

Открытый диалог: развитие жилищного строительства Владимирской области

Никита Толкунов

Начальник отдела по работе с корпоративными клиентами
Владимирского отделения №8611
Волго-Вятского банка ПАО Сбербанк

Строительная отрасль в России. Итоги 2022



9 297

ДОМОВ

8 220

домов с эскроу

98,7 млн. м²

88%

застройщиков
перешли на эскроу

Введено 102,7 млн м² (+11%) жилья, из них

- Застройщиками – 45,5 млн м² (+5%)
- ИЖС – 57,2 млн м² (+16%)

В 2022 на рынке сократилась активность:

После периода повышенного спроса в 3 кв. 2020 – 1 кв. 2022 по числу сделок к 4 кв. 2022 рынок вернулся на «допандемийный» уровень 4 кв. 2019

Объем выданных ипотечных кредитов превысил 2 трлн. руб. вырос почти на 10%

Рост цен м² в 2022 в России продолжался (более +24%), но в 1 кв. 2023 средняя цена слабо изменялась (в Москве 1% к 4 кв. 2022)

Строительная отрасль во Владимирской области. Итоги 2022 и 1 кв. 2023



97

ДОМОВ

70

домов с эскроу, в т.ч.

61 со Сбером

0,39 млн. м²

72%

застройщиков
перешли на эскроу

Введено 1 183 тыс. м² (+42,8%) жилья, из них

- Застройщиками – 428 тыс. м² (+139%)
- ИЖС – 755 тыс. м² (+16%)

С участием Сбера:

- введено в эксплуатацию 27 МЖД (1 504 62 кв. м)
- начато финансирование 31 МЖД (282 707 кв. м)
- лимит заключенных кредитных договоров – 9,2 млрд. руб.

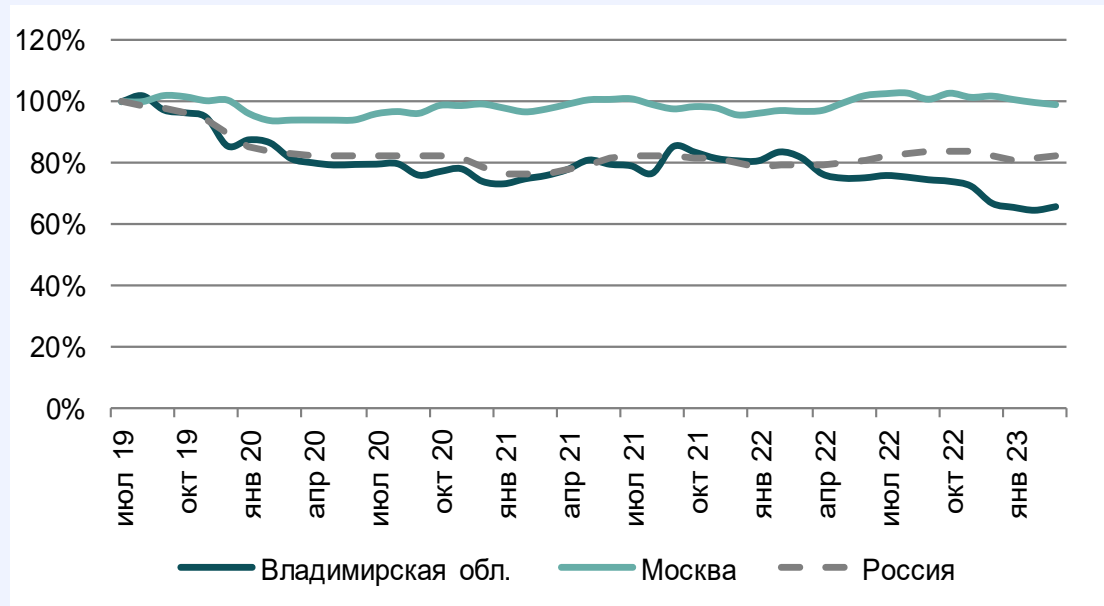
В январе-апреле 2023 года введено в эксплуатацию 310 тыс. кв. м. жилья, в т.ч

- 92 тыс. кв. Застройщиками (на 6% больше, чем в 2022)
- 253 тыс. кв. метров ИЖС (на 14% меньше)

Рост цен м² в 2022 более +14,7%

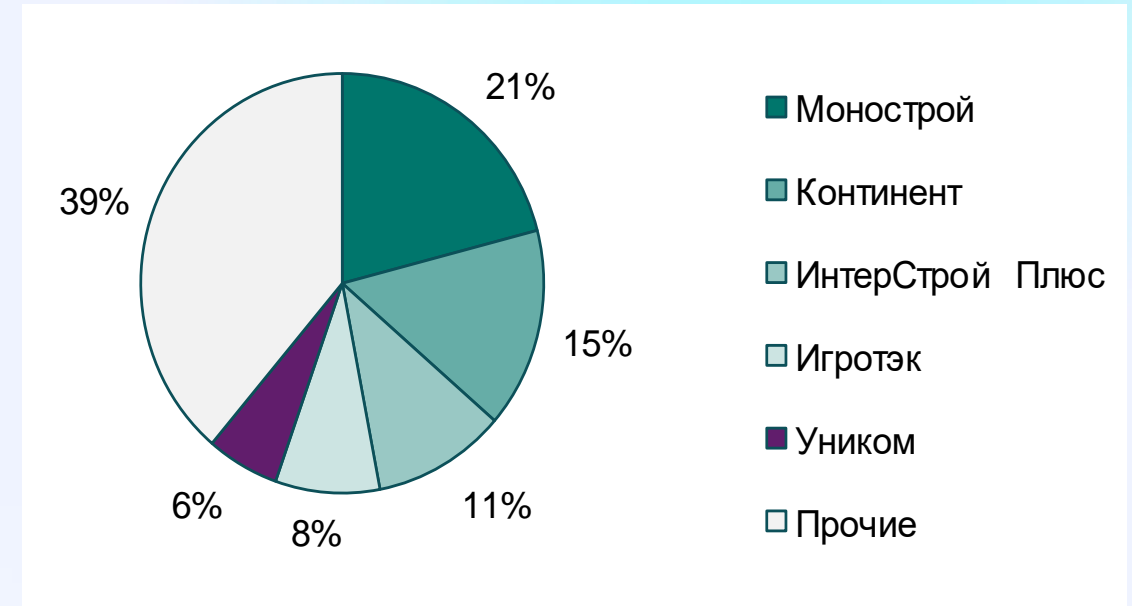
Динамика текущего строительства во Владимирской области отстаёт об общероссийской

Динамика объема строительства (100% = август 2019 года)



Источник: ЕИСЖС, Аналитический хаб

Доля ТОП-5 Застройщиков по объему строительства во Владимирской области, март 2023



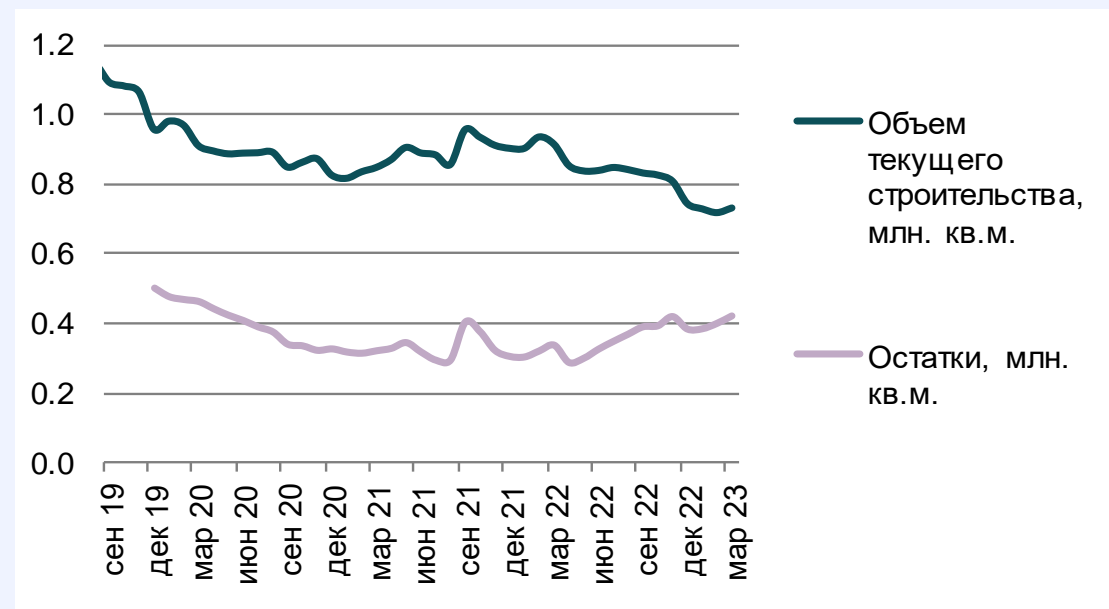
Источник: ЕИСЖС, Аналитический хаб

Объем текущего строительства во Владимирской области в конце 1 кв. 2023 составлял 734 тыс. кв. м. что на 32% меньше значений июля 2019 года (против +3% в среднем по России)

На долю ТОП-5 застройщиков приходится до 60% объема текущего строительства.

Объем текущего и динамика стартов

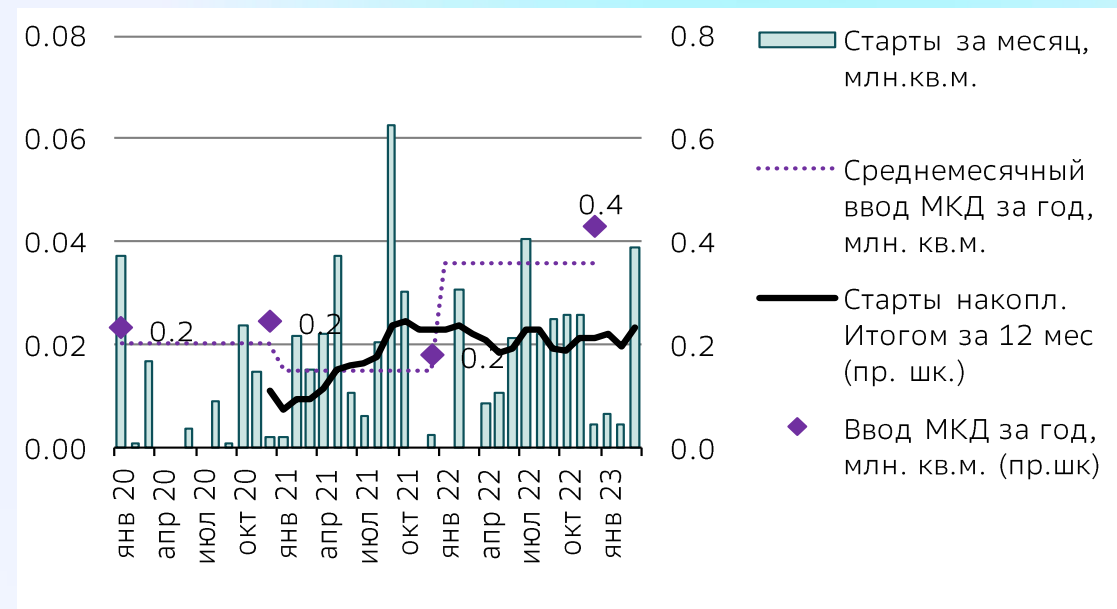
Объем текущего строительства во Владимирской области, млн. кв.м.



Остатки = объем текущего строительства минус объем жилья по действующим договорам ДДУ

Источник: ЕИСЖС, ЕРЗ, Аналитический хаб

Старт новых проектов во Владимирской области, млн. кв.м.



Примечание: площадь квартир в РНС = 65% * общая площадь многоквартирного дома в РНС, млн. кв.м.

Источник: Дом.рф, Аналитический хаб

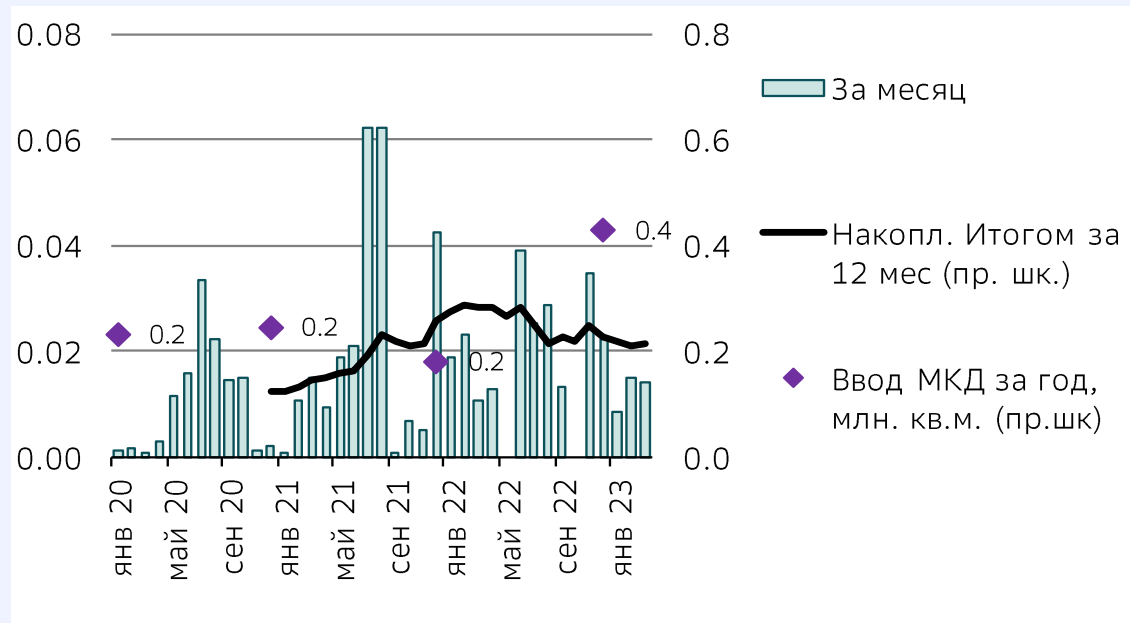
Важный фактор 2020 гг. – сокращение объема текущего строительства, которое началось при вступлении в силу требования о переходе на механизм финансирования со счетами эскроу в середине 2019г. С января 2021 текущее строительство медленно росло, но после пика в сентябре 2021 вновь наблюдается снижение.

Объем текущего строительства в регионе снизился до 730 тыс. кв. м.

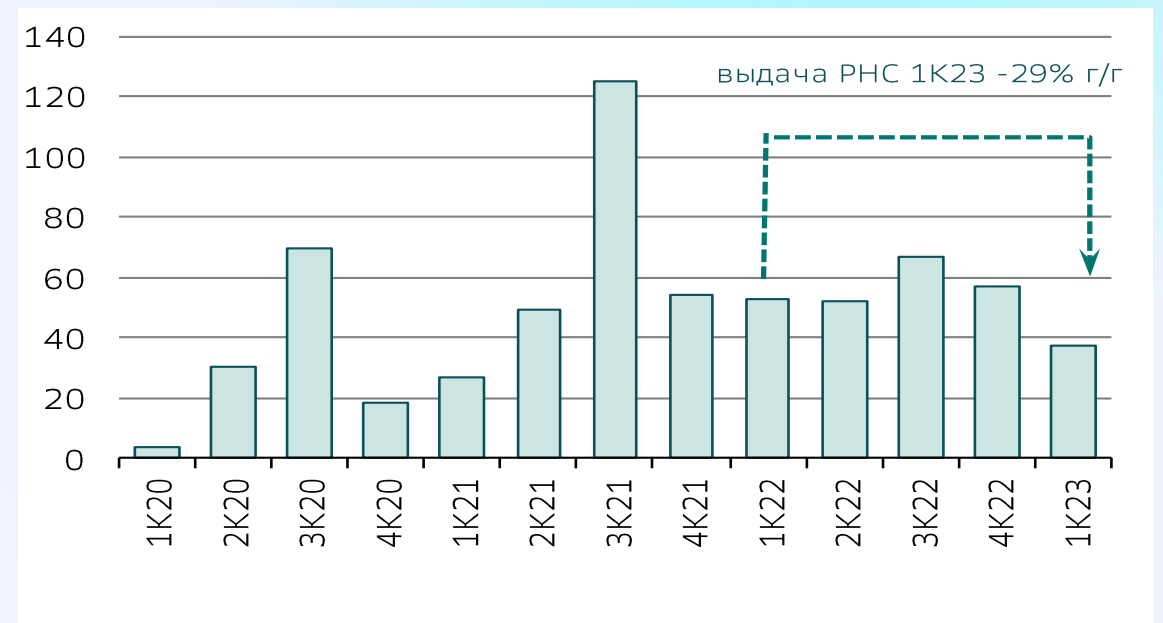
Объем остатков после роста во втором полугодии 2022 стабилизировался.

Объем выданных РНС снижается

Выдача РНС во Владимирской области, тыс. кв.м.



Источник: Дом.рф, ЕРЗ, Аналитический хаб

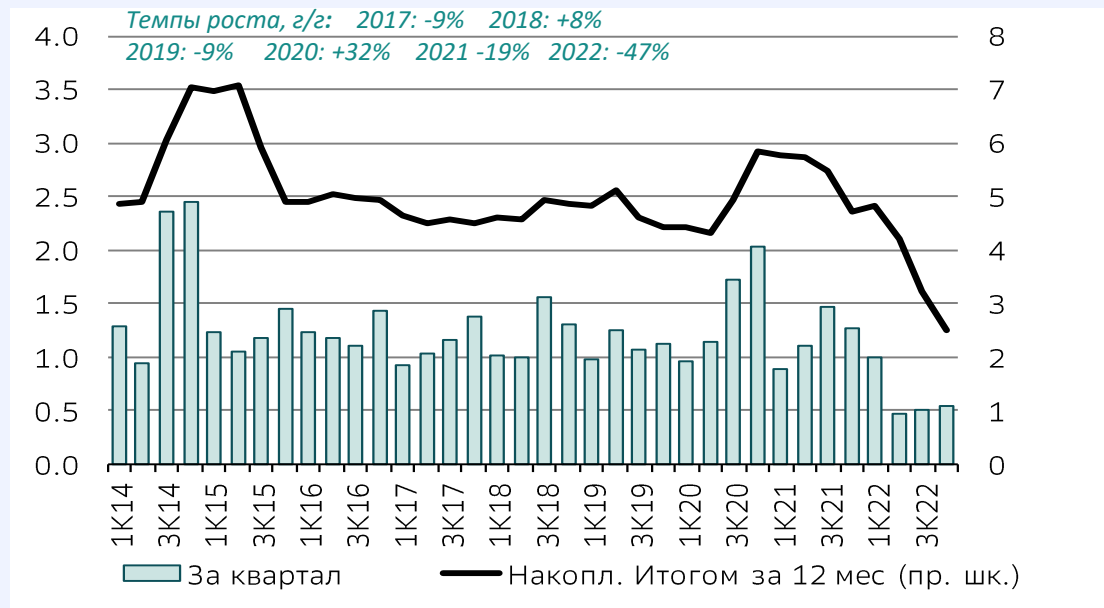


Источник: ЦБ РФ, Аналитический хаб

- В 2022 было выдано РНС на 229 тыс. кв.м. жилья, что примерно соответствует среднегодовому вводу в 2019-2021.
- В 2023 наблюдается снижение активности: за 1 кв. 2023 было выдано РНС на 37 тыс. кв. жилья, что на 29% ниже аналогичного периода прошлого года.

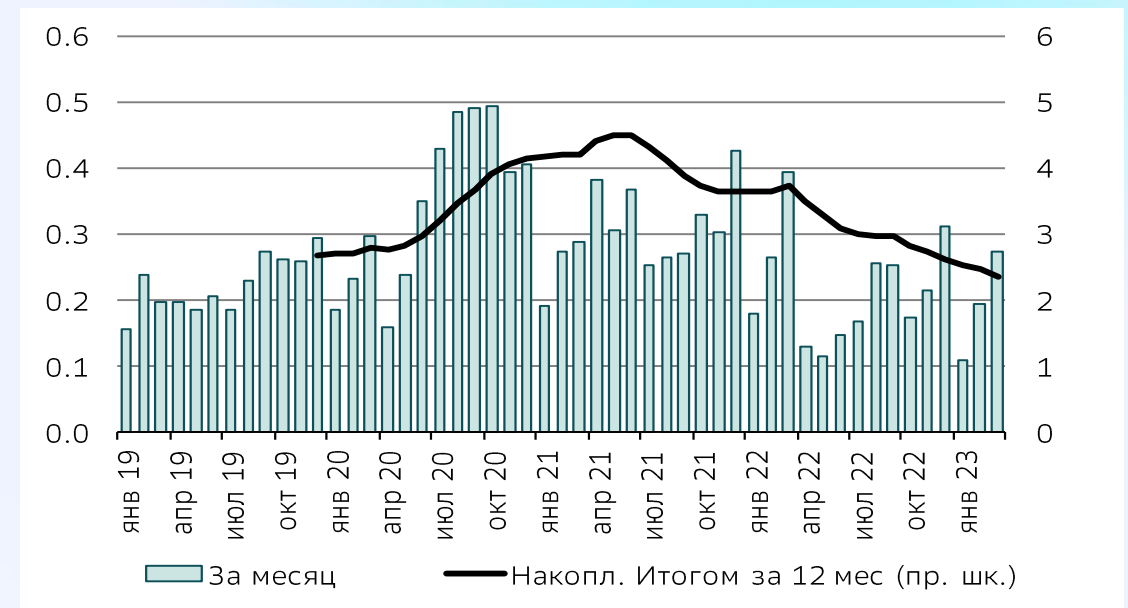
Динамика продаж на первичном рынке и выдачи ипотеки

Число ДДУ, зарегистрированных во Владимирской области, тыс.



Источник: Росреестр, Аналитический хаб

Количество выданных ипотечных кредитов под ДДУ во Владимирской области, тыс. шт.



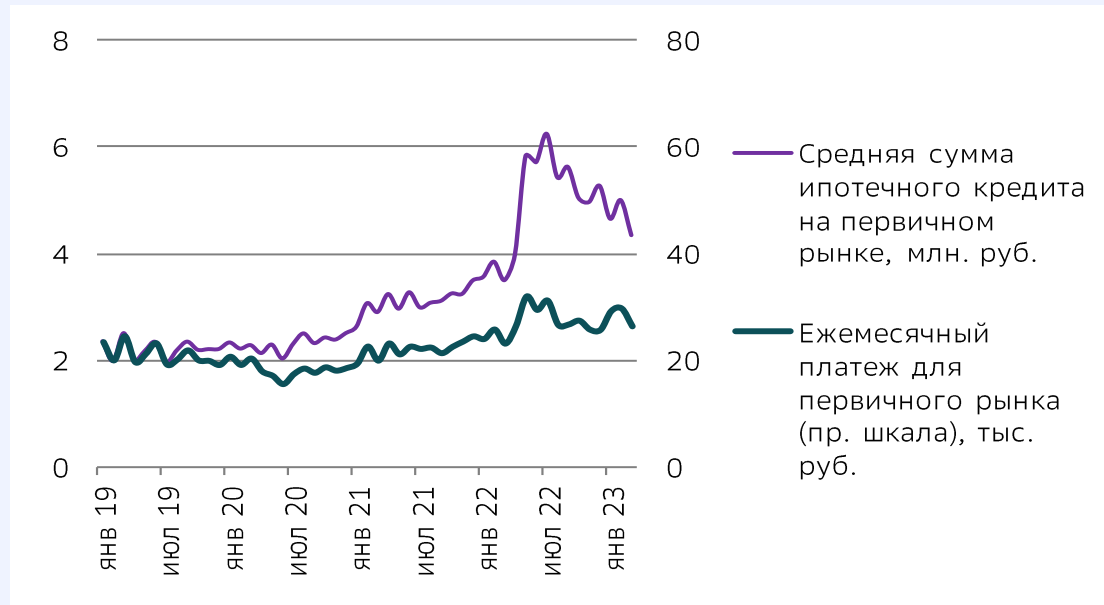
Источник: ЦБ РФ, Аналитический хаб

После периода повышенного спроса 3 кв. 2020 - 1 кв. 2022 активность на первичном рынке снизилась.

В 4 кв. 2022 количество выданных ипотечных кредитов под залог ДДУ в регионе было на 29% ниже относительно уровней аналогичного периода прошлого года.

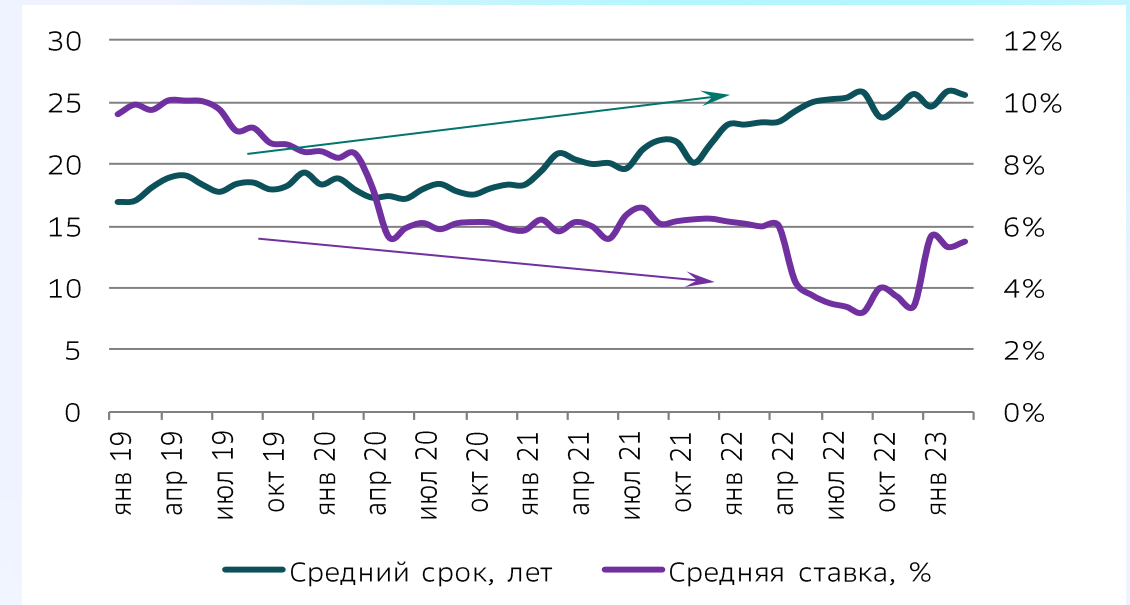
Низкие ставки повышают кредитное плечо

Динамика среднего ипотечного кредита на первичном рынке и суммы ежемесячного платежа



Источник: ЦБ РФ, Аналитический хаб

Средняя ставка и срок кредита на первичном рынке во Владимирской области



Источник: ЦБ РФ, Аналитический хаб

Доступность жилья в ипотеку находится на допандемийном уровне за счёт увеличения срока кредита и низких ставок на первичном рынке благодаря льготной ипотеке и субсидируемым программам.

Продукты Сбера для Застройщика



Приобретение
земельного участка



Получение ИРД.
Предпроектные
работы



Строительство.
Реализация

- Предпроектный бридж
- Гарантия на покупку земли
- Кредит под будущую прибыль
- Проектный бридж
 - 2в1: кредит на землю и строительство
 - 3в1: кредит на землю и строительство + кредит под будущую прибыль
- Комплексное жилищное строительство
- Мезонин
- Долевое участие
- Предодобренный лимит
- Проектное финансирование
- Кредит под готовое жилье
- Условия кредитования ИЖС

Инструменты от Сбера для увеличения продаж

Комплексный продукт для Застройщиков и покупателей квартир



On-Line бронирование (сервис ДомКлик)



Субсидирование ипотеки



Strategy Partners

Динамическое ценообразование

(определение оптимальной цены на квартиры на основе машинного обучения и анализа больших данных)

Аналитика рынка

Комплексная стратегия



Doma.AI

Умный дом

Приложение жителя, учет ресурсов, бесконтактный проход, проезд, видеоконтроль, интерфейс службы эксплуатации



2GIS

3D-модель на карте 2ГИС

3D объект будет заметен при любом сценарии использования и масштабирования 2ГИС. Предоставление статистики кликов на модель здания и переходов на сайт



Корпоративный университет

Тренинг по продажам в корпоративном университете либо в офисе клиента



СберБизнеСофт

Аудит бизнес-процессов

Аудит и разработка сайта на удобство пользования



СберАналитика

BI (Business intelligence) - система

Визуализация данных по продажам для руководителя