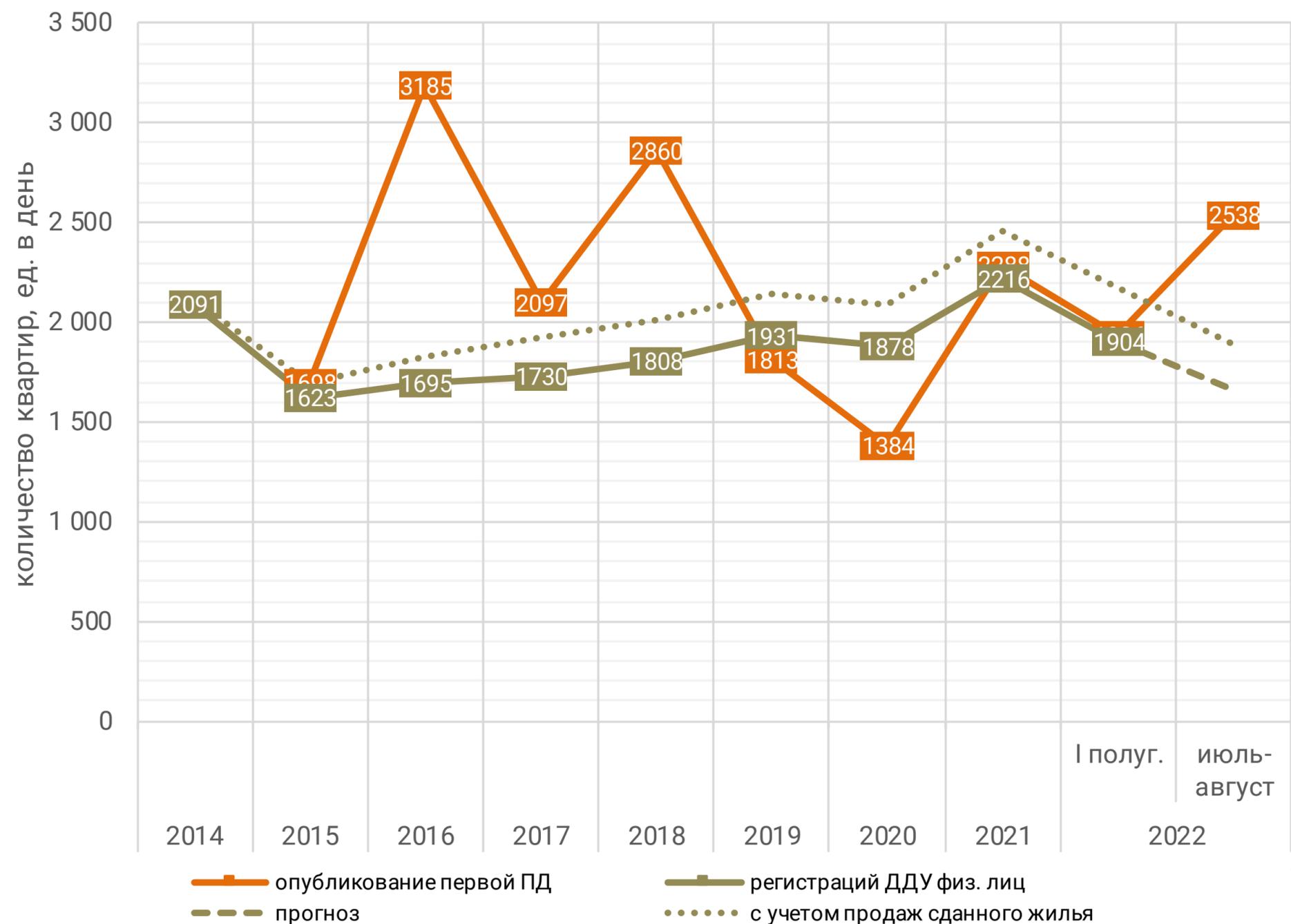


ОПУБЛИКОВАНИЕ ПД В ЕИСЖС



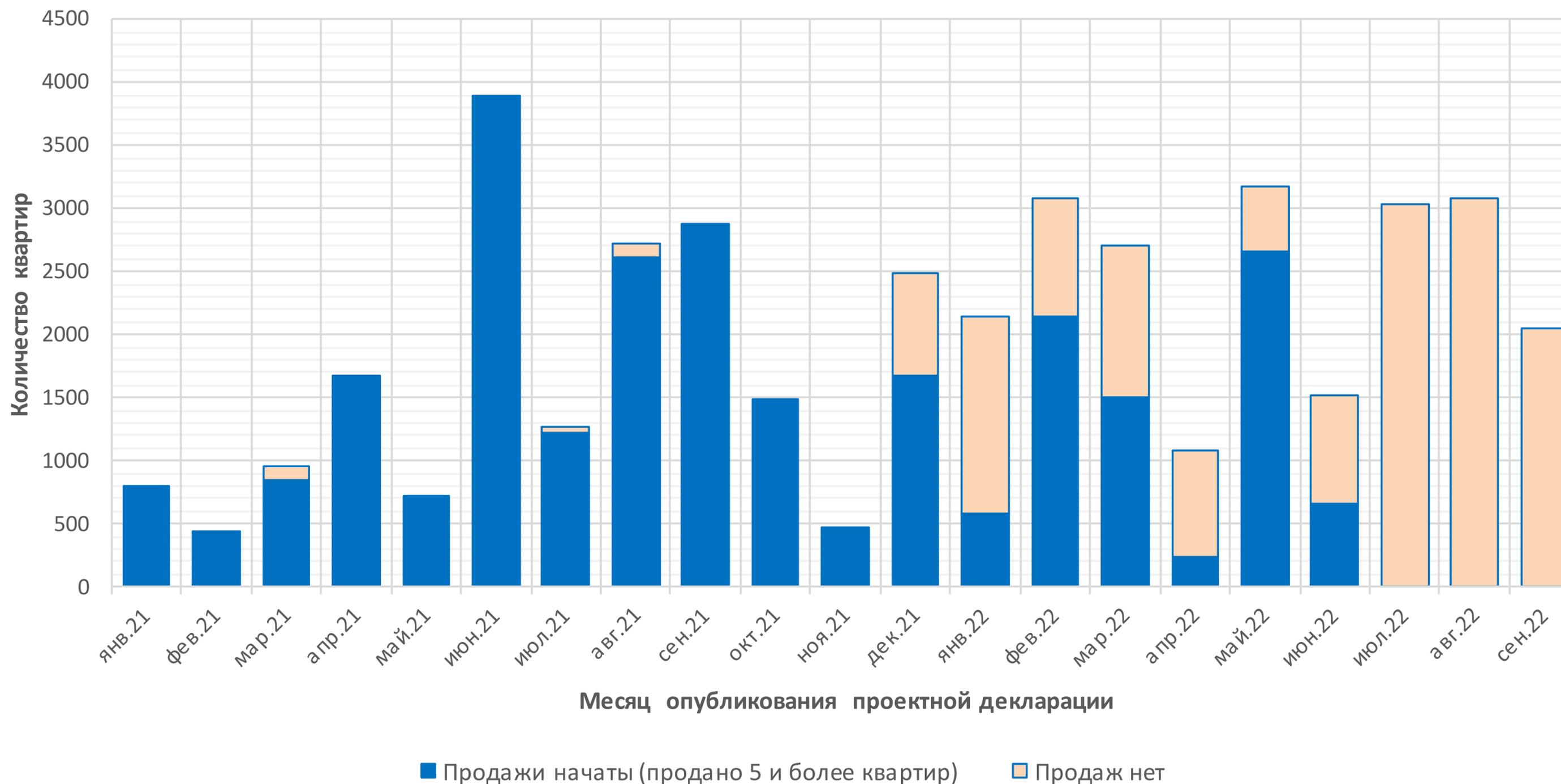
X → Квартир в день

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



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

ВЫВОД НОВЫХ ПРОЕКТОВ В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ, квартир в месяц



№	Краткое наименование группы компаний	Наименование жилого комплекса	Населенный пункт	Улица	Дом	Квартал опубликования первой ПД
1	ГК ДомСтрой	Восточная сказка	Ростов-на-Дону	Восточная	7	
2	ГК ДомСтрой	Восточная сказка	Ростов-на-Дону	Восточная	7	
3	ГК Сигма	Шолохов	Ростов-на-Дону	Каяни	20Б	
4	ГК СМУ1 Ростов	Линии	Ростов-на-Дону	26-я линия	35Б	
5	ГК СТРОЙГРАД	Школьная	Ростов-на-Дону	Школьная	17а, 19	
6	ГК ЮгСтройИнвест	Эко-район Вересаево	Ростов-на-Дону	Берберовская	28	
7	ГК ЮгСтройИнвест	Эко-район Вересаево	Ростов-на-Дону	Берберовская	28	
8	МЖС	Приморский парк	Таганрог	Инструментальная	19-1	
9	МСК	FOUR PREMIERES	Ростов-на-Дону	Мечникова	110г	
10	МСК	FOUR PREMIERES	Ростов-на-Дону	Мечникова	110г	
11	МСК	FOUR PREMIERES	Ростов-на-Дону	Мечникова	110г	
12	МСК	FOUR PREMIERES	Ростов-на-Дону	Мечникова	110г	
13	МСК	Донской Арбат	Ростов-на-Дону	Кировский	89	
14	МСК	Донской Арбат	Ростов-на-Дону	Кировский	89	
15	МСК	Легенда Ростова	Ростов-на-Дону	Михаила Нагибина	10	
16	МСК	Легенда Ростова	Ростов-на-Дону	Михаила Нагибина	11	
17	МСК	Легенда Ростова	Ростов-на-Дону	Михаила Нагибина	12	
18	МСК	Легенда Ростова	Ростов-на-Дону	Михаила Нагибина	13	
19	НКО Ростовский областной фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства	Дом ул. Чучева, 40	Таганрог	Чучева	40	
20	НКО Ростовский областной фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства	Дубовского, 18	Новочеркасск	Дубовского	18	
21	Объединение застройщиков ВКБ-Новостройки	Платовский	Ростов-на-Дону	Тимофеева	18	
22	Объединение застройщиков ВКБ-Новостройки	Суворовский	Ростов-на-Дону	1-2	16	
23	Объединение застройщиков ВКБ-Новостройки	Суворовский	Ростов-на-Дону	Вавилова	17	
24	СЗ Авангард	Грэй	Ростов-на-Дону	11-3	11-3.1	
25	СЗ Авангард	Грэй	Ростов-на-Дону	11-3	11-3.2	
26	СЗ Донстрой	Цимлянский	Новочеркасск	Цимлянский	1Г	
27	СЗ Западный парк	Чехов	Батайск	Чехова	1	
28	СК Победа	Брусника	Ростов-на-Дону	Димитрова	63	
29	Темерницкий лес	Дмитровград	Темерницкий		3	
30	Темерницкий лес	Дмитровград	Темерницкий	Центральная	3	

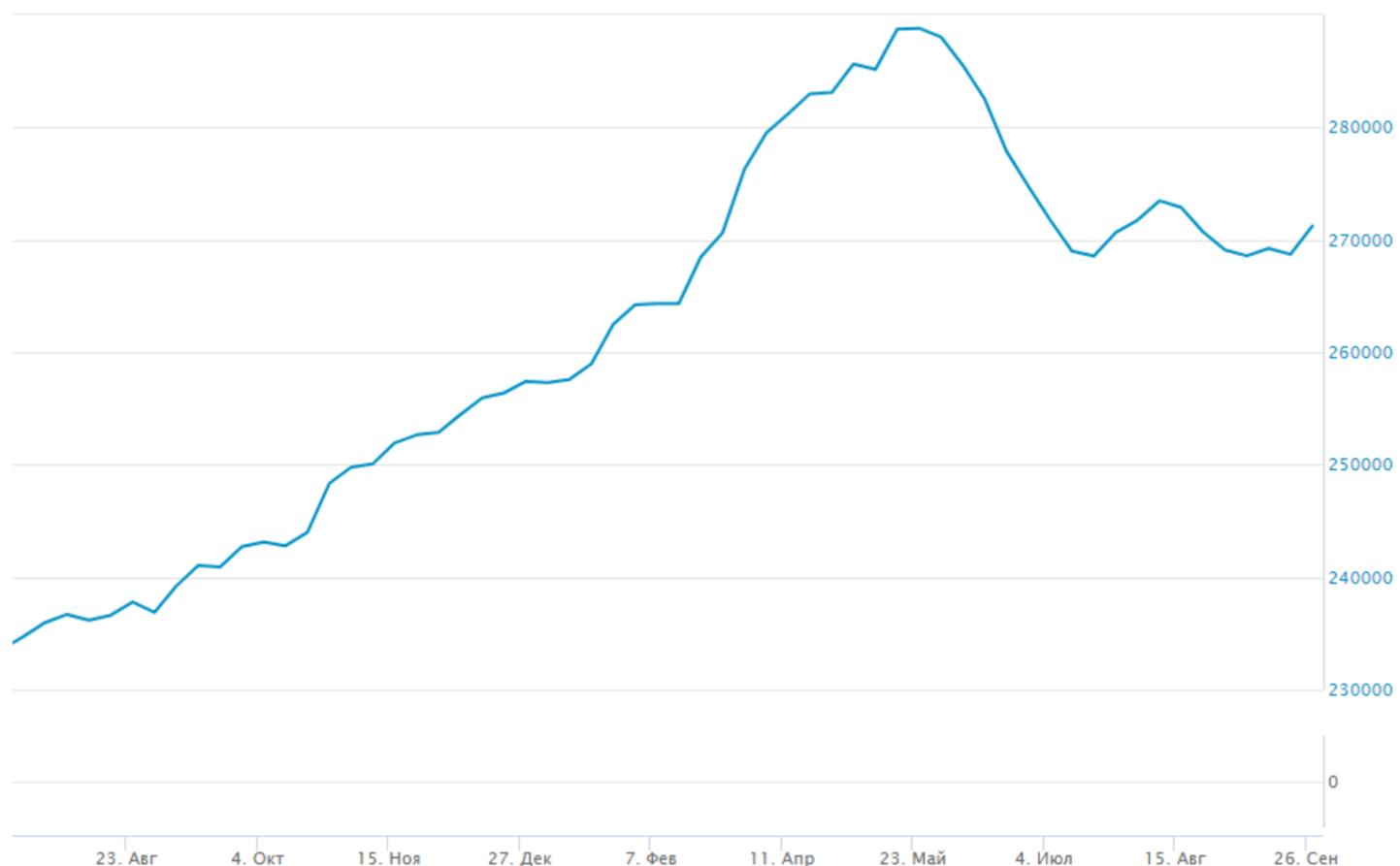
№	Краткое наименование группы компаний	Наименование жилого комплекса	Населенный пункт	Улица	Дом	Квартал опубликования первой ПД
31	ГК Панорама	Панорама 2.0	Ростов-на-Дону	Богатяновский спуск	3а	
32	ГК Панорама	Панорама 2.0	Ростов-на-Дону	Богатяновский спуск	3а	
33	ГК ЮгСтройИнвест	Левобережье	Ростов-на-Дону	Левобережная		
34	ГК ЮгСтройИнвест	Левобережье	Ростов-на-Дону	Левобережная		
35	ГК ЮгСтройИнвест	Левобережье	Ростов-на-Дону	Бориса Слюсаря		
36	ГК ЮгСтройИнвест	Эко-район Вересаево	Ростов-на-Дону	Берберовская	30	
37	ГК ЮгСтройИнвест	Эко-район Вересаево	Ростов-на-Дону	Берберовская	32	
38	ДСК	Ахтарский	Ростов-на-Дону	Ахтарский	6	
39	Объединение застройщиков ВКБ-Новостройки	Платовский	Ростов-на-Дону		20	
40	Объединение застройщиков ВКБ-Новостройки	Суворовский	Ростов-на-Дону	Вавилова	18	
41	Перспектива	Чучева 42В	Таганрог	Чучева	42	
42	СЗ Сигма-2	Шолохов	Ростов-на-Дону	2-я Линия	48	
43	СЗ СК АРМстрой	8 Марта	Батайск	Клары Цеткин	176А	
44	СК Анастасия	Пальмира 2.0	Батайск	Ушинского	29А	
45	СК Анастасия	Пальмира 2.0	Батайск	Ушинского	29А	
46	СК Анастасия	Пальмира 2.0	Батайск	Ушинского	29А	
47	Строительное Управление 111	По ул. Мира, 2-а	Персиановский	Мира	2-а	
48	Темерницкий лес	Дмитровград	Темерницкий	Центральная	3	
49	Темерницкий лес	Дмитровград	Темерницкий	Центральная	3	
50	ЮгСпецСтрой	Новый Горизонт	Ростов-на-Дону	Тибетская	1В	
51	ЮгСпецСтрой	Театрал	Ростов-на-Дону	Максима Горького	295	

№	Краткое наименование группы компаний	Наименование жилого комплекса	Населенный пункт	Улица	Дом	Квартал опубликования первой ПД
52	ГК ИНТЕКО	Левенцовка Парк	Ростов-на-Дону			III
53	ГК ИНТЕКО	Левенцовка Парк	Ростов-на-Дону			
54	ГК ИНТЕКО	Пятый элемент	Ростов-на-Дону		5-10	
55	ГК ИНТЕКО	Пятый элемент	Ростов-на-Дону		5-10	
56	ГК ЮгСтройИнвест	Левобережье	Ростов-на-Дону	Бориса Слюсаря		
57	ГК ЮгСтройИнвест	Левобережье	Ростов-на-Дону	Бориса Слюсаря		
58	ГК ЮгСтройИнвест	Левобережье	Ростов-на-Дону	Бориса Слюсаря		
59	ГК ЮгСтройИнвест	Эко-район Вересаево	Ростов-на-Дону	Берберовская	32	
60	ЖСК Баррикадная-24	На Баррикадной	Ростов-на-Дону	1-я Баррикадная	24	
61	ЖСК Баррикадная-24	На Баррикадной	Ростов-на-Дону	1-я Баррикадная	24	
62	ИНТЭК	Дельфин	Таганрог	1-я Котельная	67	
63	МЖС	По ул. Дзержинского, 111-3	Таганрог	Дзержинского	111-3	
64	МСК	Royal Towers	Ростов-на-Дону	Привокзальная	9	
65	СЗ Альянс Центр	Лермонт	Ростов-на-Дону	Лермонтовская	123	
66	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	1	
67	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	2	
68	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	3	
69	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	4	
70	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	5	
71	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	6	
72	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	7	
73	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	8	
74	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	9	
75	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	10	
76	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	11	
77	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	12	
78	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	13	
79	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	14	
80	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	15	
81	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	16	
82	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	17	
83	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	18	

№	Краткое наименование группы компаний	Наименование жилого комплекса	Населенный пункт	Улица	Дом	Квартал опубликования первой ПД
84	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	19	
85	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	20	
86	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	21	
87	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	22	
88	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	23	
89	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	24	
90	СЗ Вертикаль	Солнечный город	Батайск	Олимпийское Кольцо	25	
91	СЗ КП №4	Гринсайд	Ростов-на-Дону	Нансена	109	
92	СЗ РСК-Дом	Эталон	Ростов-на-Дону	Горсоветская	77	
93	СЗ СК Трио	Дом по пер. Степана Разина, 15а	Азов	Степана Разина	15-а	
94	СЗ Феникс	TIMES	Ростов-на-Дону	Стачки	1	
95	СЗ Феникс	TIMES	Ростов-на-Дону	Стачки	2	
96	СЗ Юг-Стройфорт	Мечта	Батайск	1-й Пятилетки		
97	СЗ Юг-Стройфорт	Мечта	Батайск	1-й Пятилетки		
98	СЗ ЮФО Стройгрупп	По ул. Зорге, 11в	Ростов-на-Дону	Зорге	11в	
99	СК Юг-Строй	Комсомольский	Батайск	Комсомольская	133	
100	СК Юг-Строй	Комсомольский	Батайск	Комсомольская	133	
101	СК Юг-Строй	Комсомольский	Батайск	Комсомольская	133	
102	СК Юг-Строй	Комсомольский	Батайск	Комсомольская	133	
103	СтройРесурс	Уют	Новочеркасск	Рощинский		
104	Фруктовый	Донская поляна	Овощной	Тихая	25	

ИНДИКАТОРЫ ЦЕН В МОСКВЕ

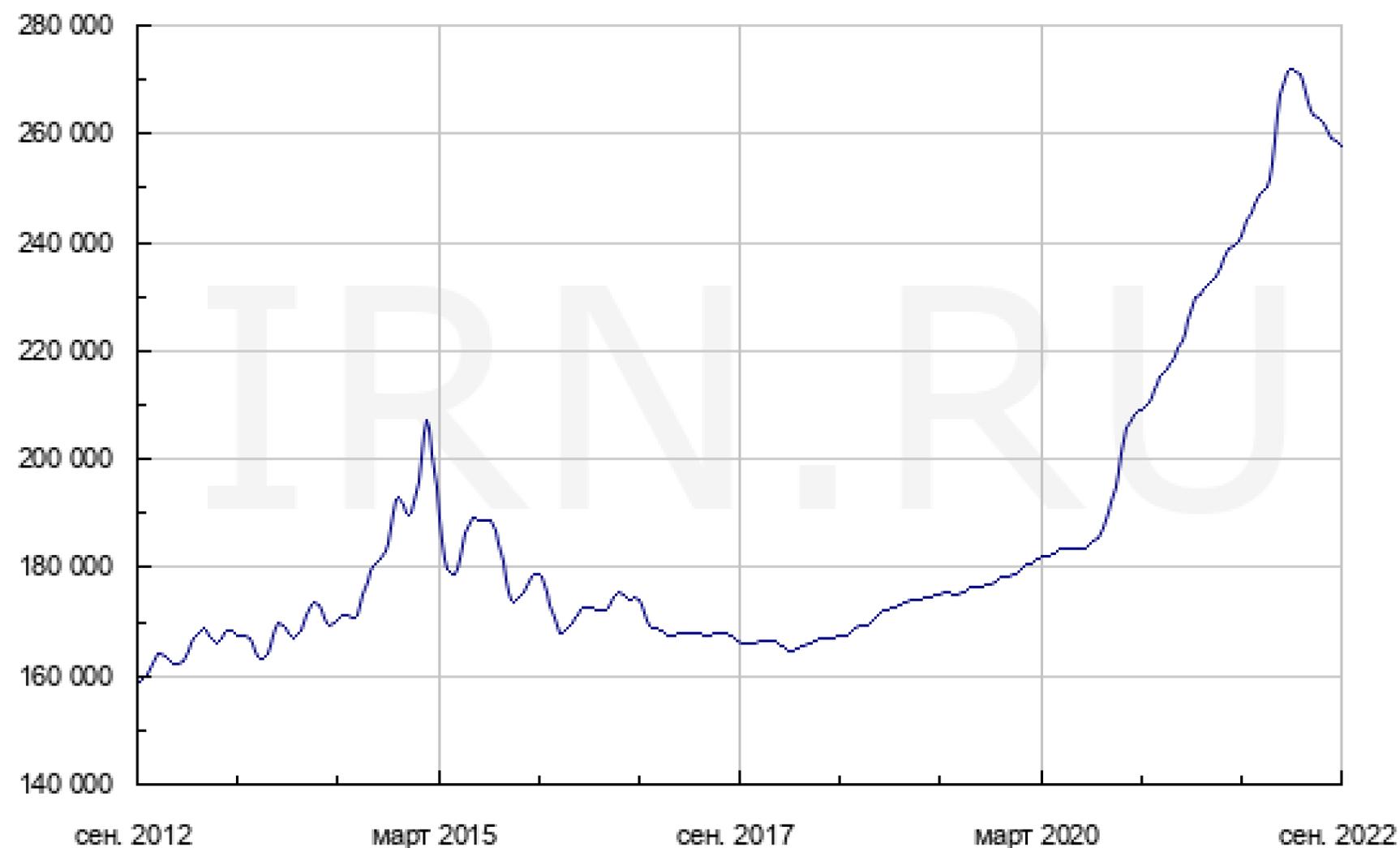
Индекс московской недвижимости ДомКлик



Значение 28.09.2022 12:00:00		Изменение к закрытию, %	
	271 231,76		0,94%
Открытие	271 231,76	Предыдущее закрытие	268 714,08
Максимальное	271 231,76	Макс. за год	288 819,76
Минимальное	271 231,76	Мин. за год	242 795,9
Объем торгов, руб	-	Изм. с начала месяца, %	0,79%
Капитализация, руб	271 231,7617	Изм. с начала года, %	5,37%
Валюта	RUB	Делитель	-

Индекс стоимости жилья в Москве от IRN.RU

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



Источник: www.irn.ru

ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ



В марте, прогноз на апрель-май 2022



В апреле, прогноз на май-июнь 2022

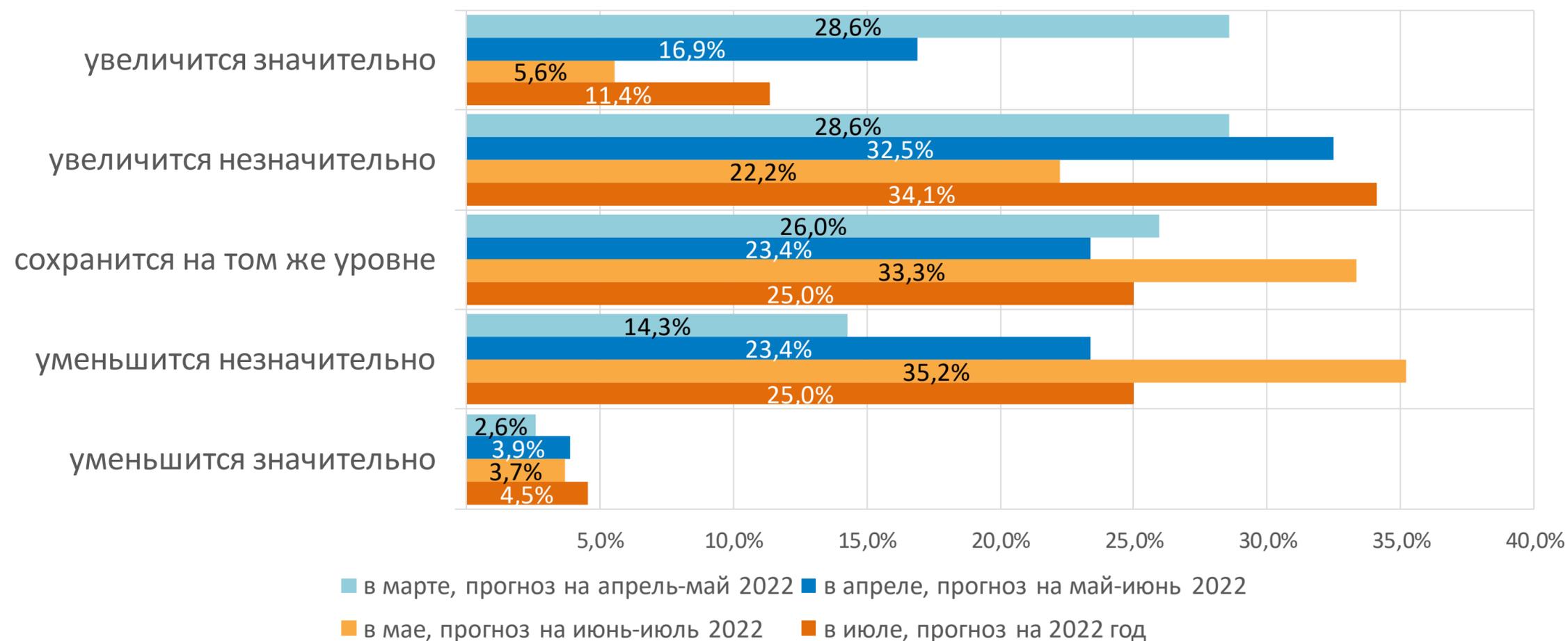


В мае, прогноз на июнь-июль 2022



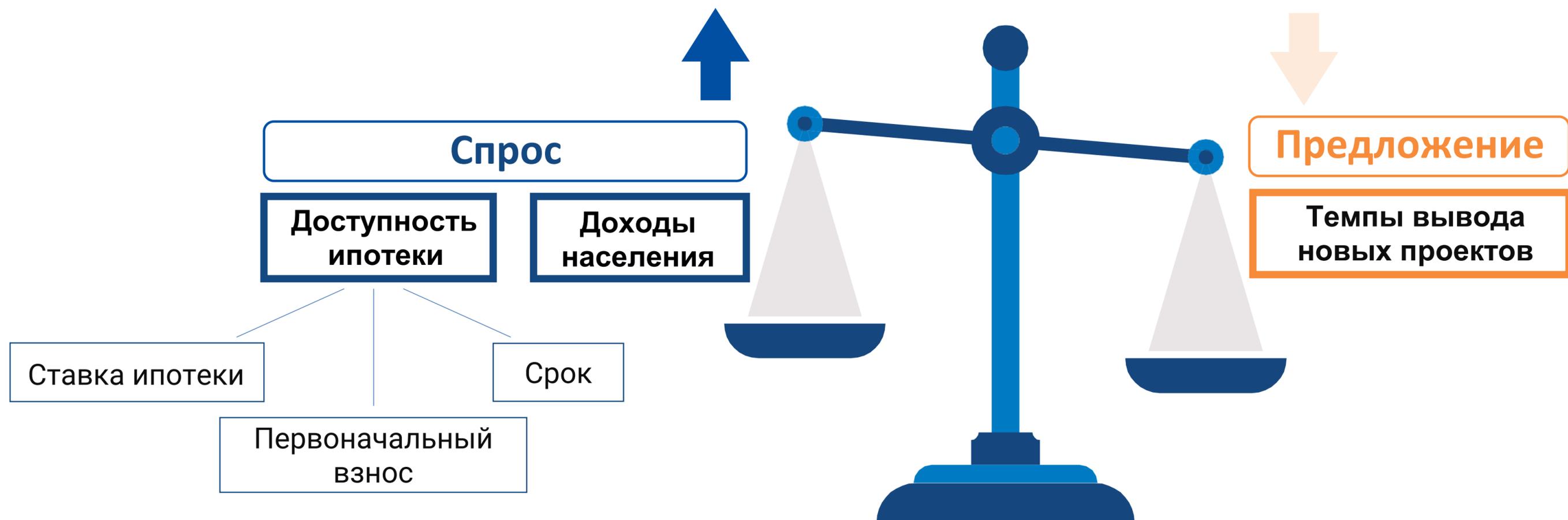
В июле, прогноз на 2022

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