

Восстановление рынков жилищного строительства



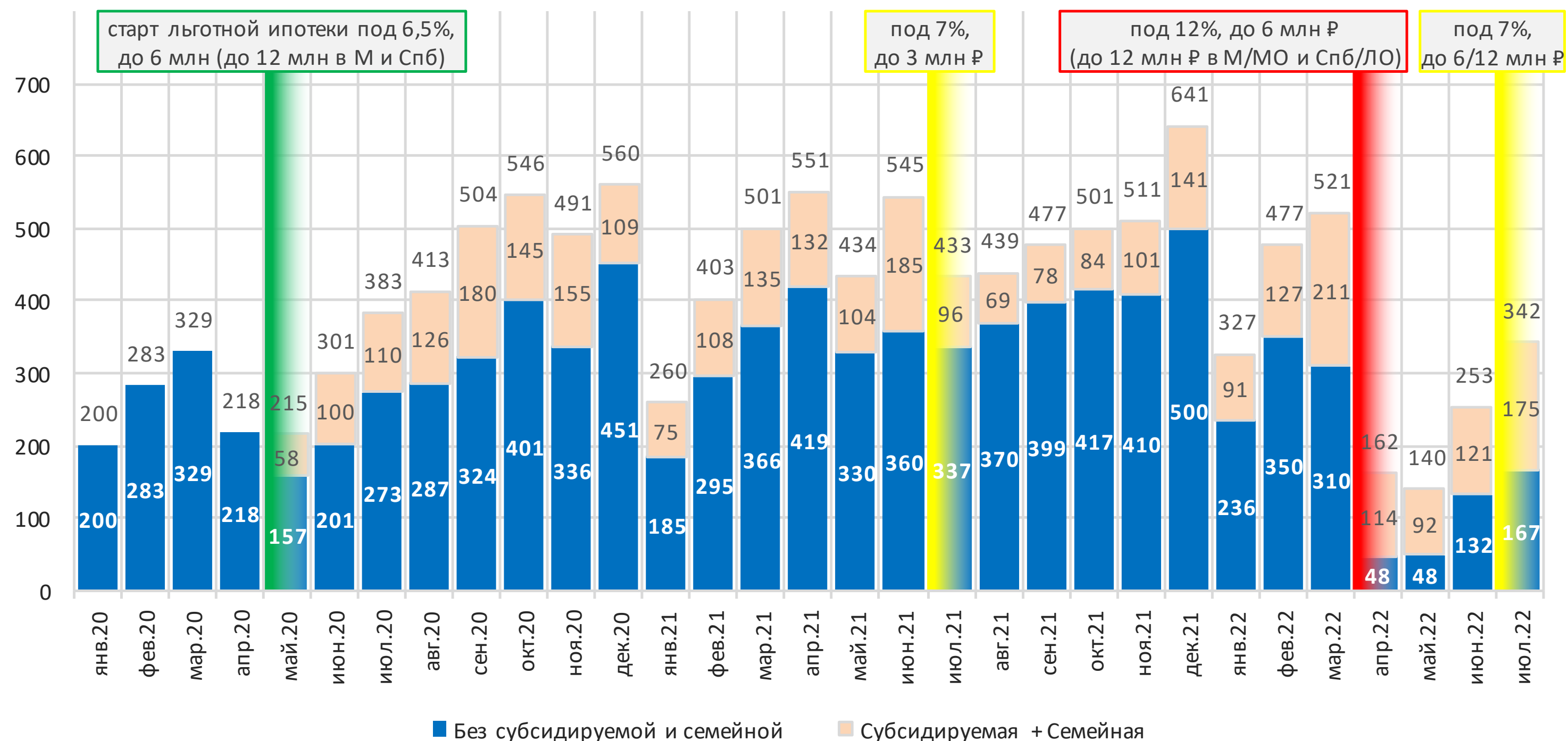
Кирилл Холопик

руководитель портала EP3.РФ

26 августа 2022 г.

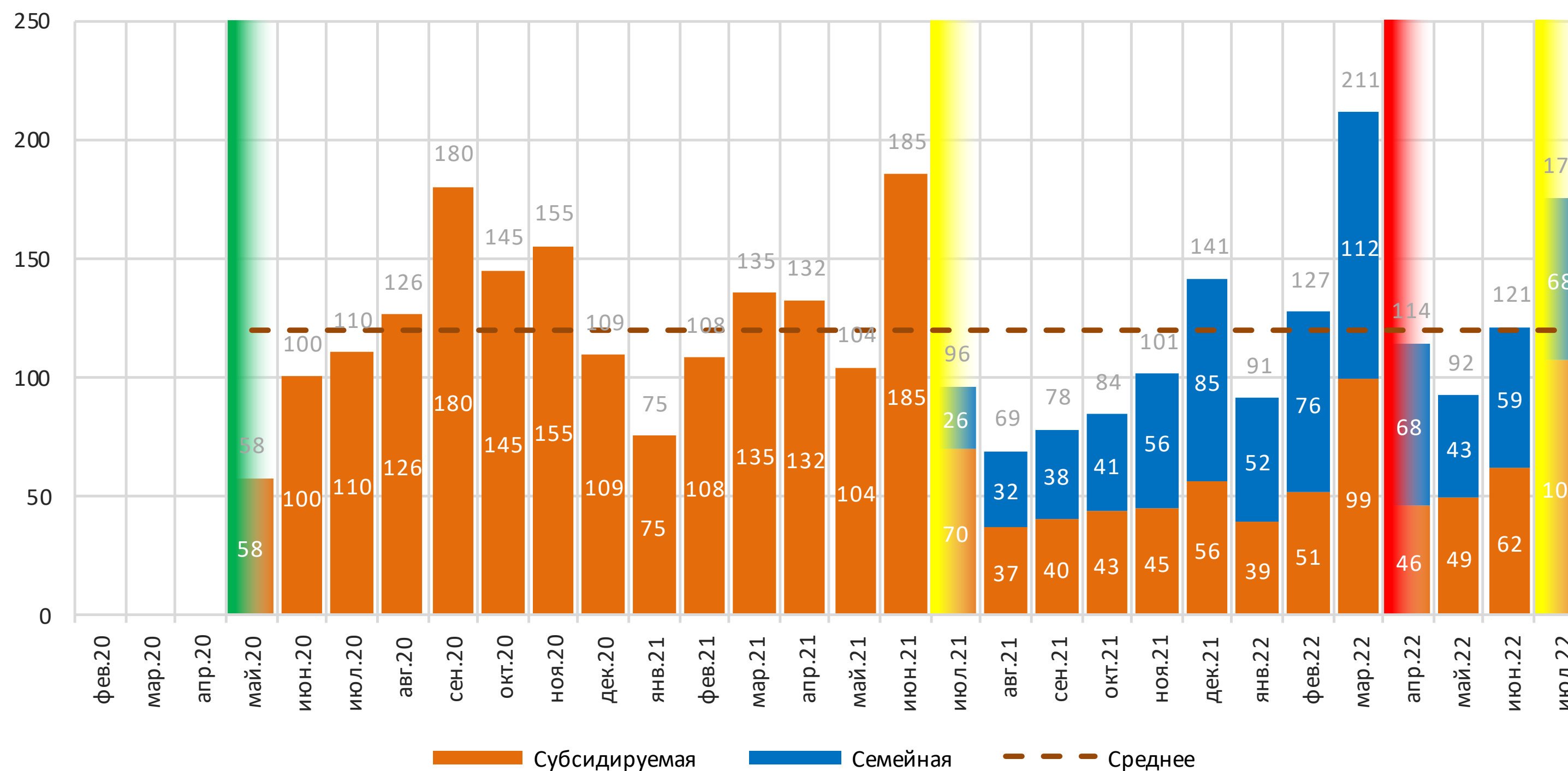
ИПОТЕКА ПО ДДУ, ДАННЫЕ ЦБ, млрд руб.

Ипотека без льготных прогамм, данные ЦБ, млрд руб.



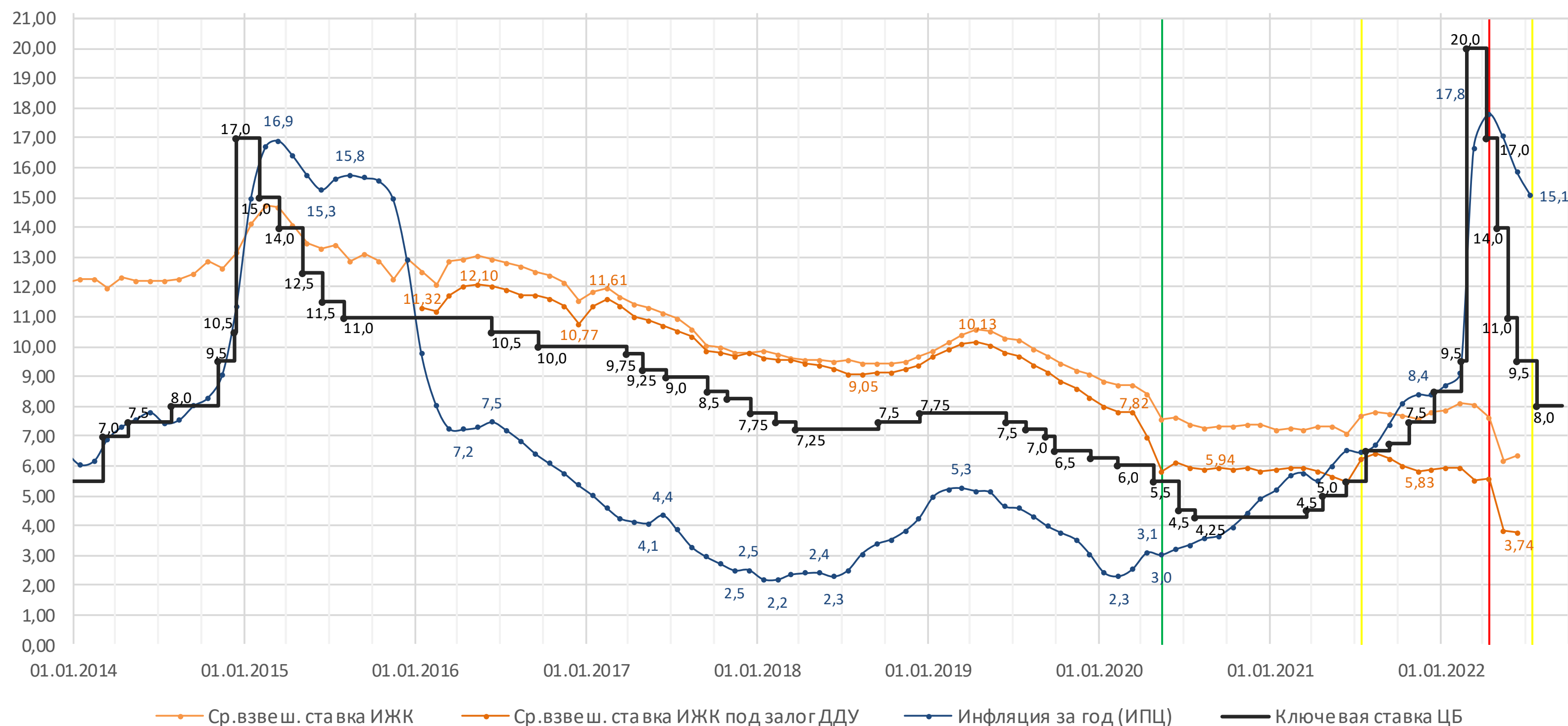
Льготные программы, данные ЦБ, млрд руб.

Льготные ипотечные программы, данные ЦБ, млрд руб.

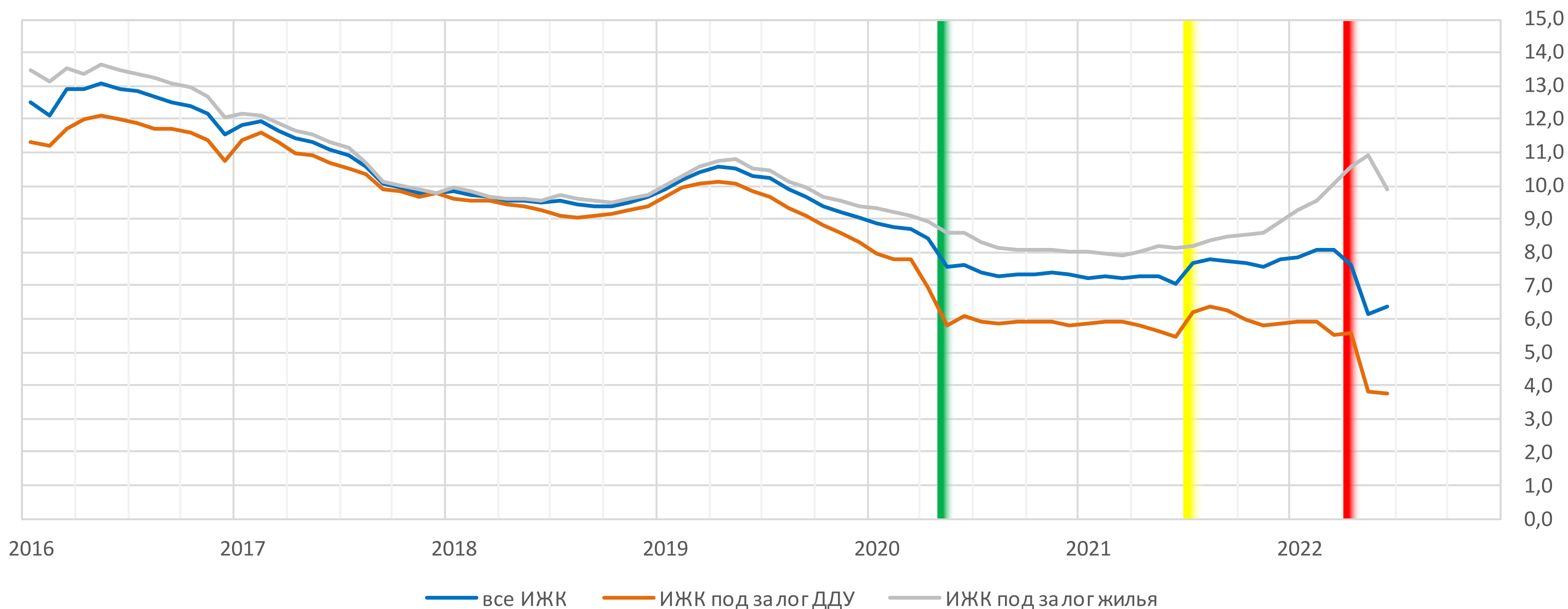


Зависимость: 1) средневзвешенной ставки от ключевой 2) ключевой ставки от инфляции

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

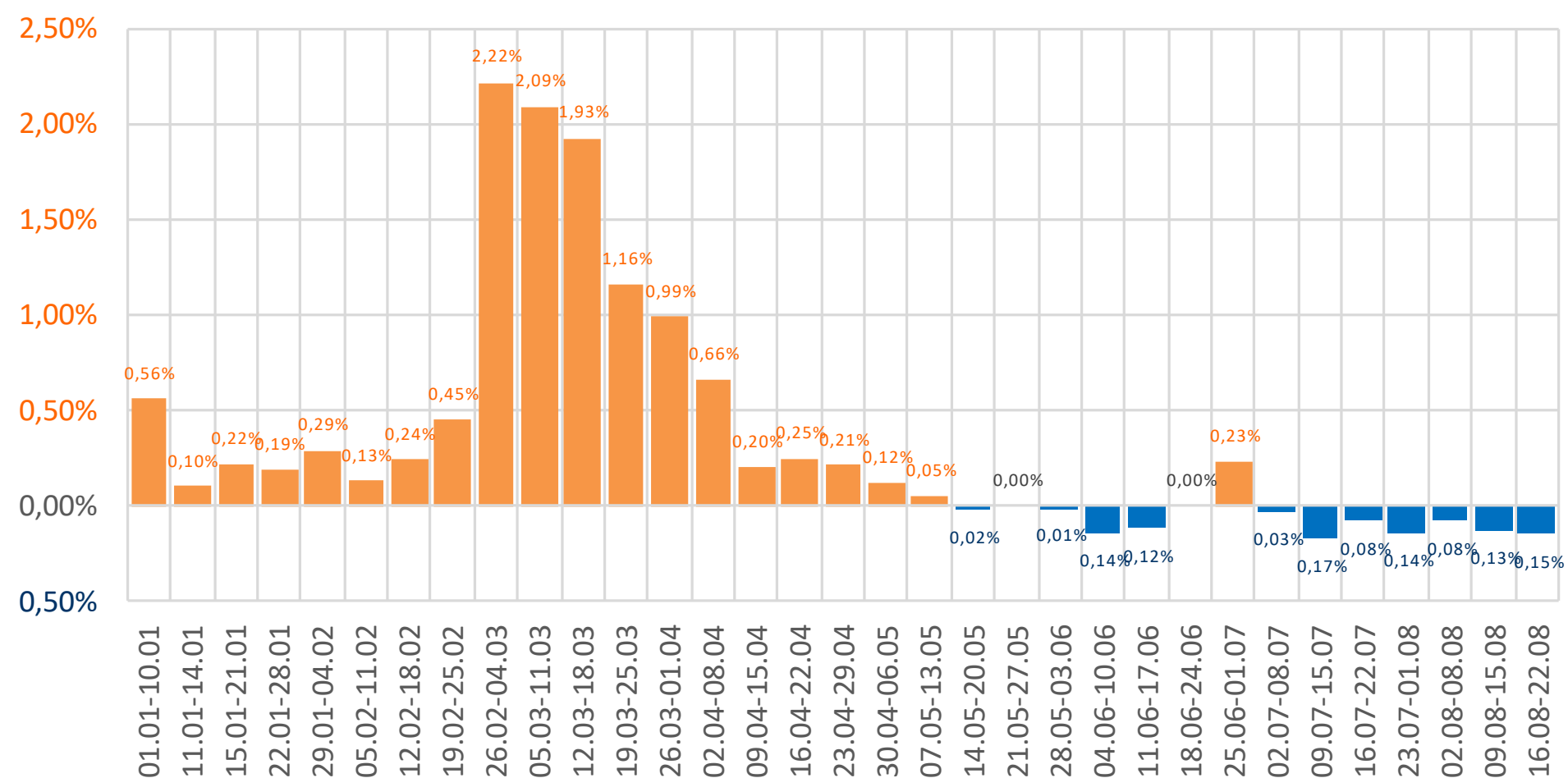


Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК, %

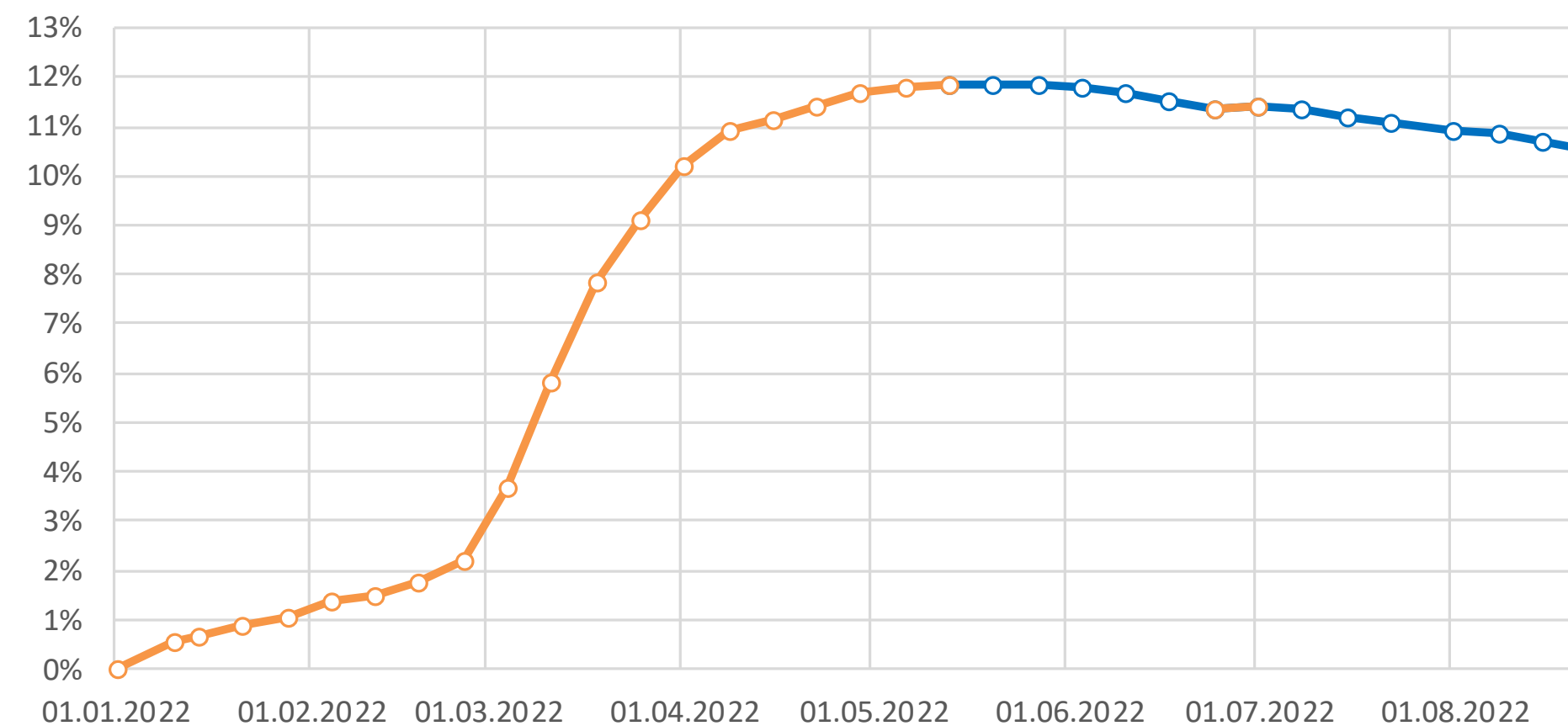


ИНФЛЯЦИЯ СТИМУЛИРУЕТ СНИЖЕНИЕ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ:

Недельный прирост потребительских цен



Накопленный недельный прирост потребительских цен (с начала года)



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

**ПРОДАЖИ
СТРОЙМАТЕРИАЛОВ
В ИЮНЕ 2022 ГОДА
ВЫРОСЛИ НА 1,8%***

**ЗАПАСЫ НА СКЛАДАХ
ВЫРОСЛИ НА 5,1%****

*к маю 2022

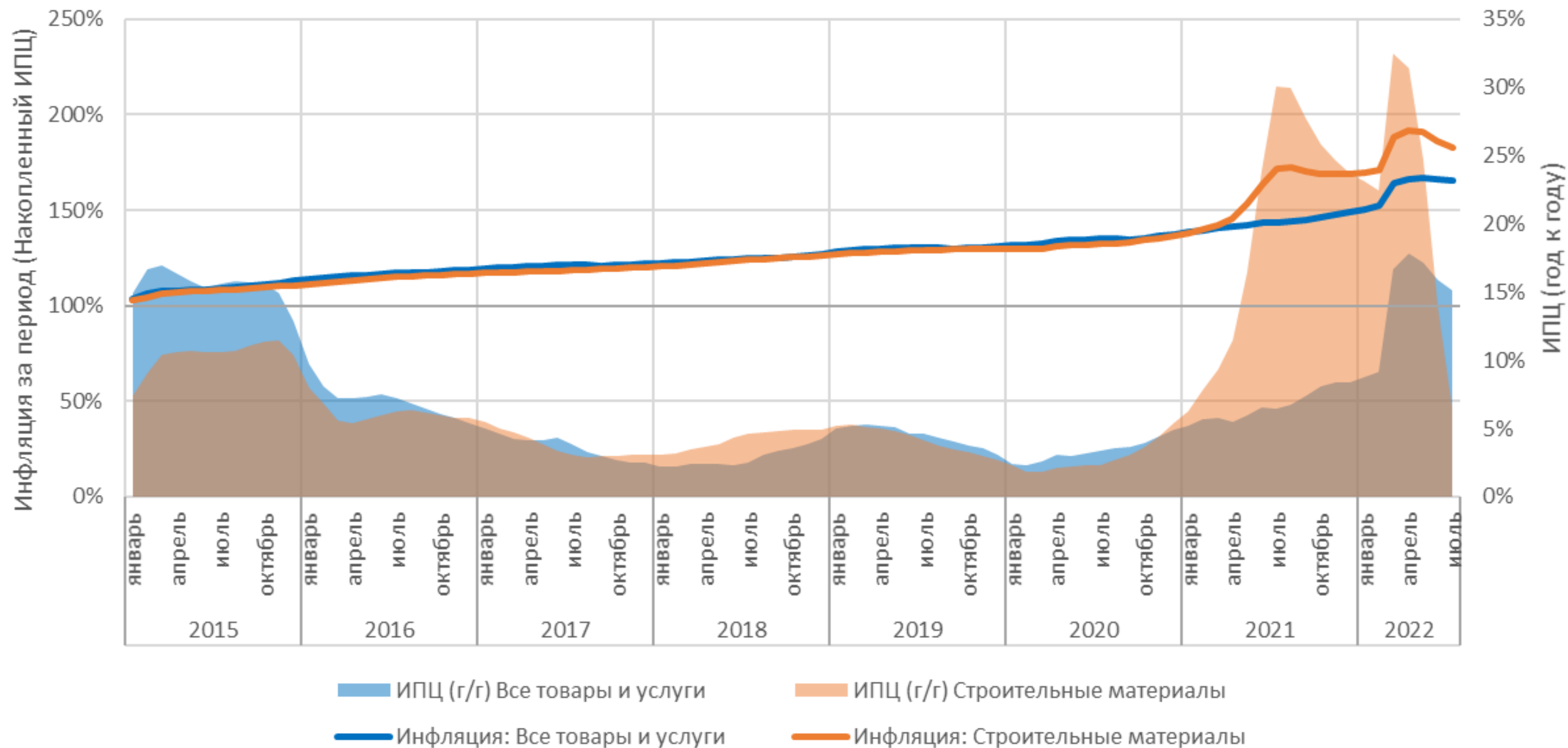
**к 1 июня 2022

Индексы цен на отдельные группы непродовольственных товаров

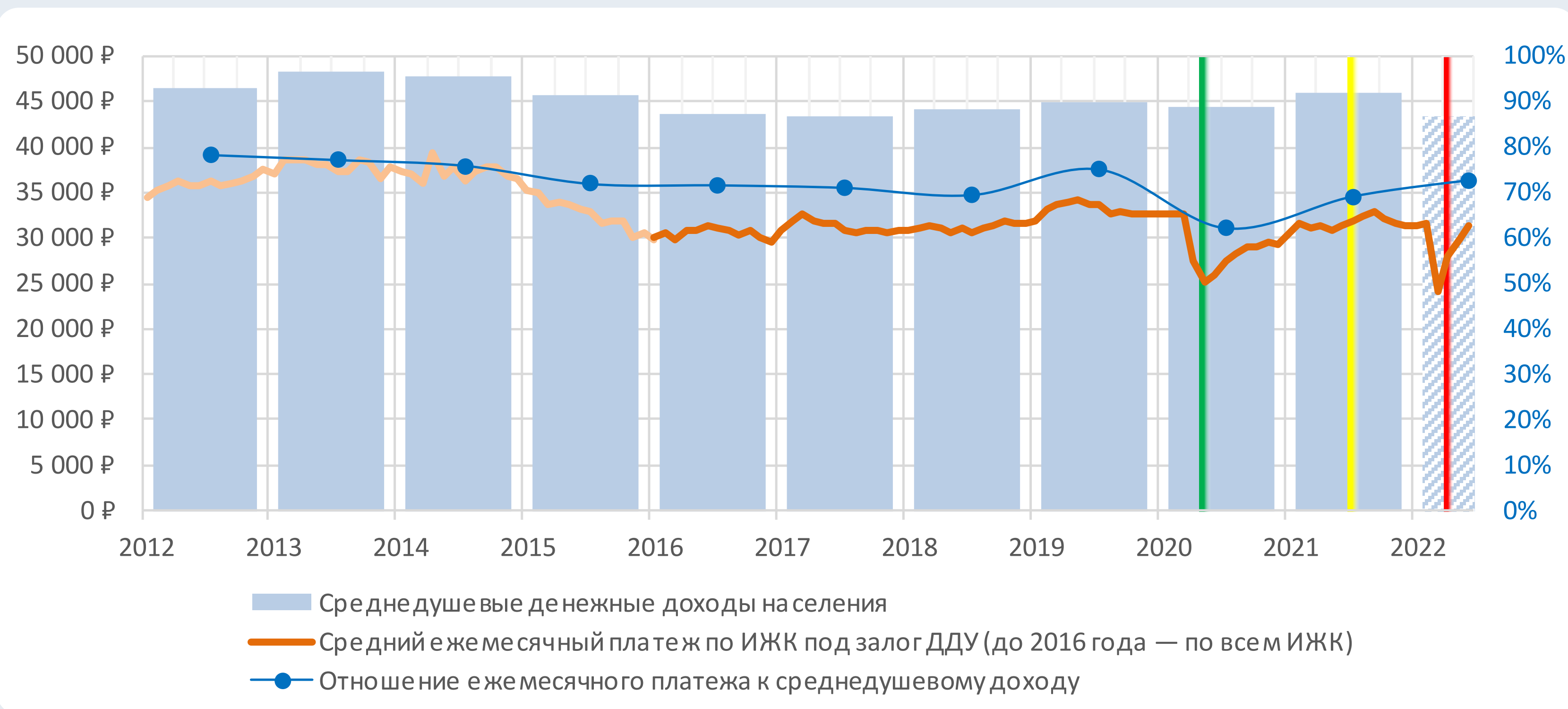
в процентах

	Июль 2022 г. к			Январь-июль 2022 г. к январю-июлю 2021 г.	Справочно			январь-июль 2021 г. к январю-июлю 2020 г.
	июль 2021 г. к				июль 2021 г. к			
	июню 2022 г.	декабрю 2021 г.	июлю 2021 г.		июню 2021 г.	декабрю 2020 г.	июлю 2020 г.	
Ткани	99,71	111,06	112,13	108,97	100,11	101,75	102,92	102,77
Одежда и белье	100,05	106,78	109,17	107,51	100,02	101,10	102,48	102,17
Трикотажные изделия	100,13	107,80	110,97	108,87	100,09	101,18	102,98	102,63
Обувь	99,66	106,30	108,47	106,95	99,94	100,52	101,98	101,63
Моющие и чистящие средства	100,15	128,87	132,70	124,33	100,51	104,33	106,74	106,48
Табачные изделия	100,67	104,93	108,84	113,56	101,82	112,50	115,96	111,98
Электротовары и другие бытовые приборы	96,69	117,43	121,27	121,83	100,46	101,00	103,77	104,49
Телерадиотовары	97,87	102,33	109,70	118,35	100,98	105,17	104,99	103,33
Строительные материалы	98,14	108,15	106,40	121,52	105,14	125,78	130,01	115,09
Бензин автомобильный	99,95	100,31	103,81	106,10	100,70	105,17	105,84	105,24
Медикаменты	99,72	108,06	110,26	110,09	100,34	102,54	106,50	107,46

ИНФЛЯЦИЯ: всего vs по строительным материалам

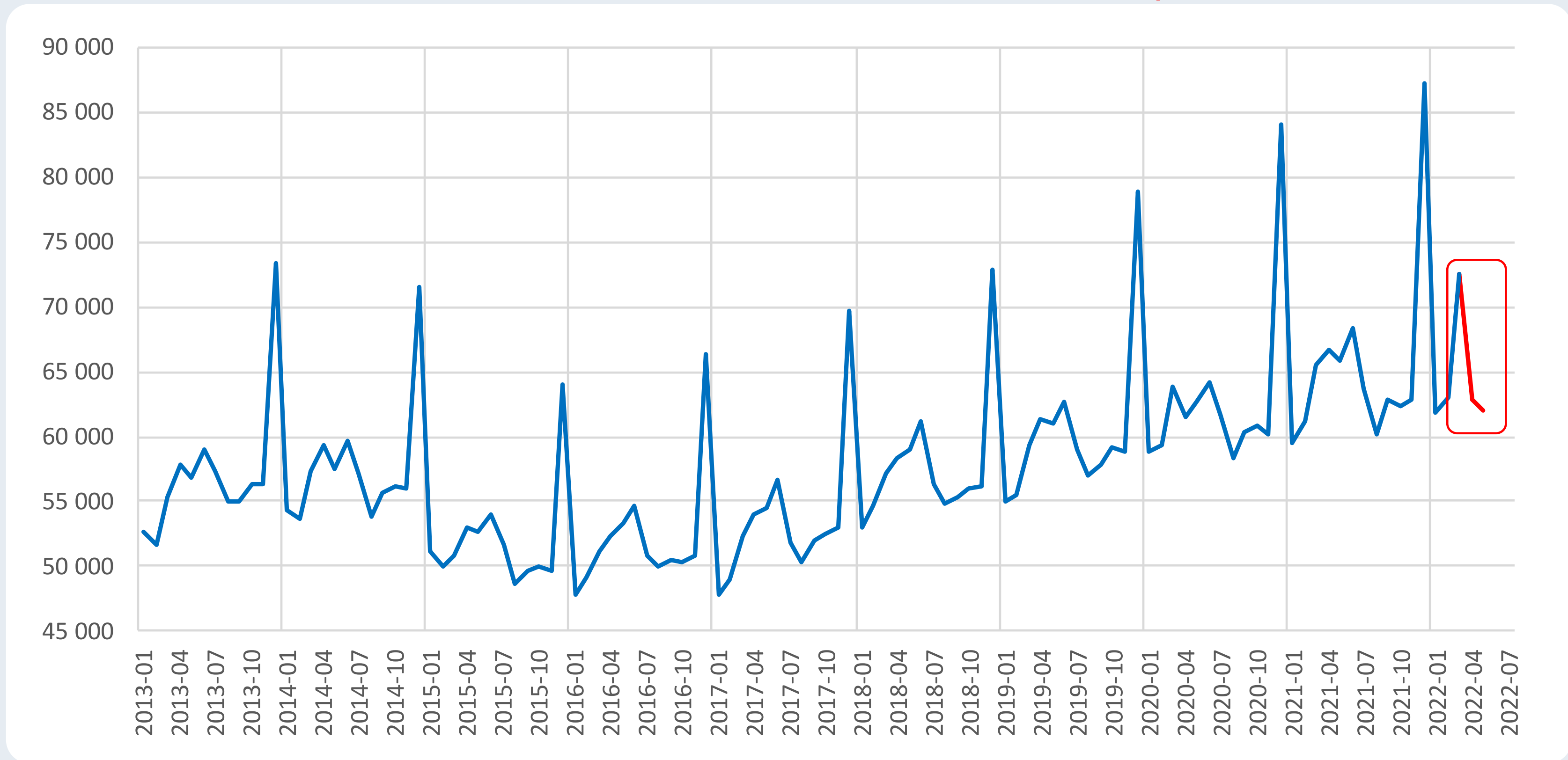


СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ ПО ВЫДАННЫМ ИЖК ПО ДДУ И ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ С УЧЕТОМ ИНФЛЯЦИИ (В СЕГОДНЯШНИХ ЦЕНАХ)



РЕАЛЬНЫЕ ЗАРАБОТНЫЕ ПЛАТЫ, В РУБЛЯХ (сегодняшние цены)

В мае (с учетом инфляции):
-14,4 % к марту 2022
-5,6 % к маю 2021



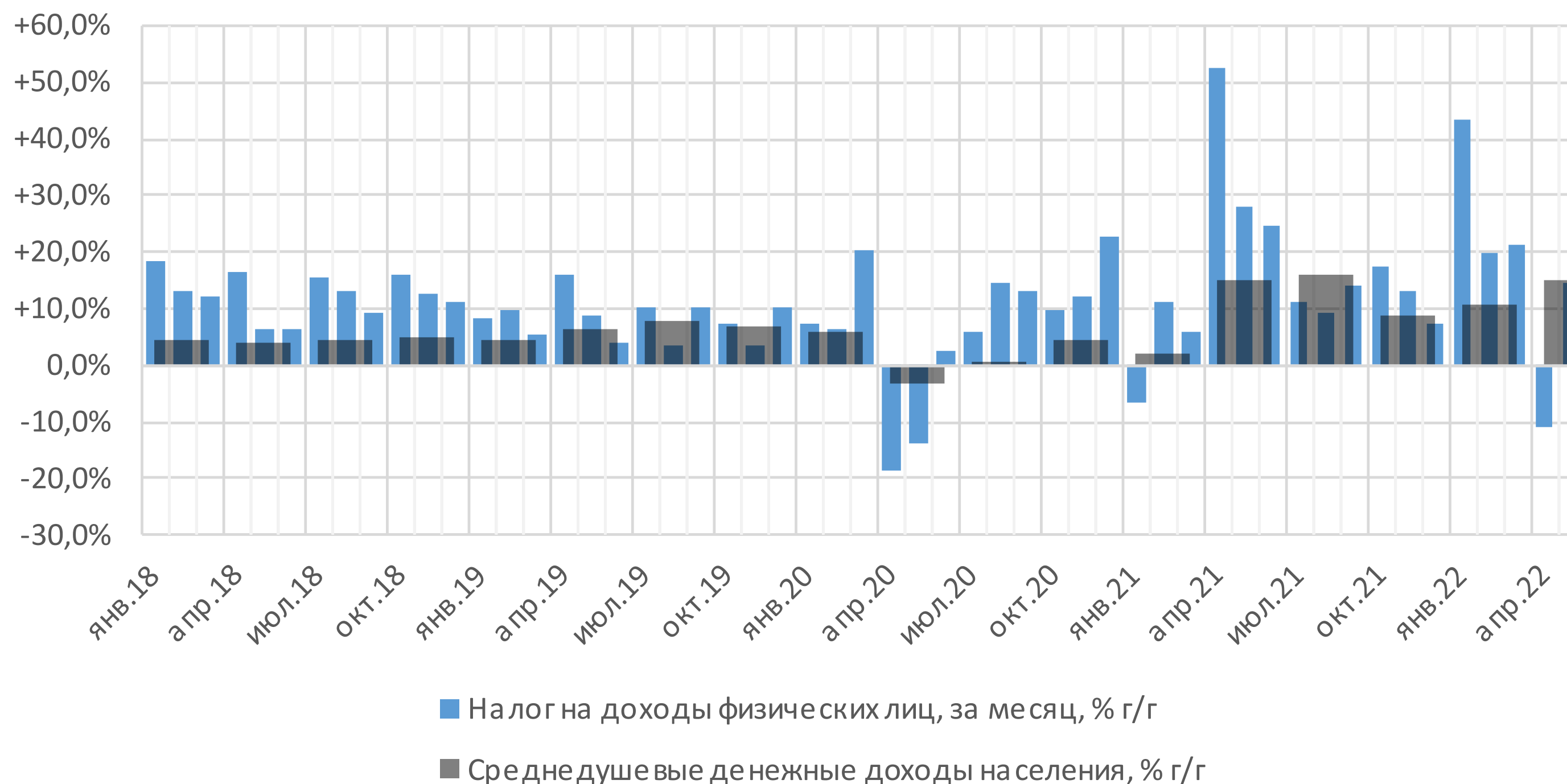
Сбор НДФЛ в консолидированном бюджете

В мае (без учета инфляции):

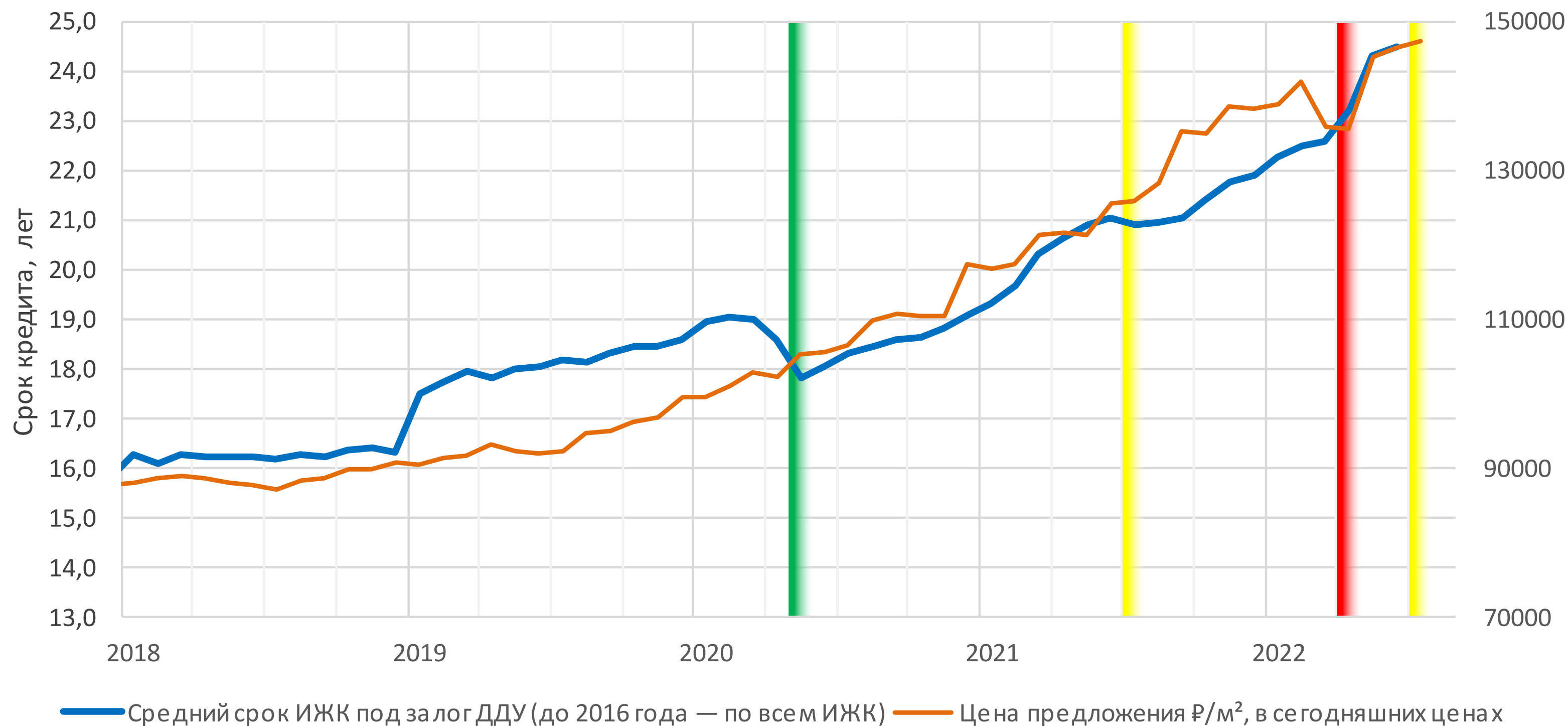
- **1,3 % к апрелю 2022**

+14,5 % к маю 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

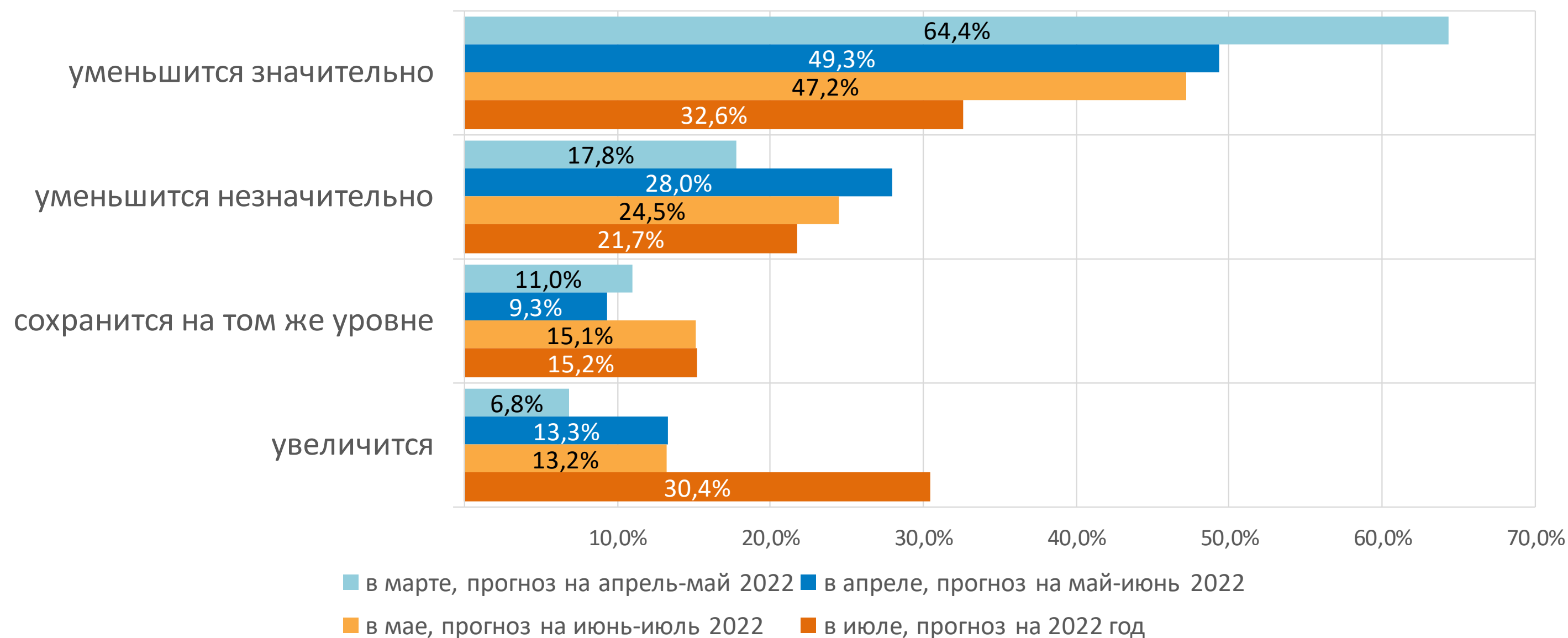


В мае, прогноз на июнь-июль 2022



В июле, прогноз на 2022

Что будет с ипотекой под ДДУ



Снижение количества выданных ипотек

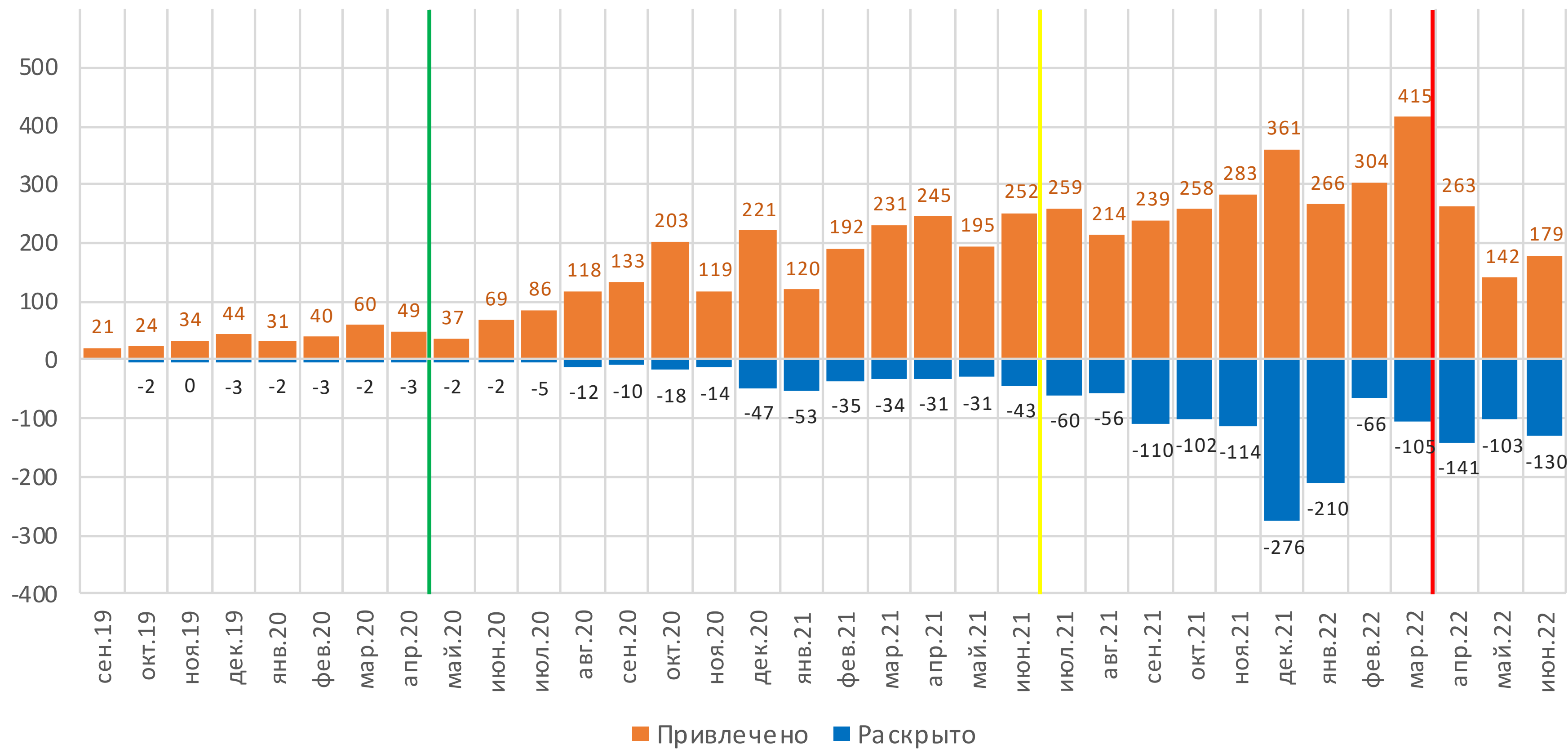
- > 2009/2008 – в 2,5 раза
- > 2015/2014 – на 30%

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



ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ



В марте, прогноз на апрель-май 2022



В апреле, прогноз на май-июнь 2022

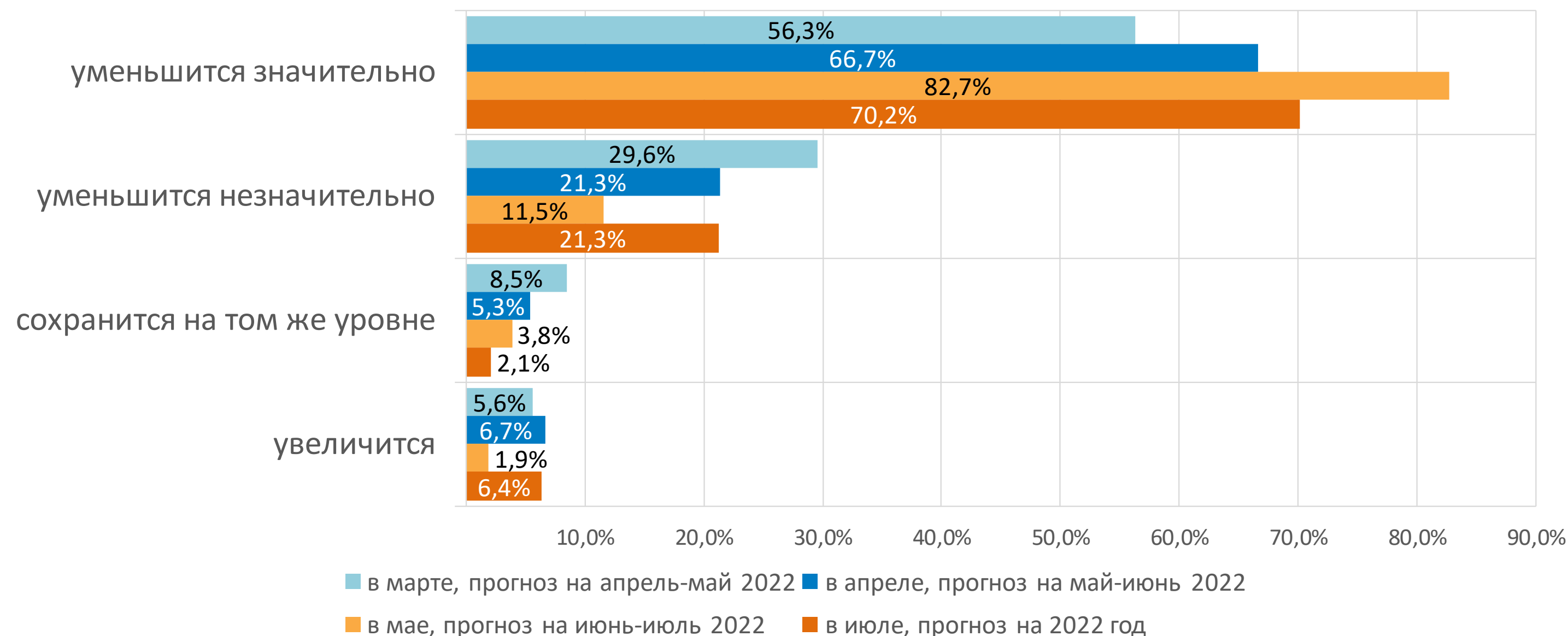


В мае, прогноз на июнь-июль 2022



В июле, прогноз на 2022

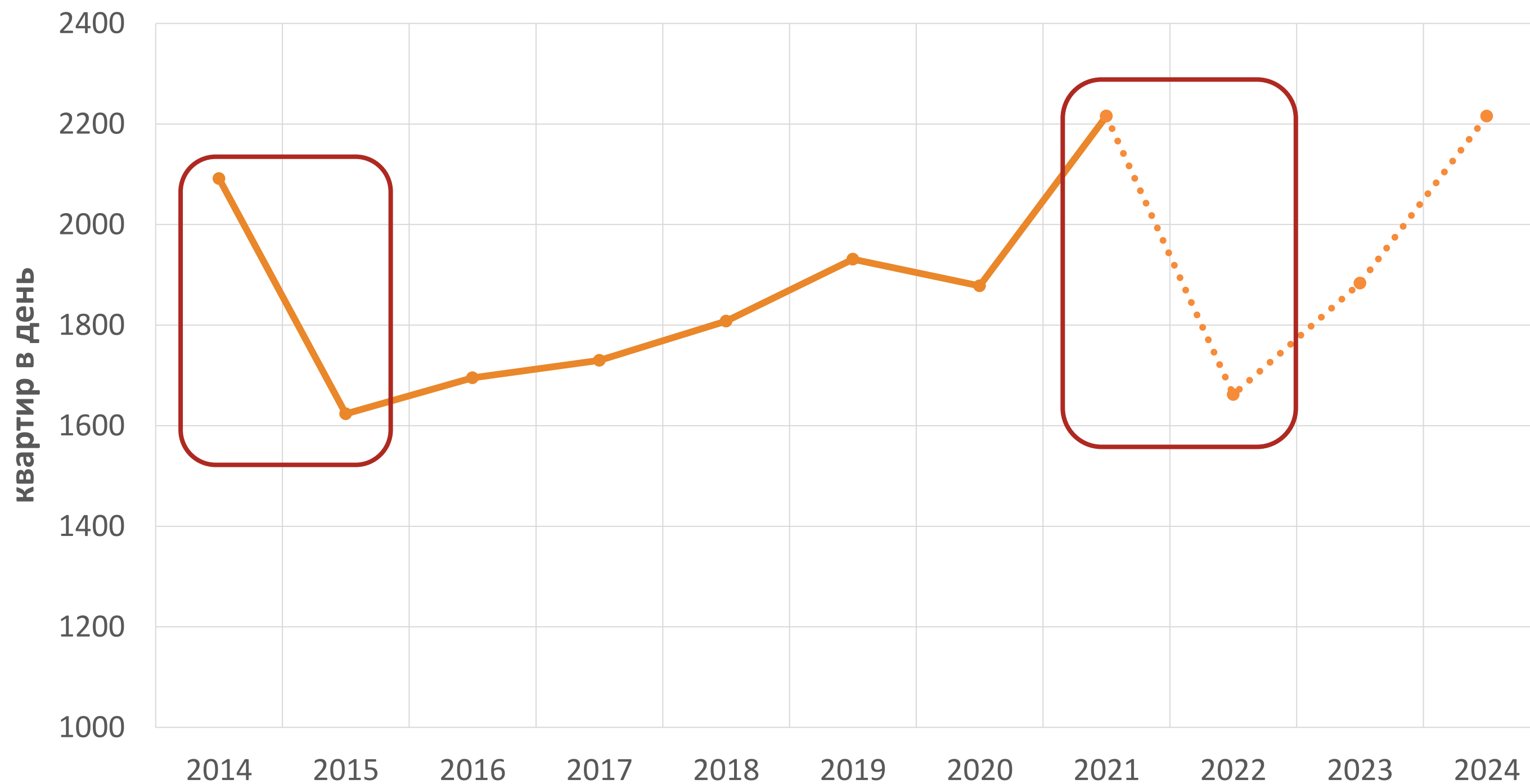
Что будет с продажами новостроек



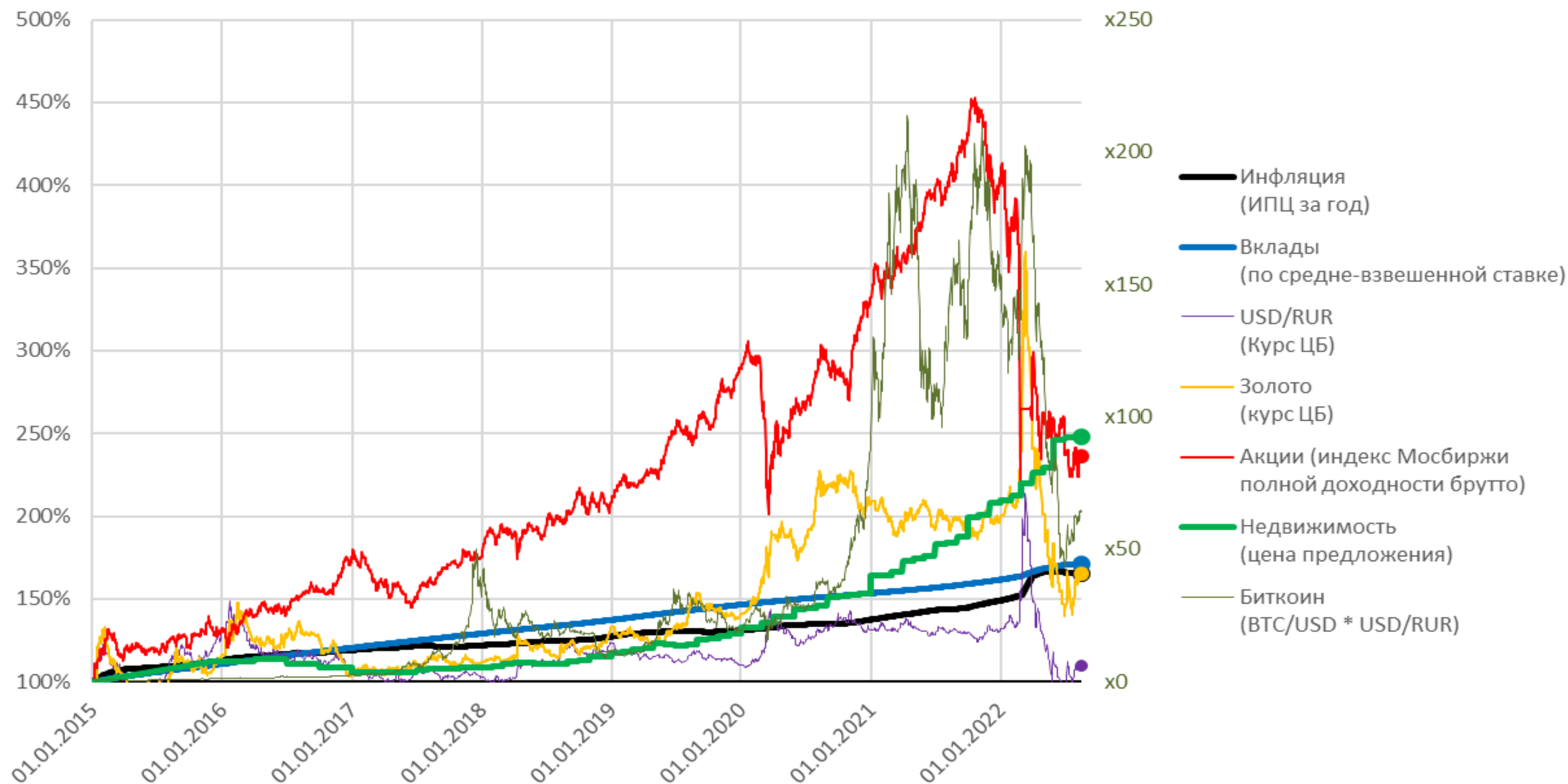
Прогноз ЕРЗ.РФ:

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

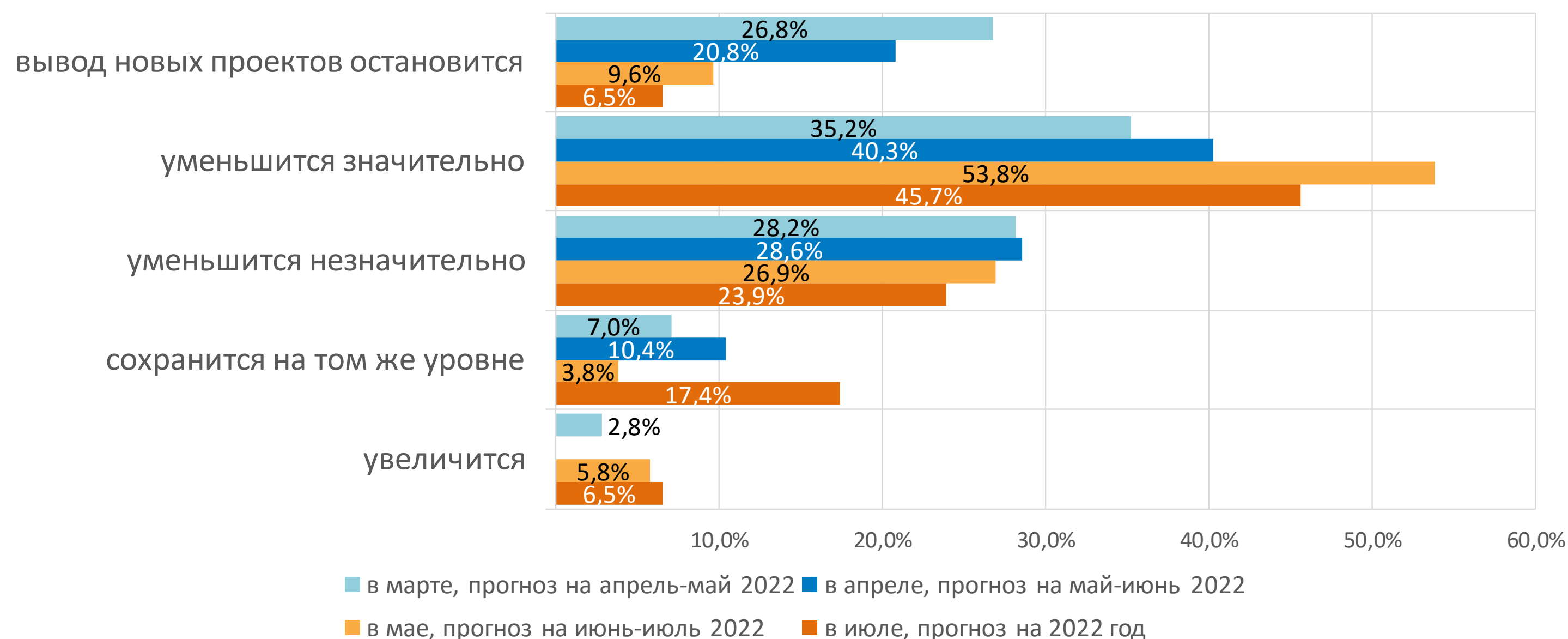


В мае, прогноз на июнь-июль 2022

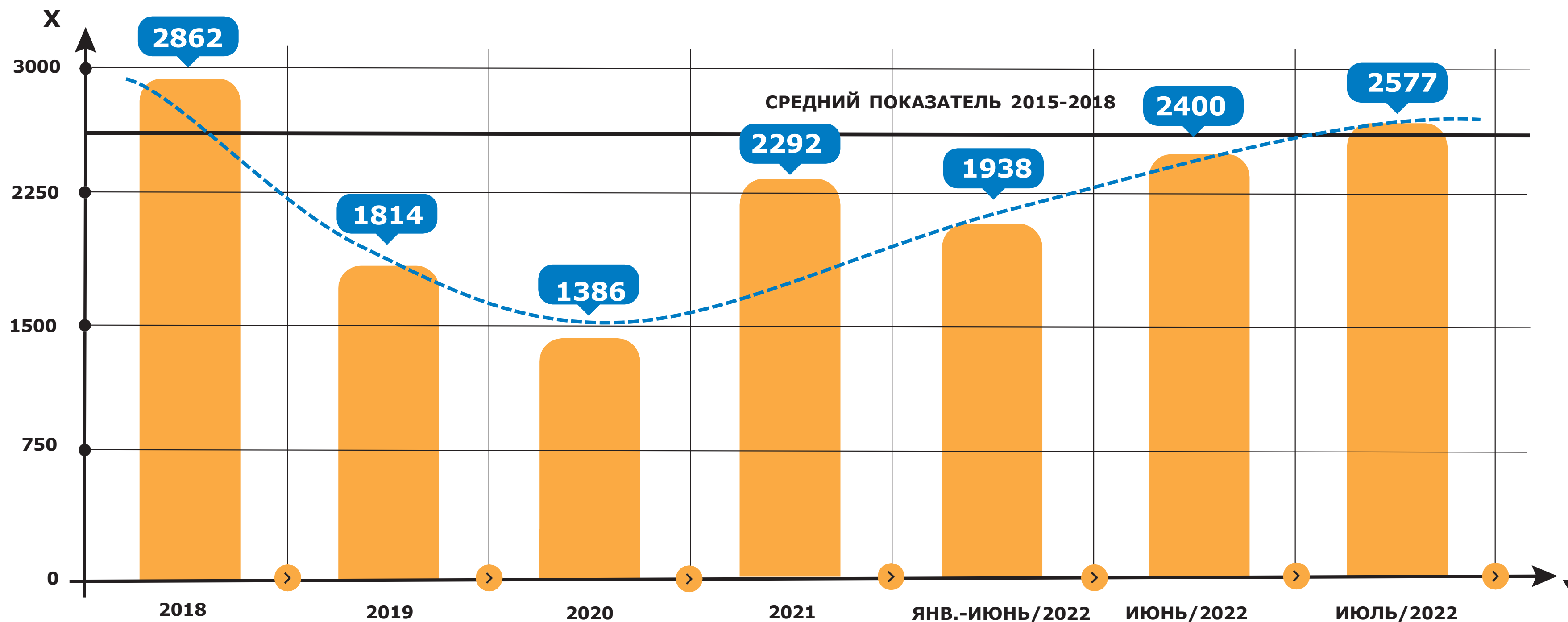


В июле, прогноз на 2022

Что будет с выводом новых проектов

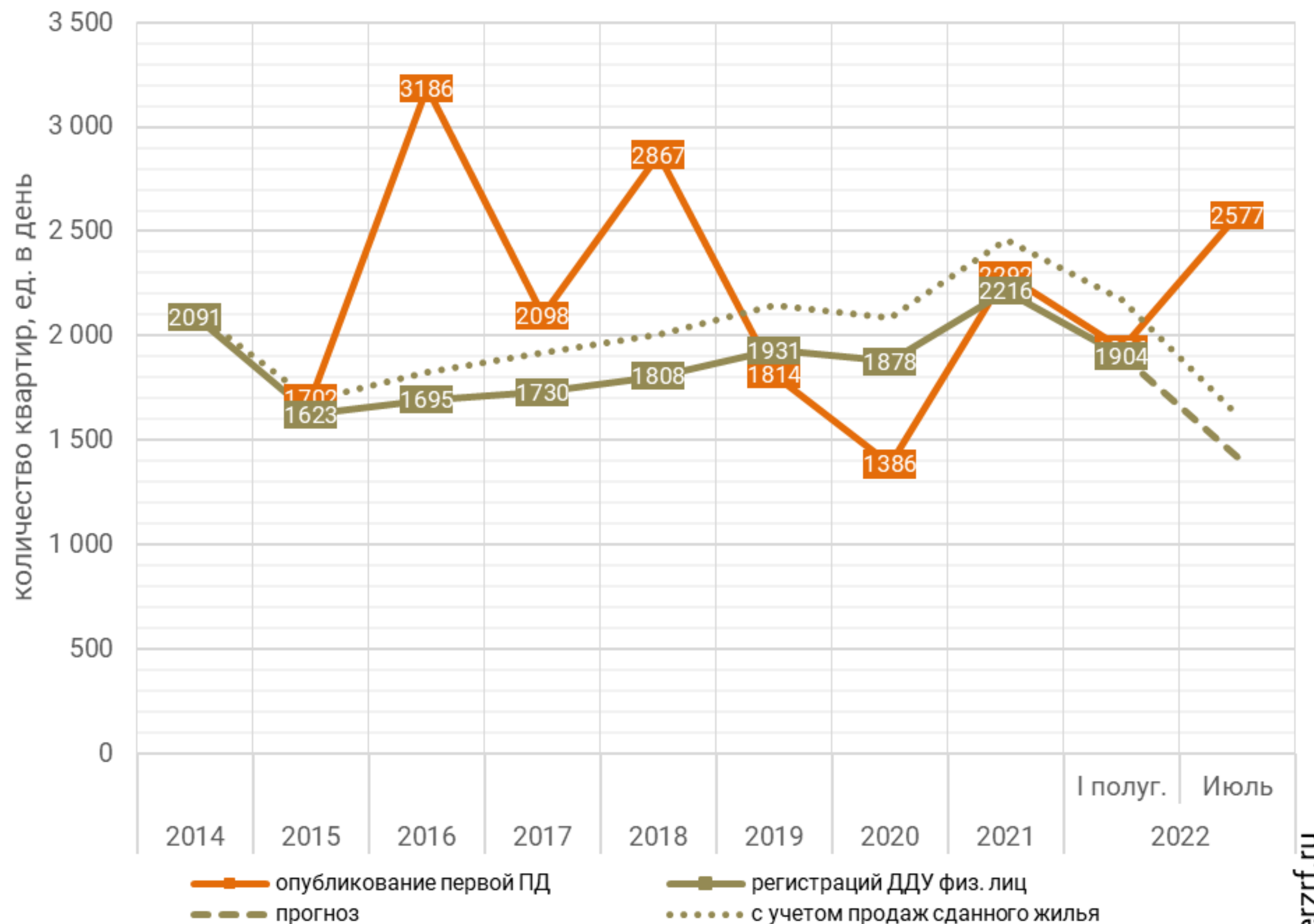


Опубликование ПД в ЕИСЖС



X → Квартир в день

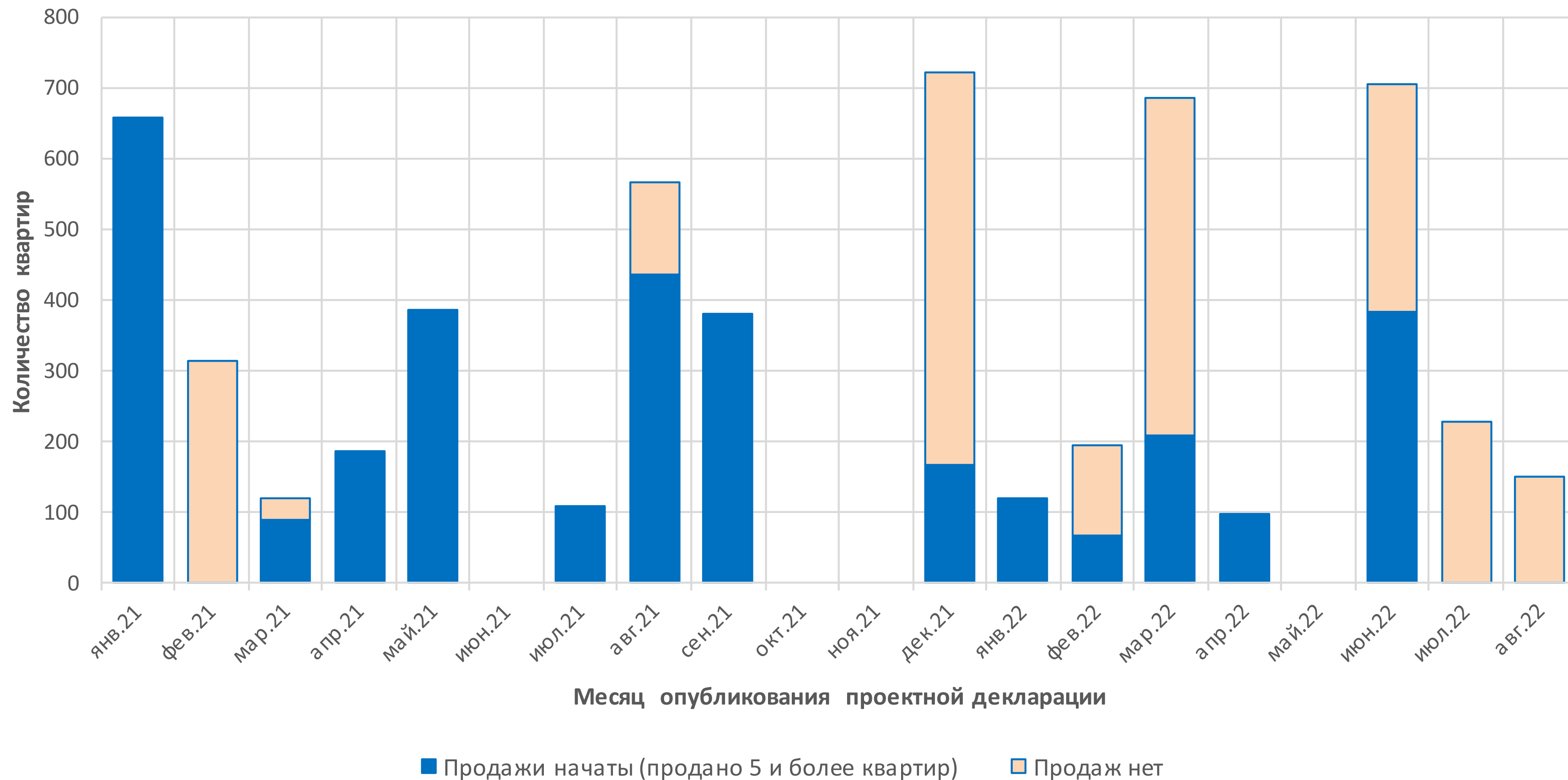
Скорость изменения основных показателей рынка новостроек: количество квартир, ед. в день



* данные на 13.08.2022, расчёты по дате публикации первой проектной декларации

© erzrf.ru

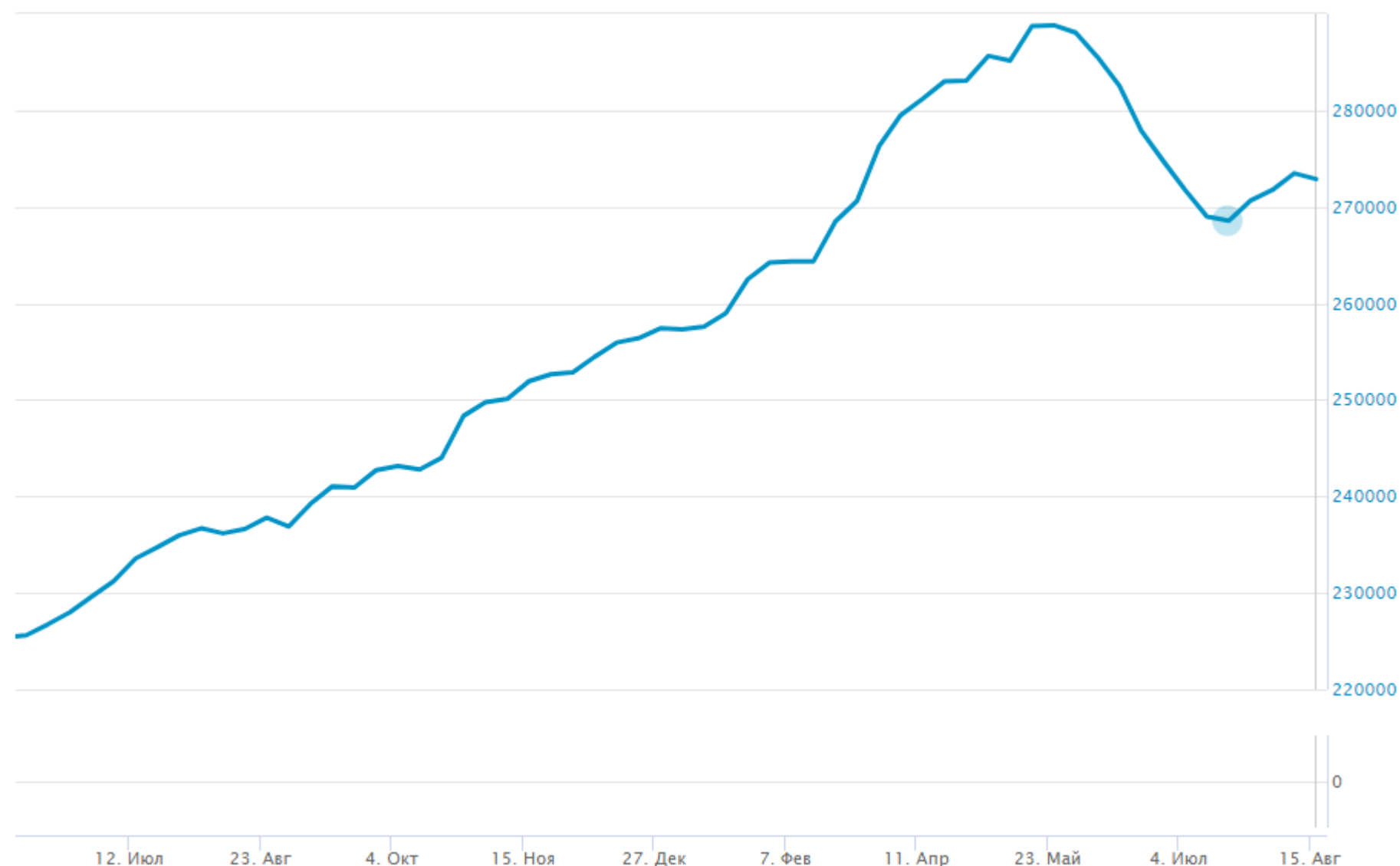
Вывод новых проектов в Брянской области, квартир в месяц



№	Краткое наименование группы компаний	Наименование жилого комплекса	Населенный пункт	Улица	Дом	Квартал опубликования первой ПД
1	СЗ Мегаполис-Строй	Мегаполис-Парк (Мичуринский)	Мичуринский		14	I
2	ГК Ягода девелопмент	Три Башни	Брянск			
3	САКС	По ул. Степная	Брянск	Степная	33.3	
4	СЗ Мегаполис-Строй	Мегаполис-Парк (Мичуринский)	Мичуринский		15	
5	САКС	Дом по ул. Молодой Гвардии (Медведева 77А)	Брянск	Молодой Гвардии		
6	СЗ Мегаполис-Строй	Мегаполис-Парк (Мичуринский)	Мичуринский		16	
7	ГК Надежда	На Космонавтов	Брянск	Чернышевского	2	
8	Комплект	По пр-кту Московский	Брянск	Московский		
9	ГК Ягода девелопмент	Резиденция ГринПарк	Брянск	Бывшего аэропорта	5	
10	СК СтройГрад	Дом по ул. Маяковского, 49	Клинцы	Маяковского	49	II
11	Стройкомплект	По ул. Ворошилова	Клинцы	Ворошилова	35Я	
12	ГК Ягода девелопмент	Резиденция ГринПарк	Брянск		4	
13	Застройщик АТМОСФЕРА	Авторский квартал Романовский	Брянск	Ульянова		
14	СЗ Квартал Набережных	Квартал Набережных	Брянск	Флотская	3	
15	СЗ Мегаполис-Строй	Мегаполис-Парк (Мичуринский)	Мичуринский		18	III
16	БСК	Аэропорт	Брянск		9	
17	СЗ Госстройинвест	Самолет	Брянск	Брянского Фронта	1	
18	Стройгарант	Дом по пер. Урицкого, 12Б	Клинцы	Урицкого	12Б	
19	Застройщик АТМОСФЕРА	Авторский квартал Романовский	Брянск	Ульянова		
20	СЗ Мегаполис-Строй	Мегаполис-Парк (Мичуринский)	Мичуринский		17	

ИНДИКАТОРЫ ЦЕН В МОСКВЕ

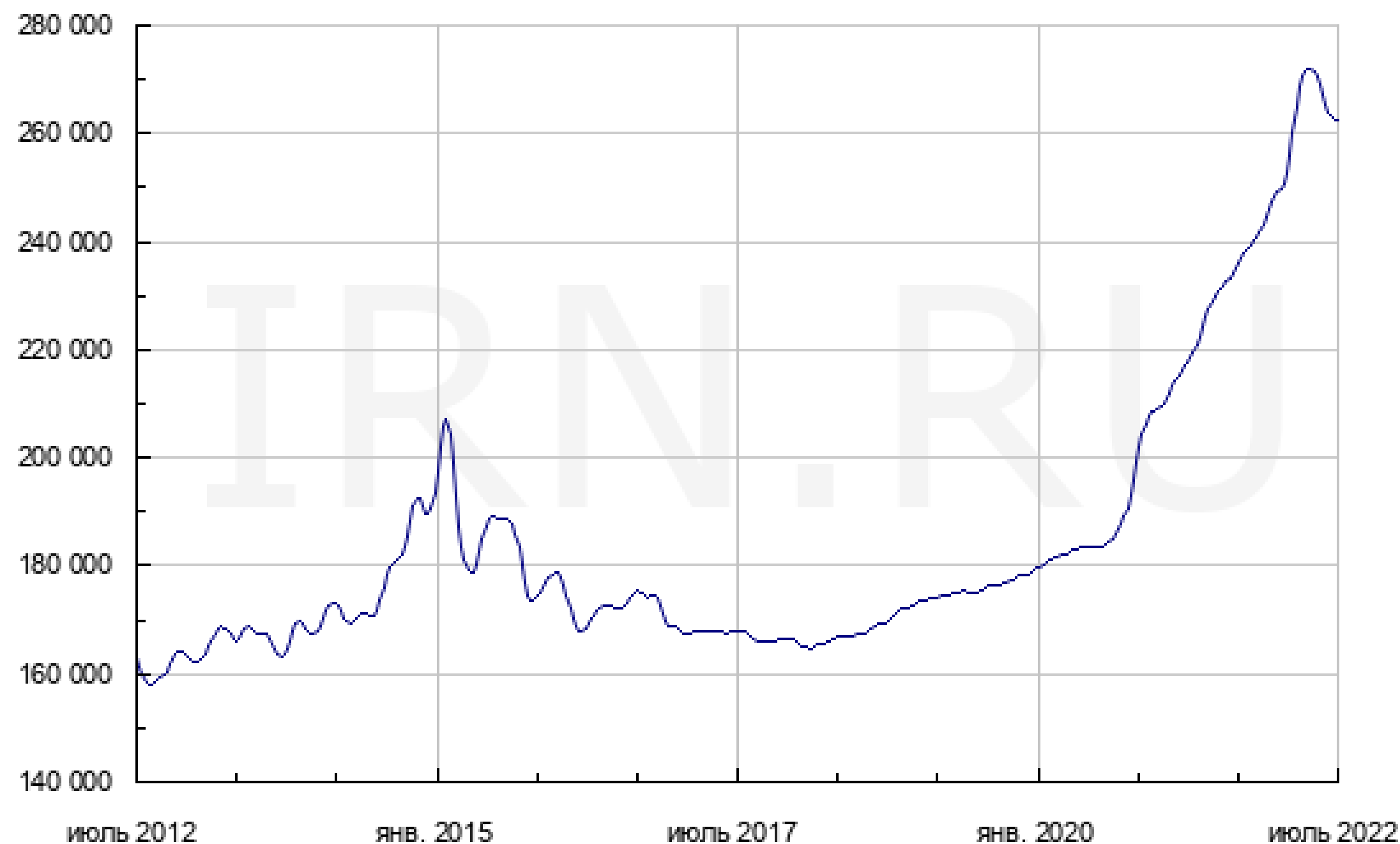
Индекс московской недвижимости ДомКлик



Значение 17.08.2022 12:00:00		Изменение к закрытию, %	
	272 879,2		-0,22%
Открытие	272 879,2	Предыдущее закрытие	273 479,32
Максимальное	272 879,2	Макс. за год	288 819,76
Минимальное	272 879,2	Мин. за год	236 871,1
Объем торгов, руб	-	Изм. с начала месяца, %	0,83%
Капитализация, руб	272 879,1992	Изм. с начала года, %	6,01%
Валюта	RUB	Делитель	-

Индекс стоимости жилья в Москве от IRN.RU

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



Источник: www.im.ru



В марте, прогноз на апрель-май 2022



В апреле, прогноз на май-июнь 2022

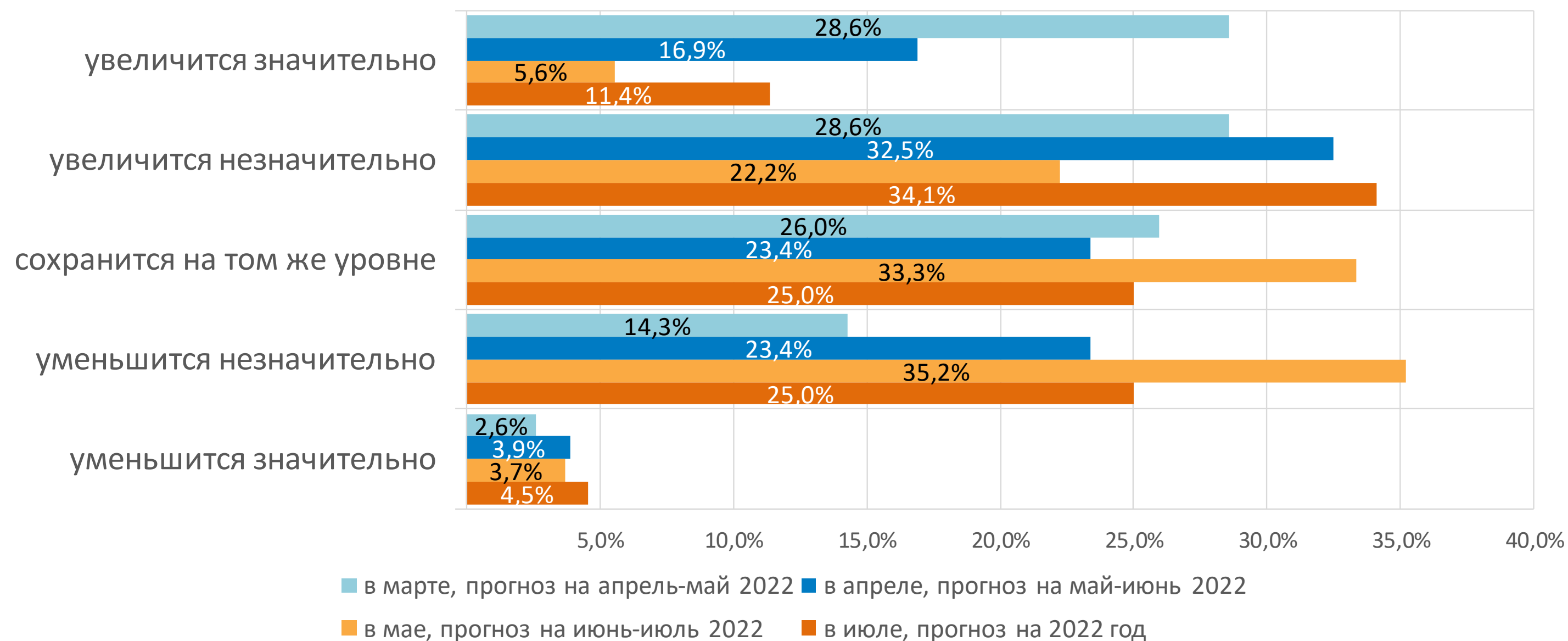


В мае, прогноз на июнь-июль 2022



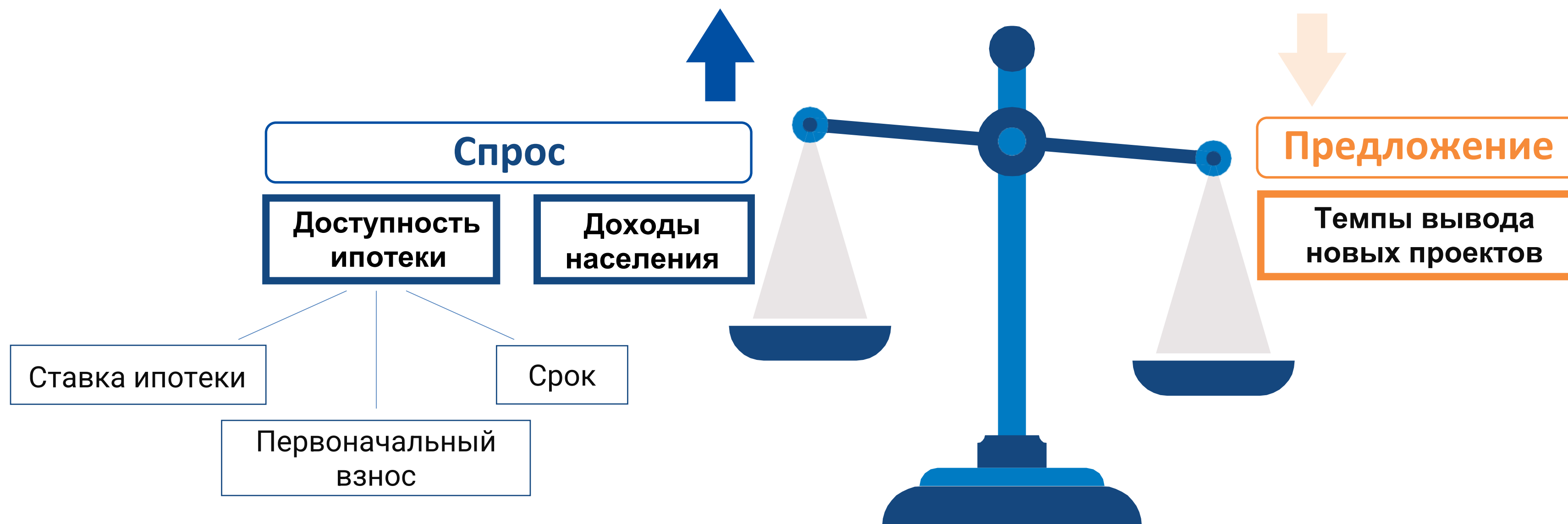
В июле, прогноз на 2022

Что будет с ценами



ОТ ЧЕГО ЗАВИСИТ ЦЕНА НОВОСТРОЕК?

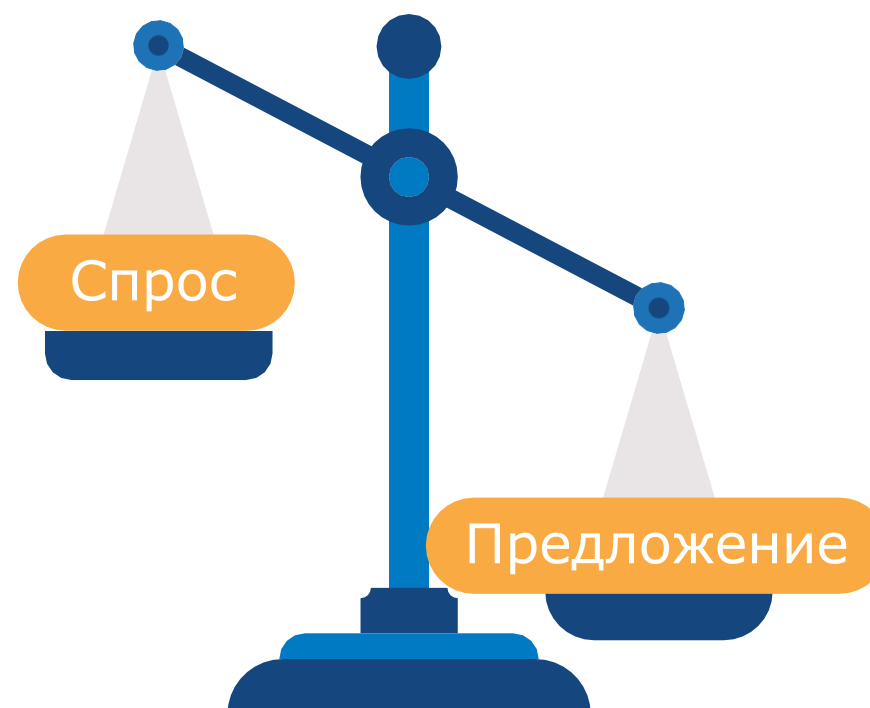
Цена продаж новостроек



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