

ТРЕНДЫ В ЖИЛОМ ДЕВЕЛОПМЕНТЕ АПРЕЛЬ-ИЮНЬ 2022



Кирилл Холопик

Руководитель аппарата НОЗА,
руководитель портала EP3.РФ

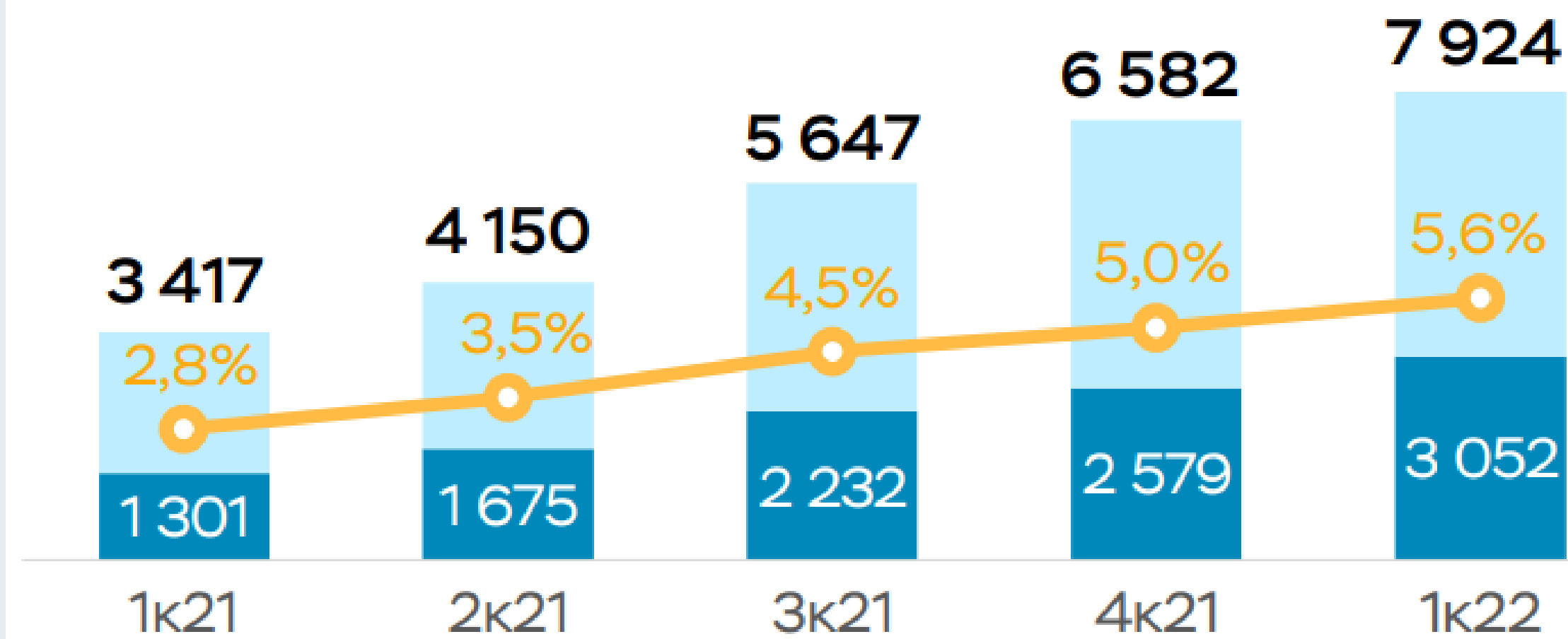


ОТЧЕТ ЦБ: «О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА»

Портфель ПФ

млрд руб. / %

- Неиспользованный кредитный лимит
- Задолженность по ПФ
- Доля ПФ в корпоративном портфеле



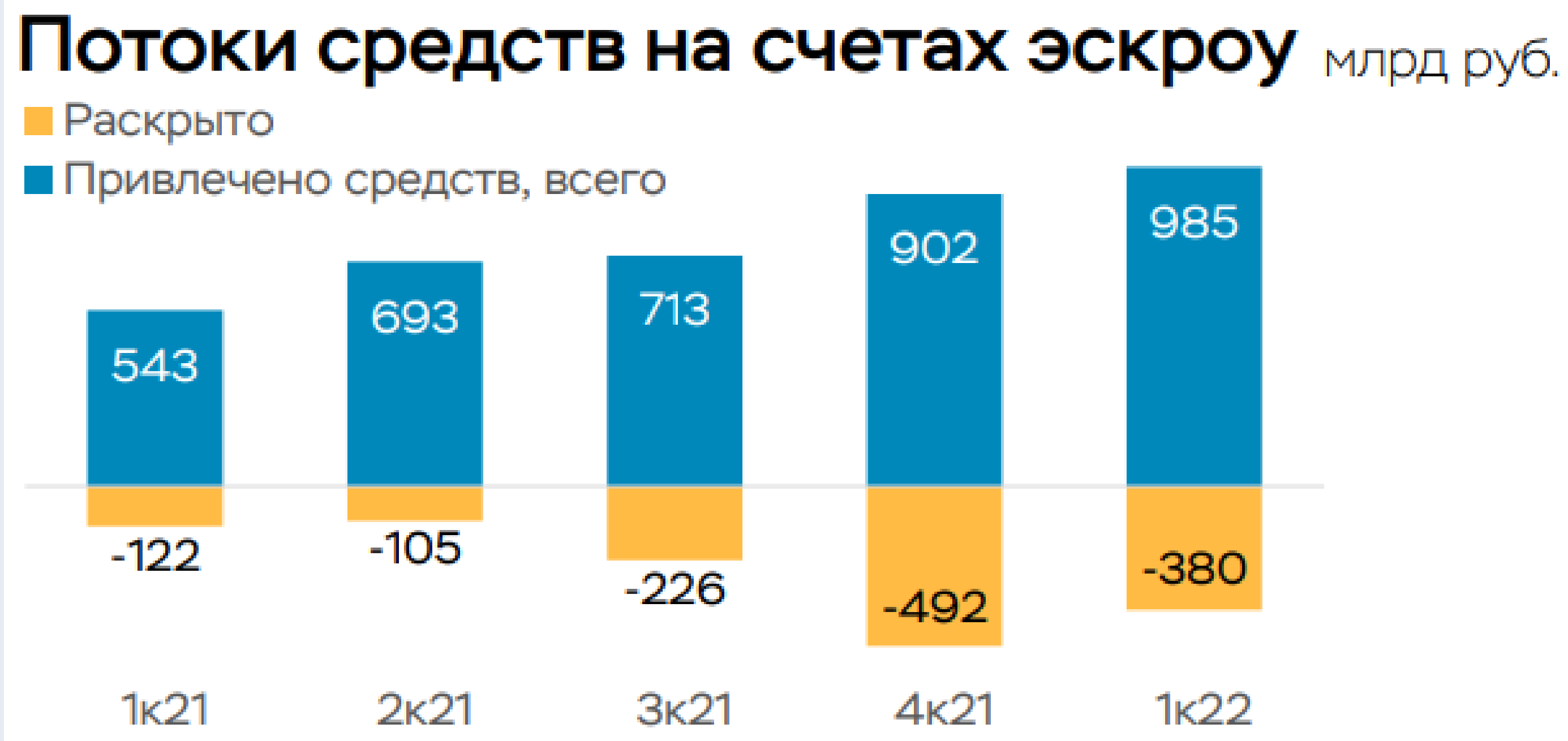


ОТЧЕТ ЦБ: «О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА»



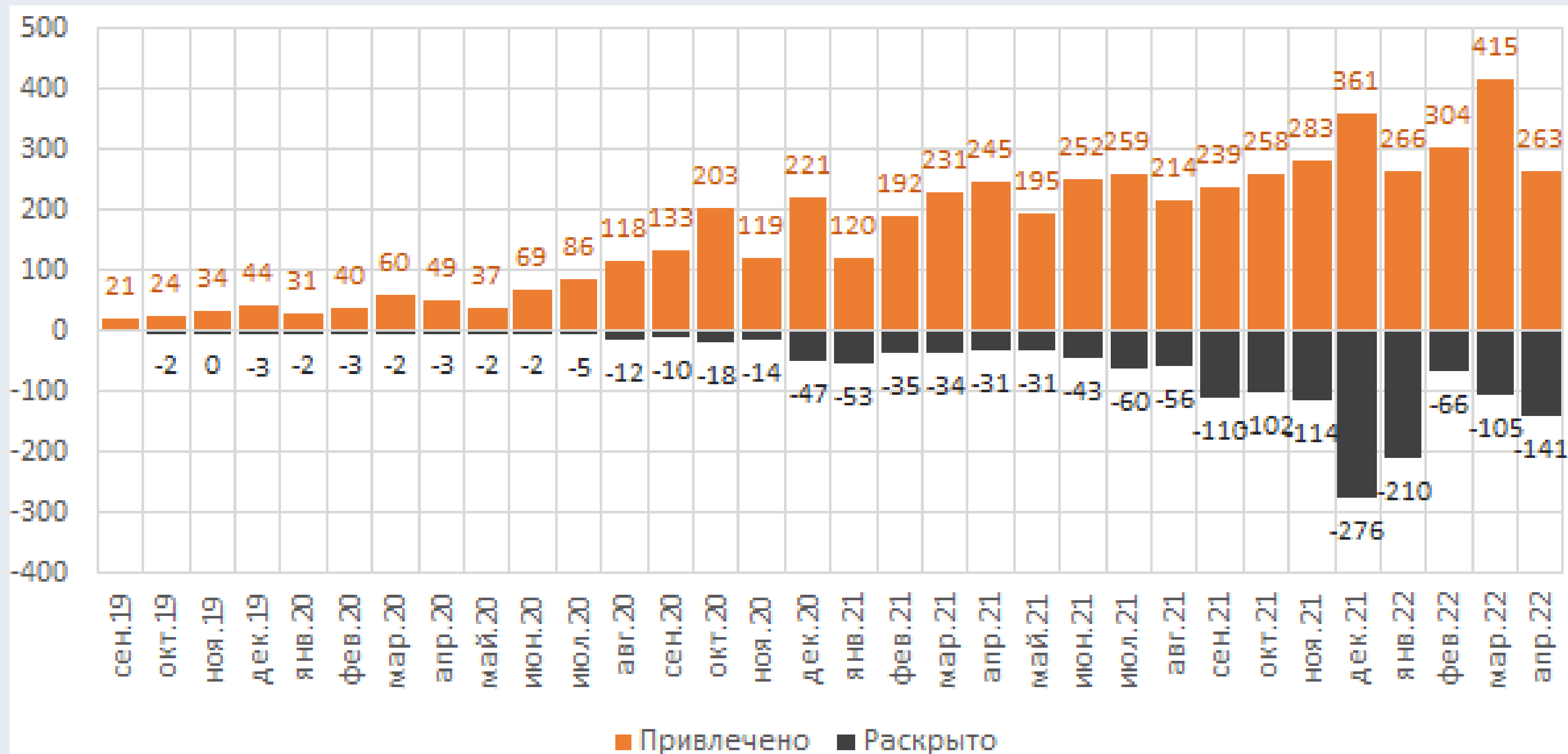


ОТЧЕТ ЦБ: «О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА»



Вопрос 1. Что происходит с банковским сектором

ПОТОКИ СРЕДСТВ НА СЧЕТАХ ЭСКРОУ, ПОМЕСЯЧНО

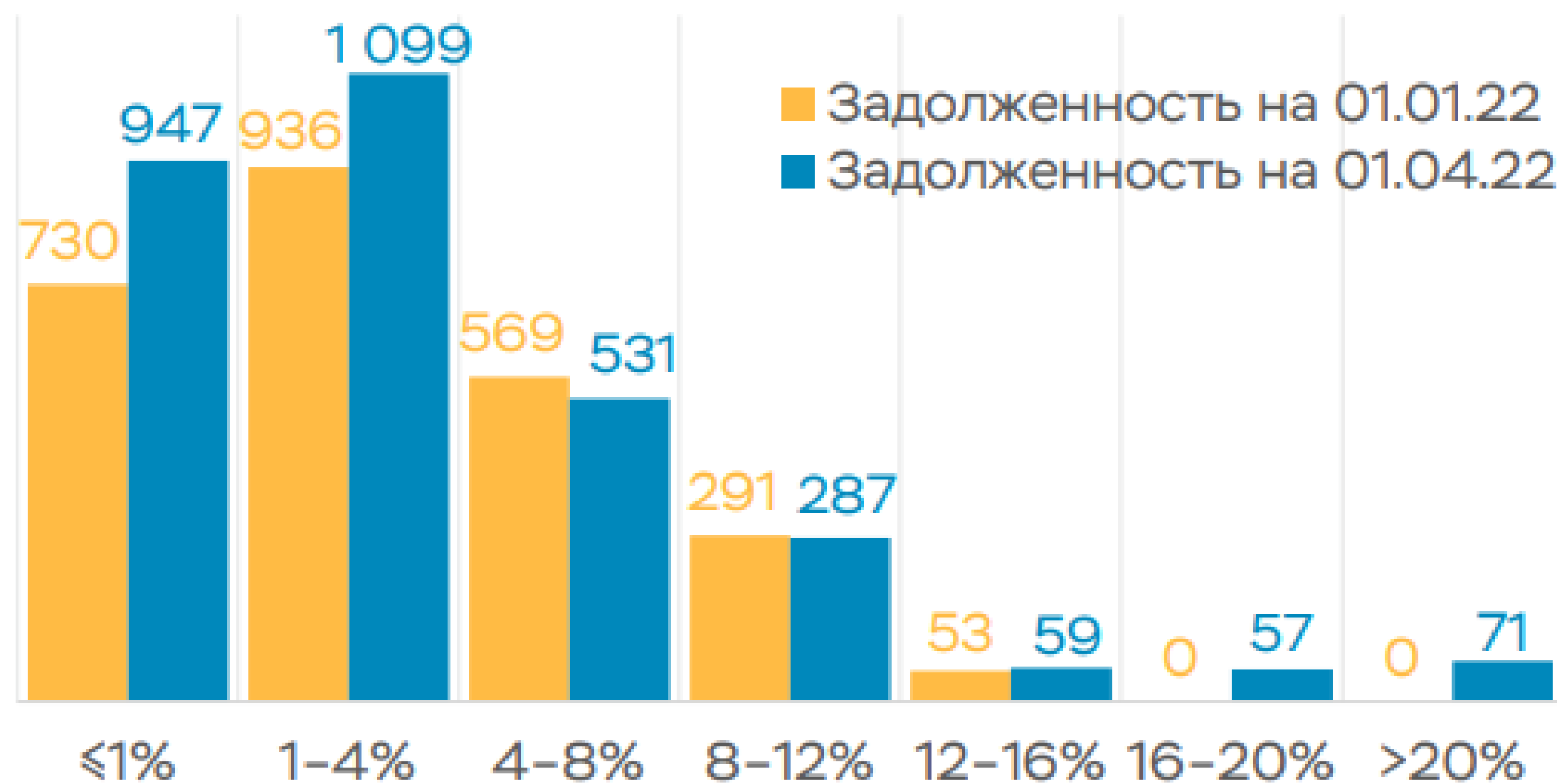




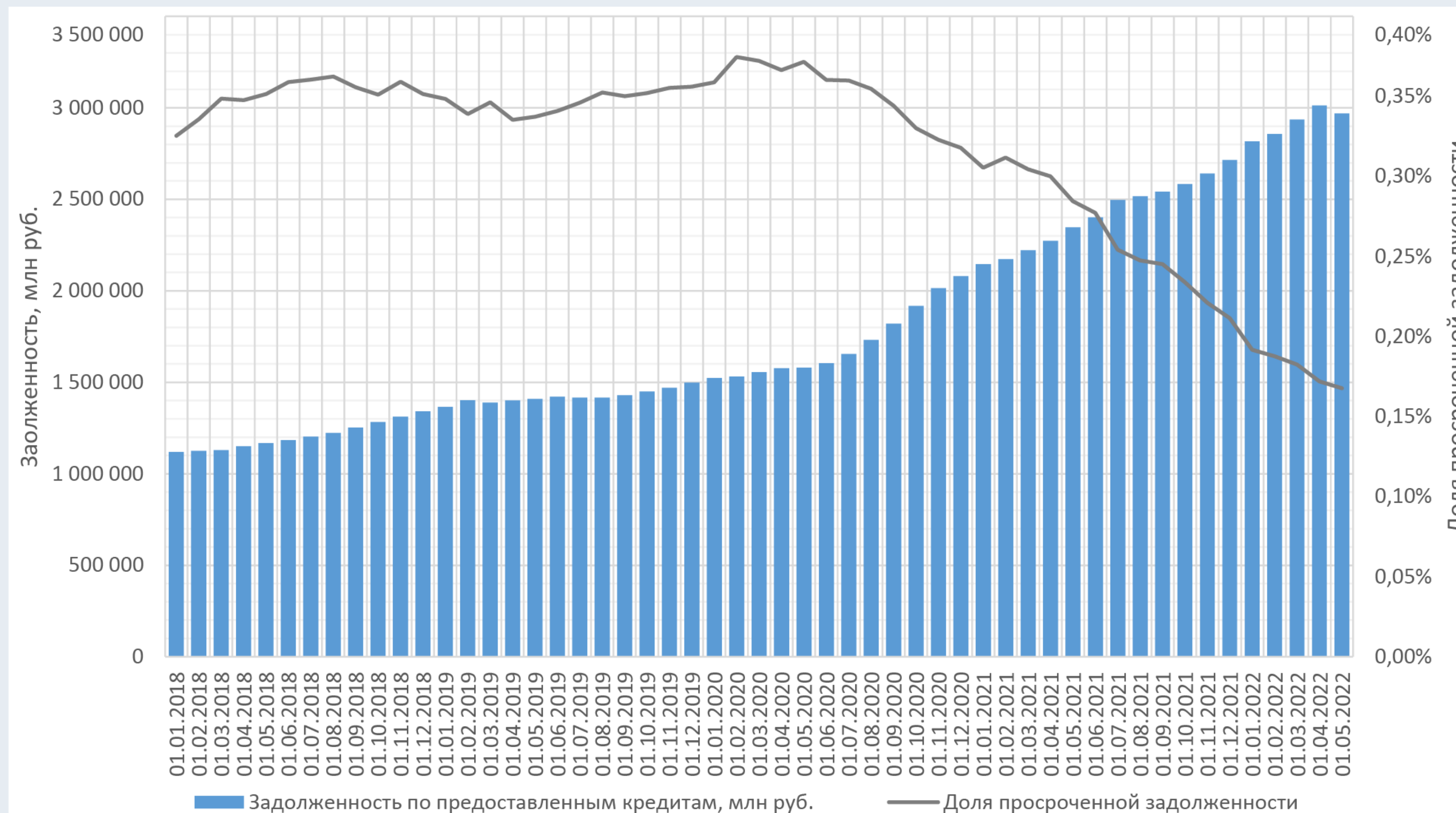
ОТЧЕТ ЦБ: «О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА»

- покрыто накоплениями на счетах эскроу более чем на 100% - **57% долга по ПФ**
- **средневзвешенная ставка ПФ 4,03%**. выросла в 1к22 на 0,44 п.п. (по всем корпоративным кредитам с 7,1 до 11%)
- **доля кредитов со ставкой более 12%** выросла с 6 до 11%

Распределение долга по ставке млрд руб.



ДОЛЯ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ИЖК ПОД ЗАЛОГ ДДУ





ОТЧЕТ ЦБ: «ИНФЛЯЦИОННЫЕ ОЖИДАНИЯ И ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ НАСТРОЕНИЯ, июнь 2022 ГОДА»

Прогнозы по инфляции:

2022 год

НАСЕЛЕНИЕ	БИЗНЕС (ценовые ожидания на 3 мес)	ЦБ	АНАЛИТИКИ (опрос Интерфакс)
12,4% (+0,9 п.п. к маю)	5,5% (-27,1 п.п. к апрелю)	14-17% (было 18-23% в мае)	17% (-5 п.п. к апрелю)

2023-2024 гг.

ЦБ	АНАЛИТИКИ
5-7% в 2023 году 4% в 2024 году	6,7% в 2023 году 5% в 2024 году

ИНФЛЯЦИЯ В ПОСЛЕДНИЕ 8 НЕДЕЛЬ СТИМУЛИРУЕТ СНИЖЕНИЕ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ:

- с 23 по 29 апреля - 100,21
- с 30 апреля по 6 мая - 100,12
- с 7 по 13 мая - 100,05
- с 14 по 20 мая - 99,98
- с 21 по 27 мая - 100,00
- с 28 мая по 3 июня - 99,99
- с 4 по 10 июня - 99,86
- с 11 по 17 июня – 99,88



ОТЧЕТ ЦБ: «О РАЗВИТИИ БАНКОВСКОГО СЕКТОРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 2022 ГОДА»

В МАЕ

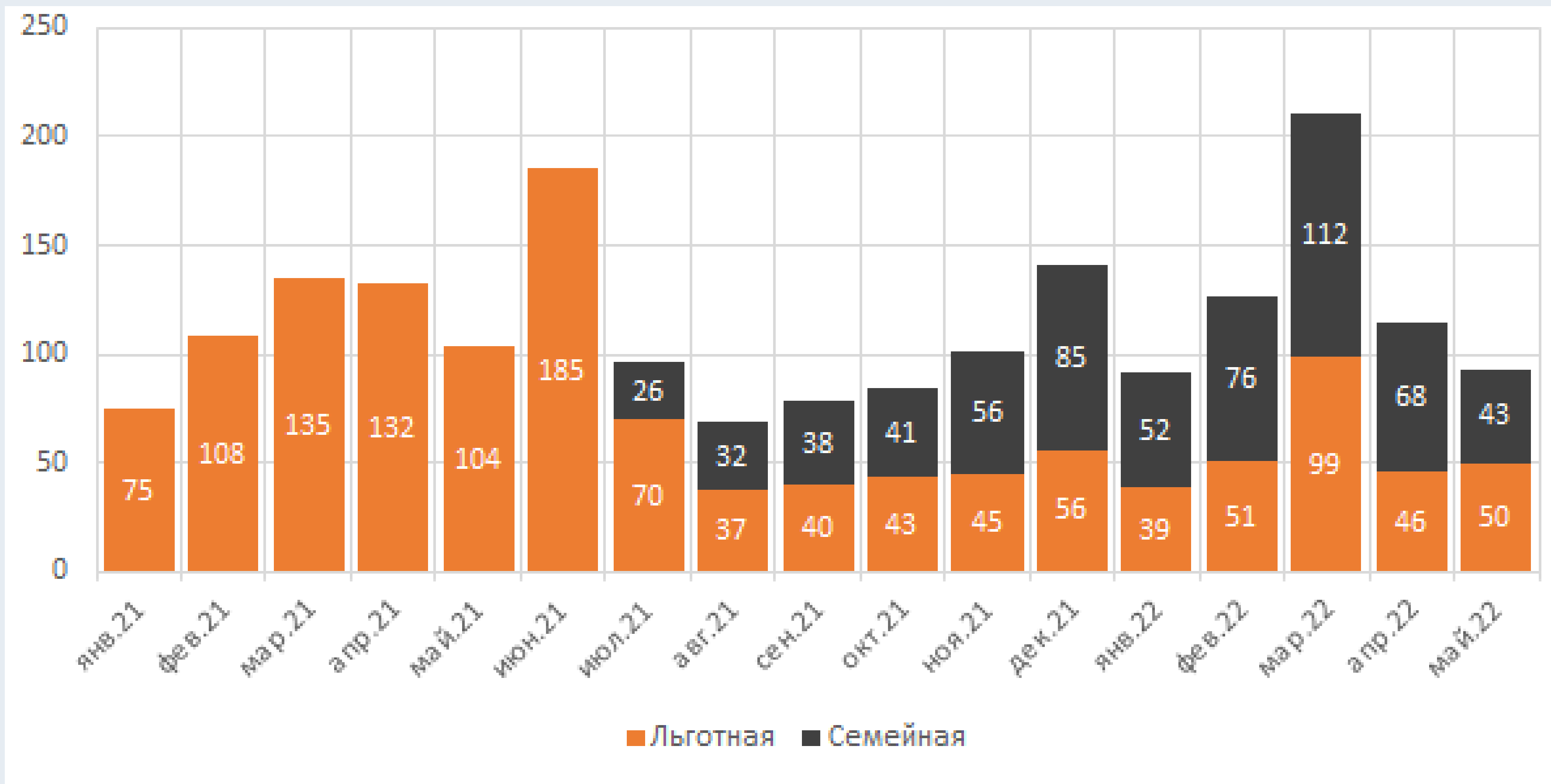
- **ИПОТЕКА ЛЬГОТНАЯ (9%)** на уровне апреля, 50 млрд. руб.
- **СЕМЕЙНАЯ ИПОТЕКА** снижение более чем на 30%, до 43 млрд. руб. (было 68)
- **РЫНОЧНАЯ ИПОТЕКА** на уровне апреля, 43 млрд. руб. (против 350 в среднем в месяц в 2021 году)

В АПРЕЛЕ

- **ИПОТЕКА** снижение выдач более чем в 3 раза – до 162 млрд руб.
- **РЫНОЧНАЯ ИПОТЕКА** снижение более чем в 7 раз
- **ЛЬГОТНАЯ ИПОТЕКА** снижение в 2 раза – до 113 млрд руб.

Прогноз ЦБ на 2022 год - РОСТ ипотеки на 10–15%

Льготные программы, данные ЦБ, млрд руб.



БАНК РОССИИ

Рост 10-15%

VS **ЗАСТРОЙЩИКИ**

Значительное падение



В марте, прогноз на апрель-май 2022

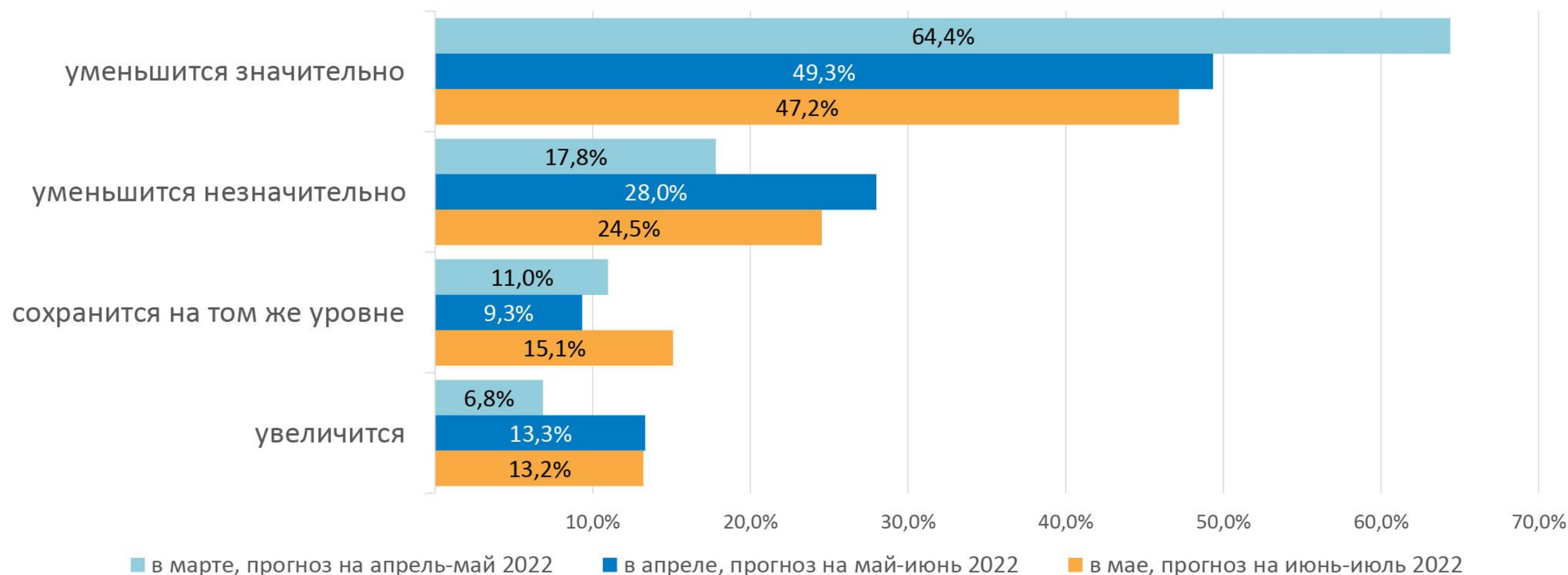


В апреле, прогноз на май-июнь 2022



В мае, прогноз на июнь-июль 2022

Что будет с ипотекой под ДДУ



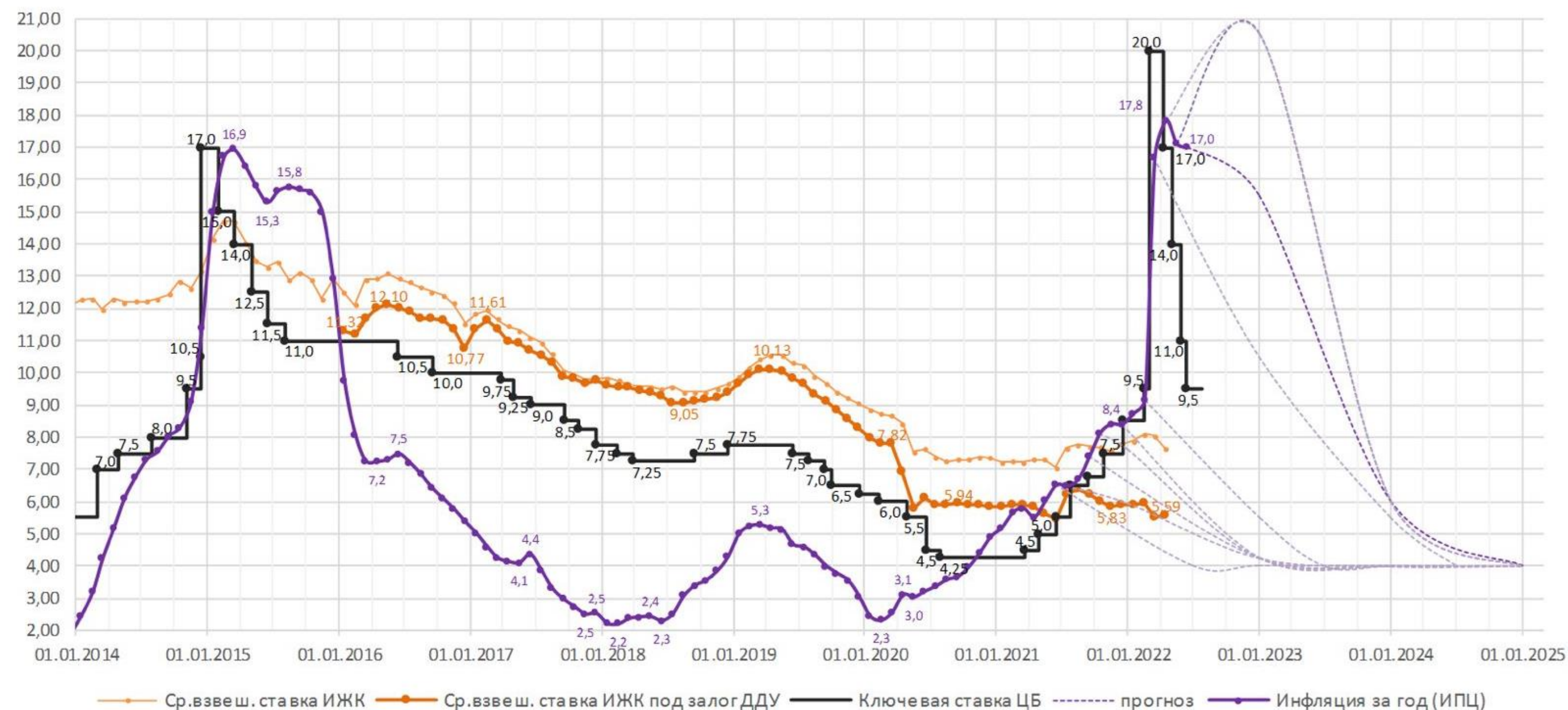
Динамика средневзвешенной ставки ИЖК в зависимости от ключевой ставки ЦБ и инфляции

Ср. взвеш. ставка ИЖК

Ср. взвеш. ставка ИЖК под залог ДДУ

Ключевая ставка ЦБ

Инфляция за год (ИПЦ)



Снижение количества выданных ипотек

> 2009/2008 – в 2,5 раза

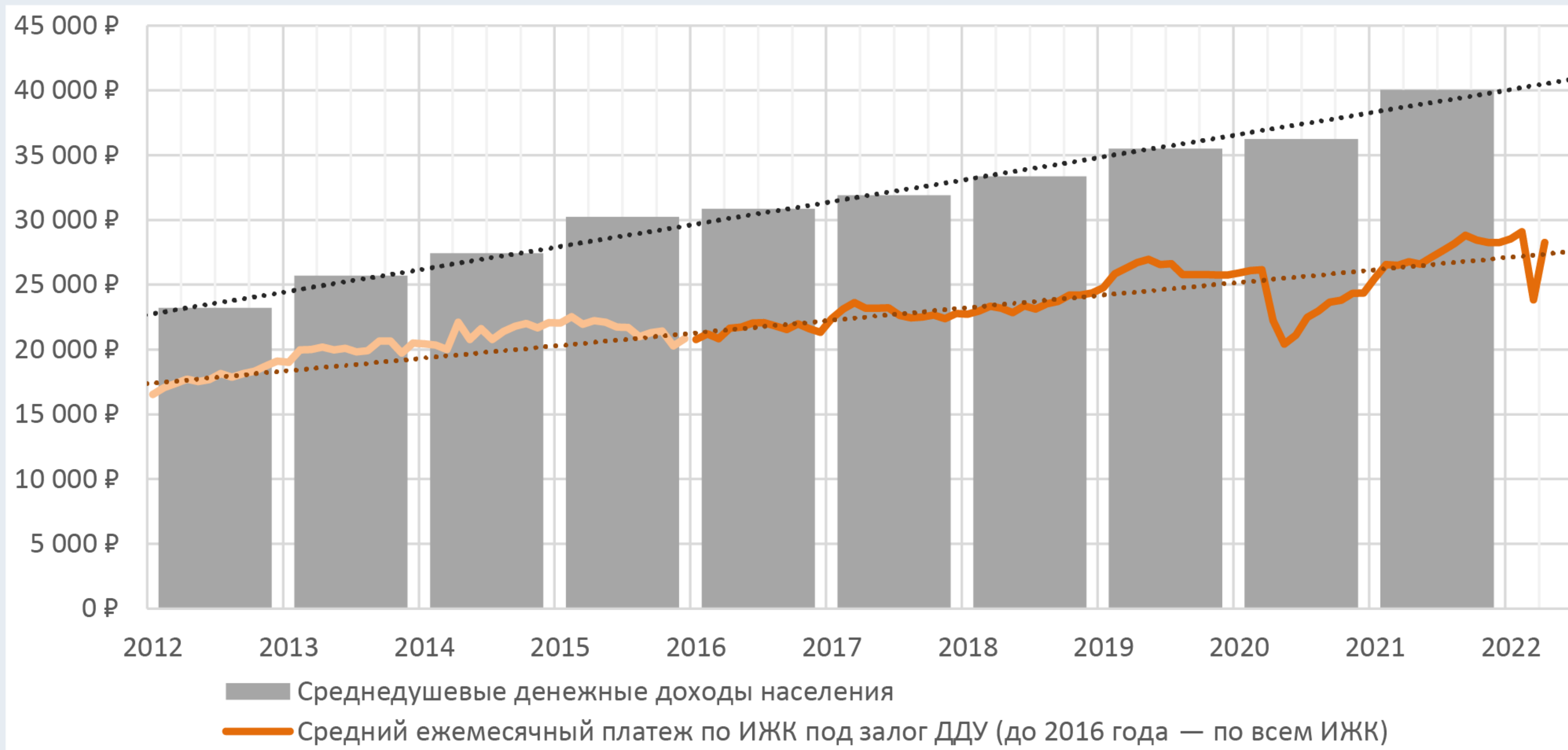
> 2015/2014 – на 30%

ПОЧЕМУ?

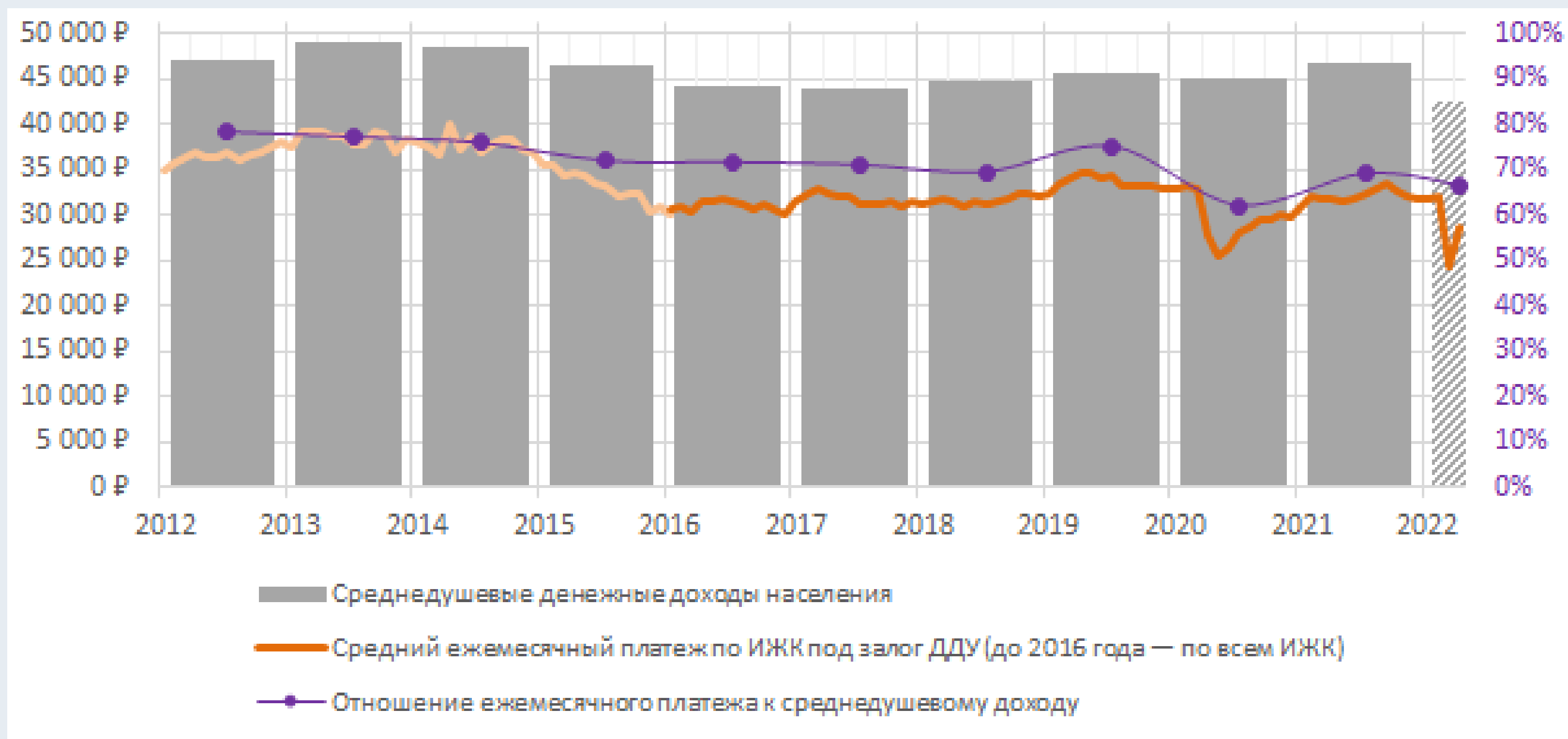
РИСКИ

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

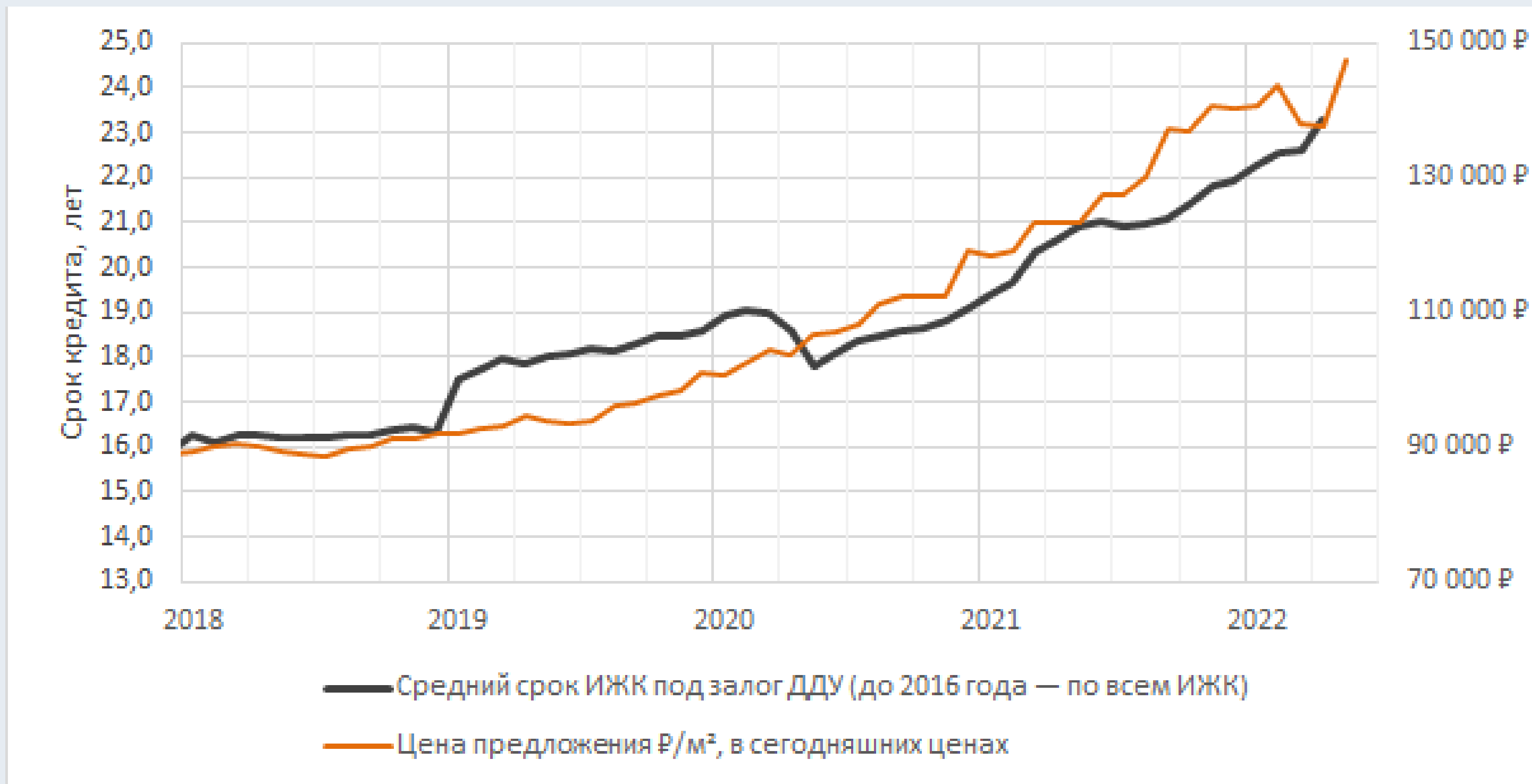
СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ ПО ВЫДАННЫМ ИЖК ПО ДДУ И ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ



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

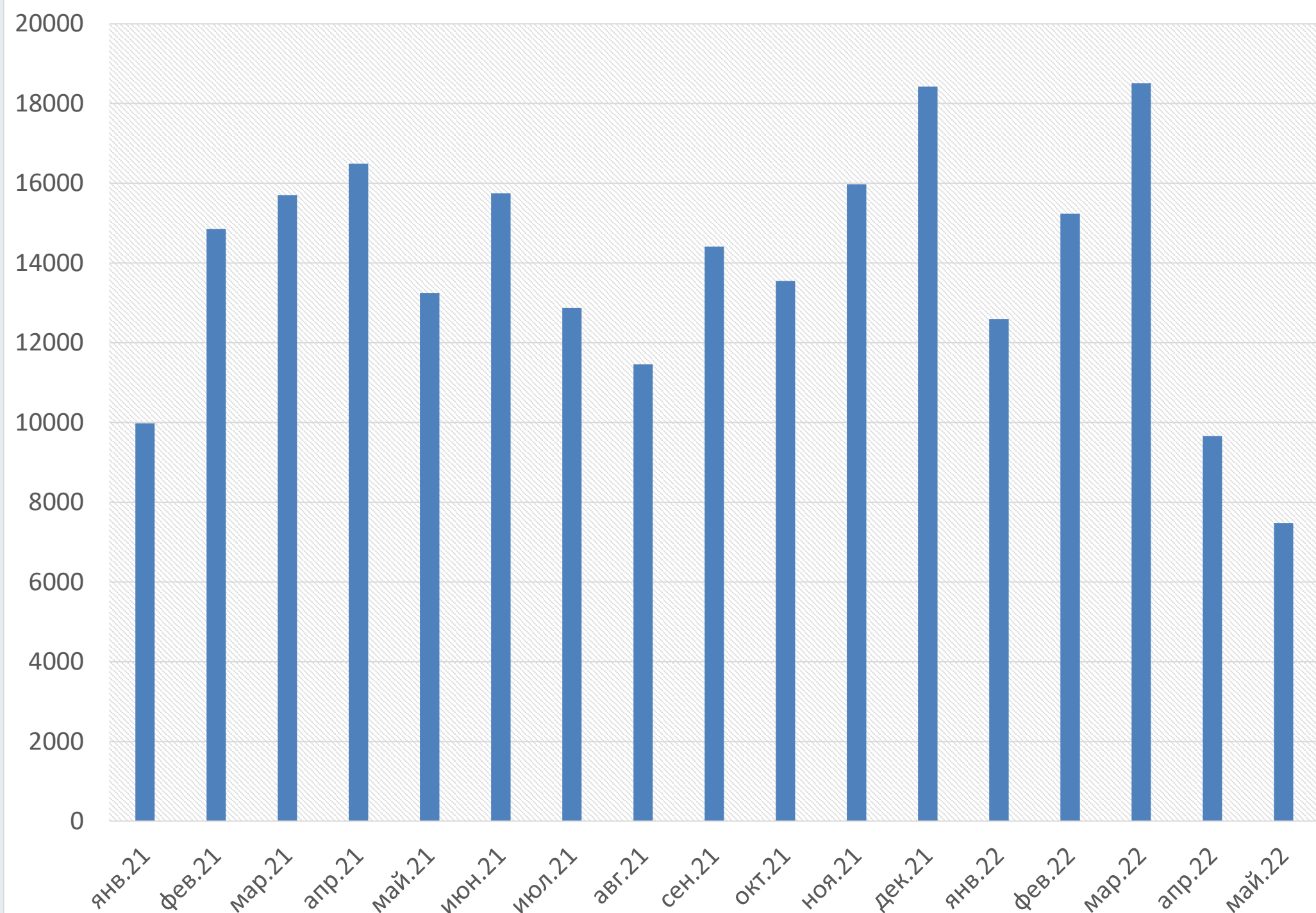


СРЕДНИЙ СРОК ПО ВЫДАНЫМ ИЖК ПО ДДУ

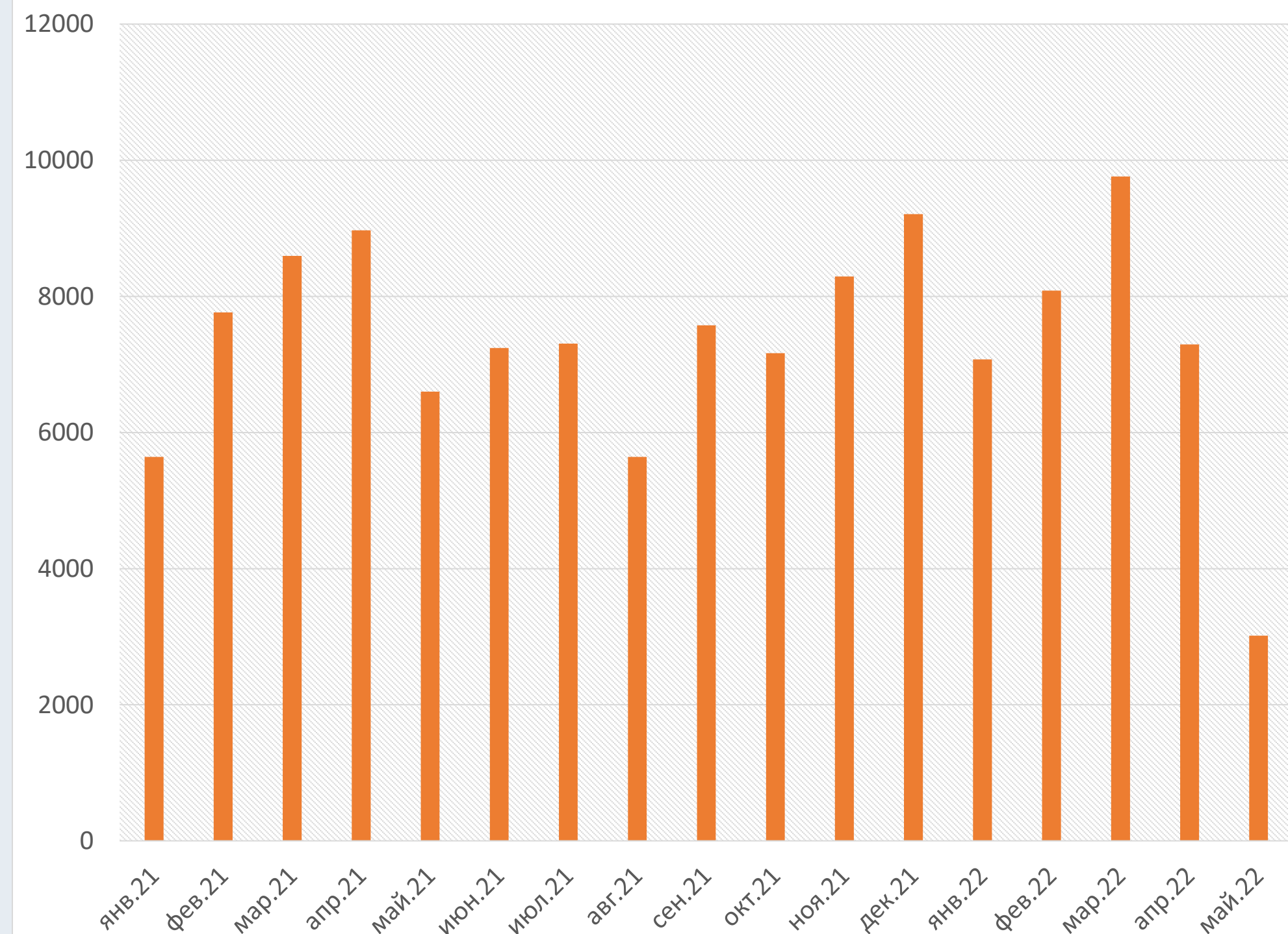


ПРОДАЖИ ПО ДДУ В ЯНВАРЕ 2021-МАЕ 2022

Московский регион



Петербургский регион



ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ



В марте, прогноз на апрель-май 2022



В апреле, прогноз на май-июнь 2022

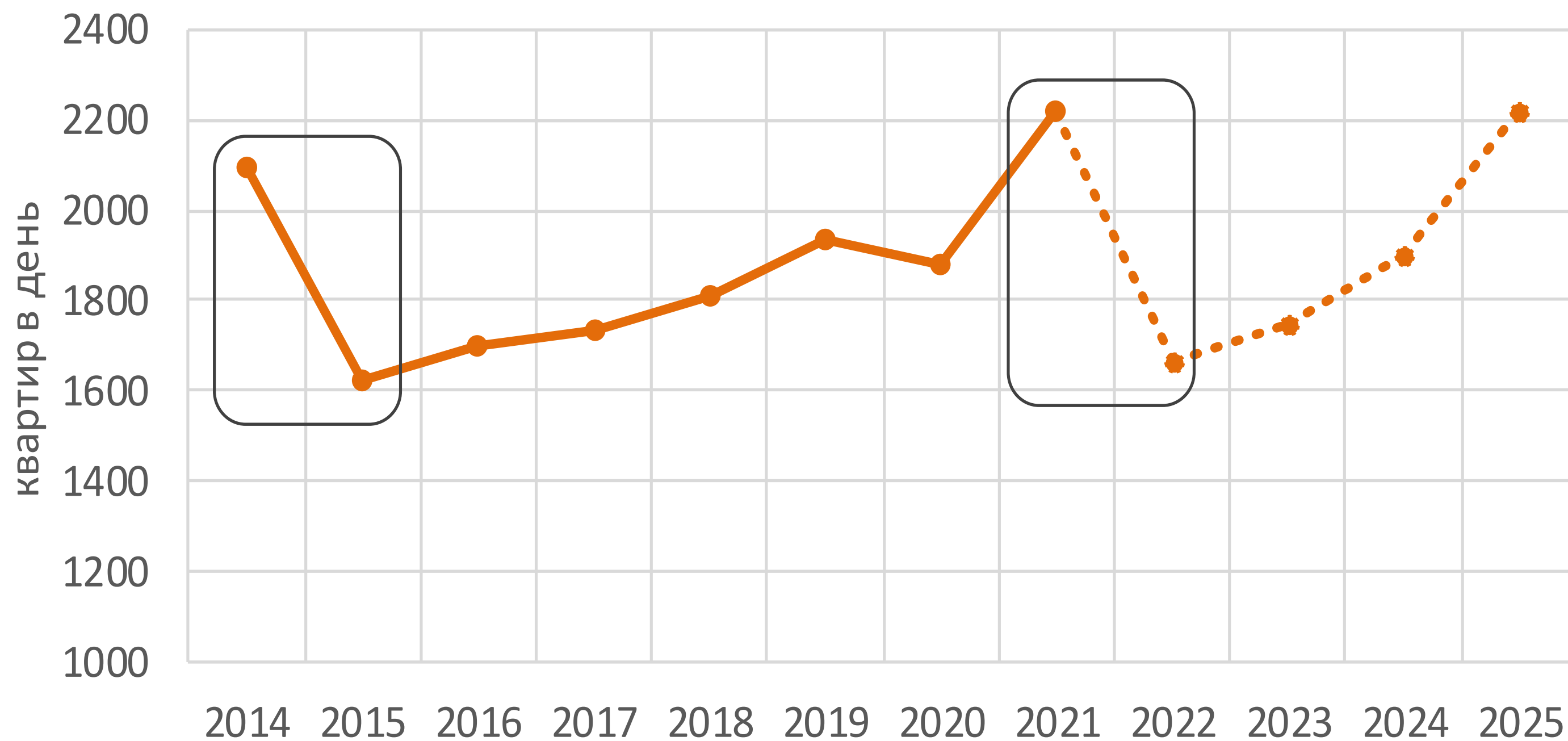


В мае, прогноз на июнь-июль 2022



**Прогноз ЕРЗ.РФ:
снижение
продаж по ДДУ
на 25% по итогам
2022г.**

Продажи по ДДУ



ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ



В марте, прогноз
на апрель-май 2022

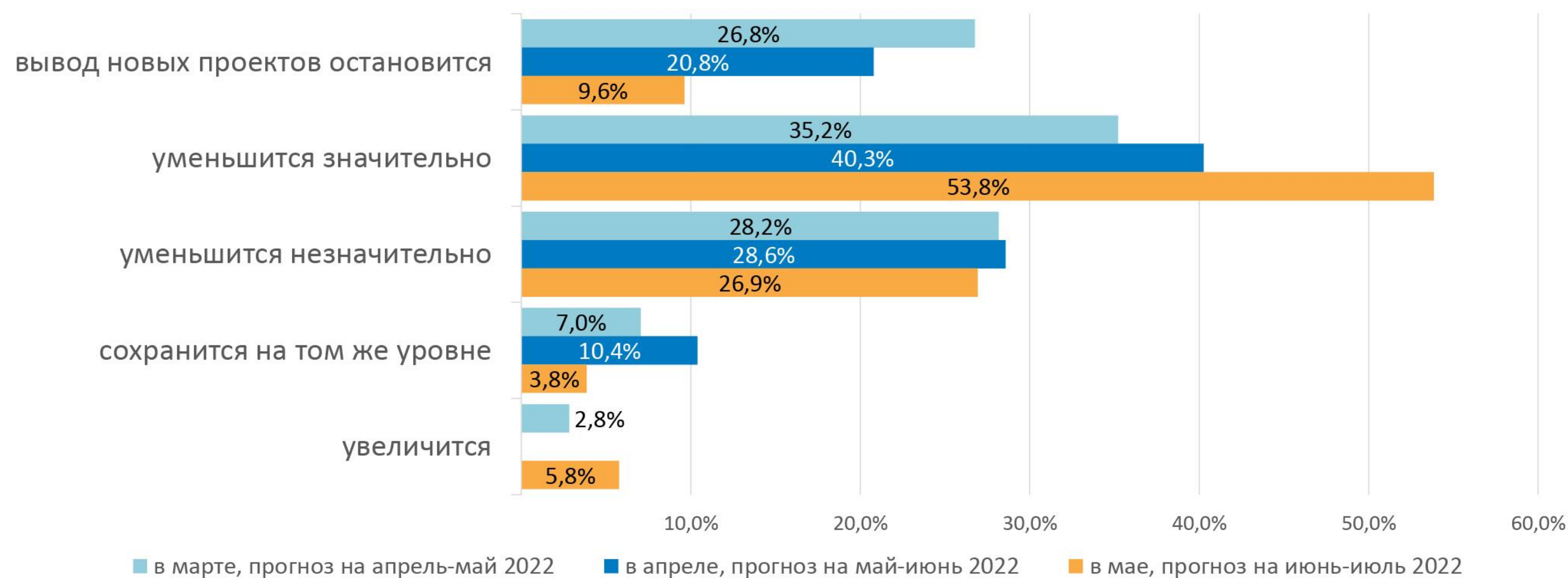


В апреле, прогноз
на май-июнь 2022

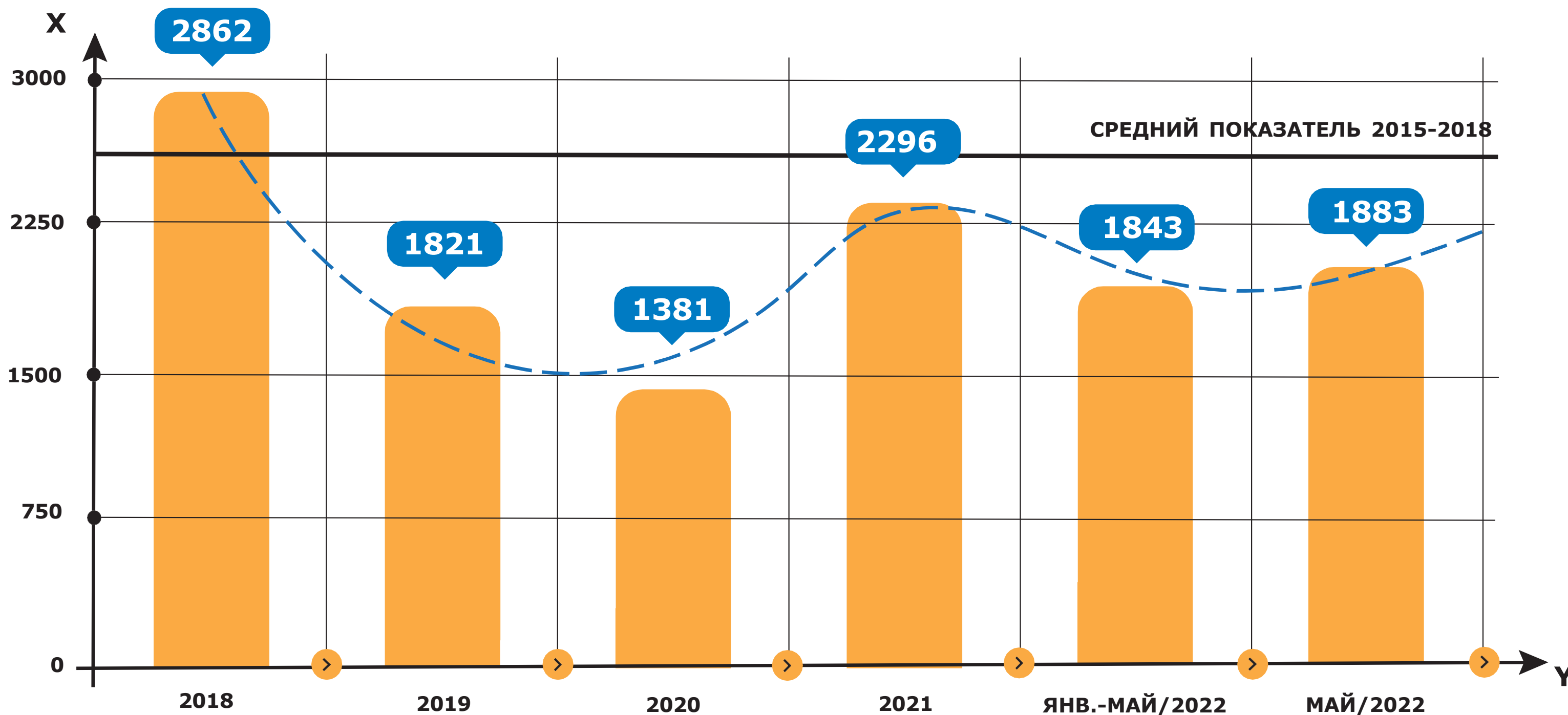


В мае, прогноз
на июнь-июль 2022

Что будет с выводом новых проектов



Опубликование ПД в ЕИСЖС



X → Квартир в день

БАНКИ ПРИОСТАНОВИЛИ КРЕДИТОВАНИЕ ДАЖЕ ПРИ НАПОЛНЕНИИ СЧЕТОВ ЭСКРОУ

Срок сдачи МКД	Процент готовности МКД	Наличие ПФ	Сумма кредита	Средства на счетах эскроу
3 кв 22г	84%	Открыто в 21г (выборка кредитных средств в 22г доступна только с 01.07.22г)	446 800 000	701 983 851,00
4 кв 22г	67%	Открыто в 21г (выборка кредитных средств в 22г доступна только с 01.07.22г)	306 900 000	452 896 718,00
3 кв 22г	80%	Заявка подана в декабре 21г	0,00	358 354 727,00
3 кв 23г	60%	Заявка подана в декабре 21г	0,00	213 248 939,00
4 кв 23г	53%	Заявка подана в декабре 21г	0,00	320 942 230,00
4 кв 23г	28%	Заявка подана в декабре 21г	0,00	104 205 705,00
Итого общая сумма денежных средств на счетах эскроу:				2 151 632 170,00

ПОВЕДЕНИЕ БАНКОВ И ЗАСТРОЙЩИКОВ



Прогноз ЕРЗ.РФ:

Существенное снижение продаж по ДДУ (- 30% по итогам 2022г.)

Корректировка банками финмодели проекта

- Рост стоимости стройматериалов на 25+%
- Снижение цен новостроек на 20%
- Доля собственного участия застройщика 30+%

Корректировка застройщиками подходов к продажам

- Дробное выставление ассортимента, чтобы корректировать цену по мере роста затрат

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

Индексы цен на отдельные группы непродовольственных товаров

в процентах

	Май 2022 г. к			Январь-май 2022 г. к январю-маю 2021 г.	Справочно			
	май 2021 г. к				январь-май 2021 г. к январю-маю 2020 г.			
	апрелю 2022 г.	декабрю 2021 г.	маю 2021 г.			апрелю 2021 г.	декабрю 2020 г.	маю 2020 г.
Ткани	100,70	110,42	111,86	107,60	100,25	101,41	102,97	102,69
Одежда и белье	100,30	106,91	109,40	106,85	100,22	101,01	102,46	102,04
Трикотажные изделия	100,27	107,60	111,03	108,03	100,15	100,94	102,91	102,49
Обувь	99,95	106,86	108,92	106,28	100,15	100,63	101,95	101,51
Моющие и чистящие средства	102,19	127,85	133,27	120,80	100,72	103,06	106,42	106,41
Табачные изделия	100,62	103,33	112,02	115,24	101,98	108,36	113,22	110,64
Электротовары и другие бытовые приборы	99,47	122,58	127,15	121,11	100,51	100,55	103,79	104,84
Телерадиотовары	97,09	107,46	115,14	121,16	101,14	105,22	104,47	102,80
Строительные материалы	99,60	112,88	124,64	126,85	104,99	112,07	116,44	110,28
Бензин автомобильный	99,82	100,50	105,34	106,88	100,30	103,84	106,24	104,95
Медикаменты	98,91	109,18	111,97	109,89	100,32	102,02	105,67	107,93

ПРОДАЖИ СТРОЙМАТЕРИАЛОВ В АПРЕЛЕ 2022 ГОДА СНИЗИЛИСЬ НА 24,8%*

ЗАПАСЫ НА СКЛАДАХ СОКРАТИЛИСЬ НА 8,1%**

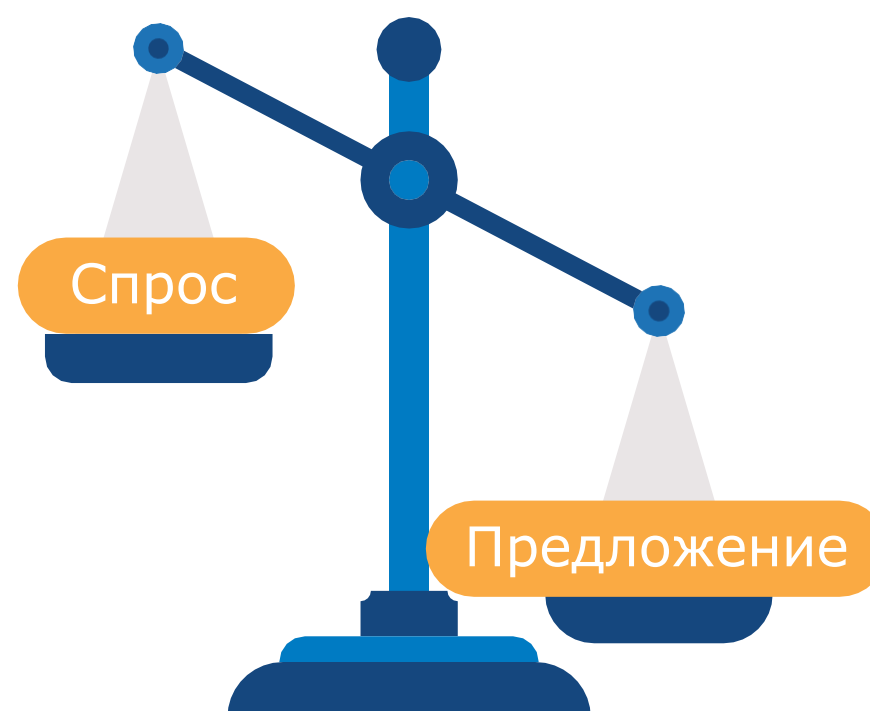
*к марту 2021

**к 1 апреля 2022

ПОВТОРИТСЯ ЛИ ОБВАЛ ЦЕН 2015 ГОДА?

Прогноз ЕРЗ.РФ:
Цены существенно не изменятся

2015 год



2022 год



ПОВТОРИТСЯ ЛИ ОБВАЛ ЦЕН 2015 ГОДА?



В марте, прогноз на апрель-май 2022

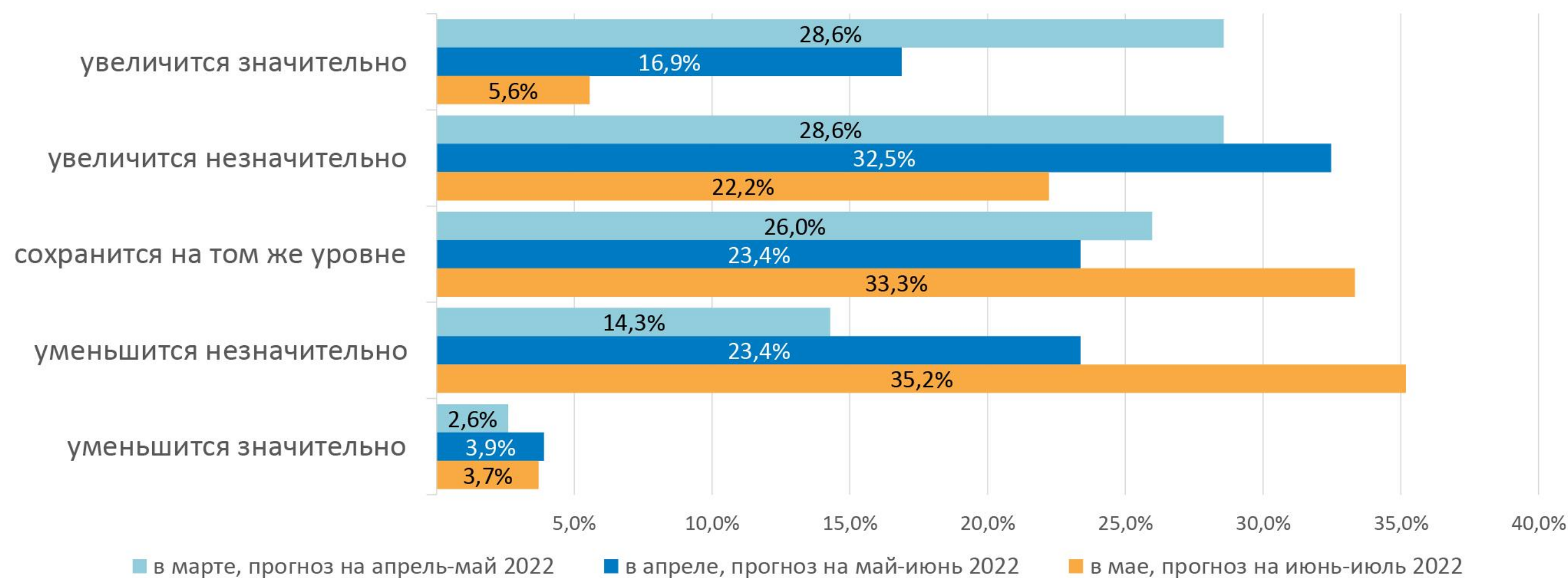


В апреле, прогноз на май-июнь 2022

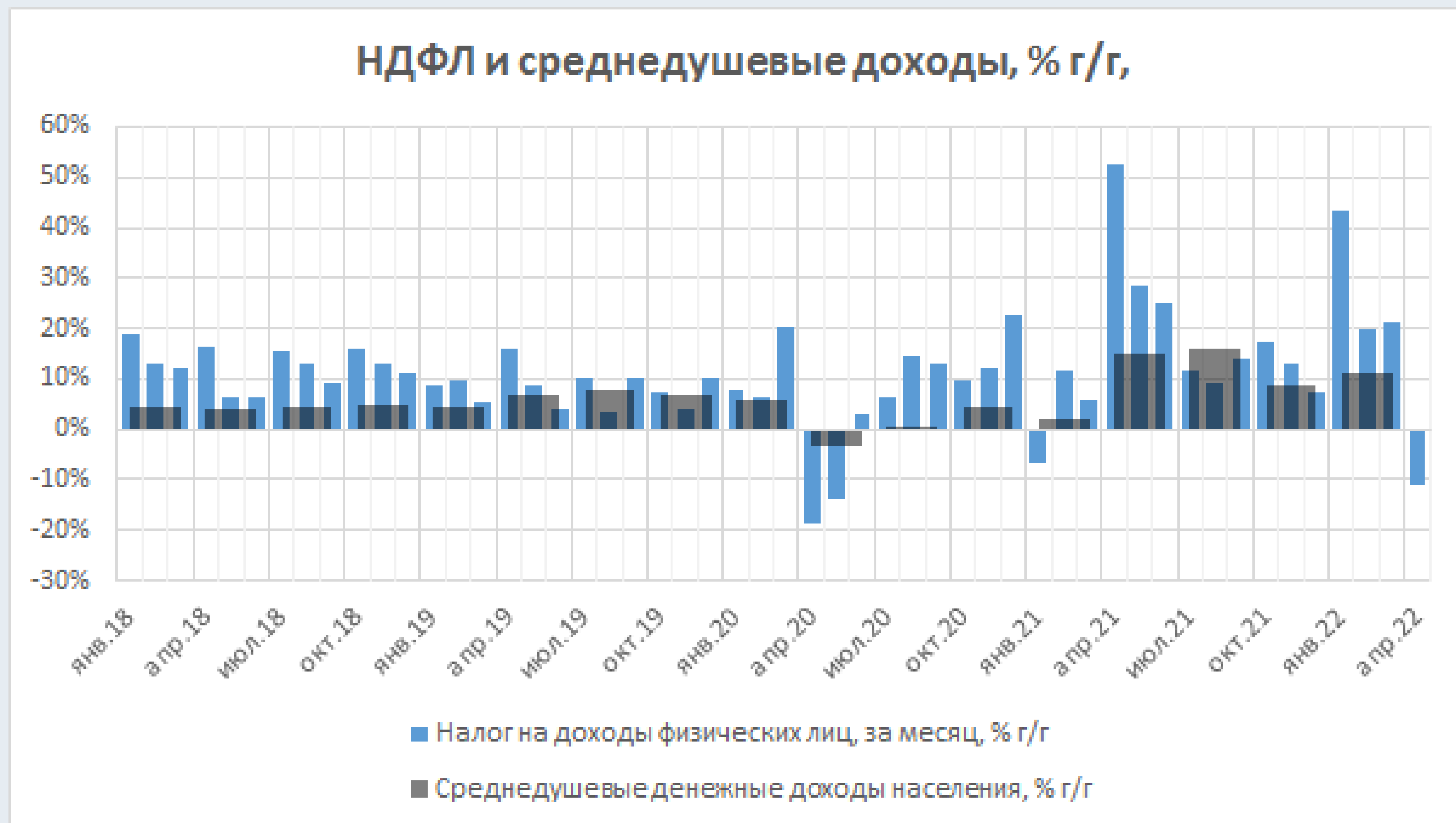


В мае, прогноз на июнь-июль 2022

Что будет с ценами



УГРОЖАЮЩЕЕ ПАДЕНИЕ СБОРА НДС



ИНДИКАТОРЫ ЦЕН В МОСКВЕ

Индекс московской недвижимости ДомКлик



Индекс стоимости жилья в Москве от IRN.RU



Цены

- › возврат цен февраля (кто резко повысил), возможно незначительное снижение
- › скрытое снижение цен через программы: субсидирования ипотеки, рассрочки

Ассортимент

- › осторожный вывод новых проектов (экономия финансовой подушки безопасности)

Усушка продукта

- › снижение доли отделки
- › сокращение доли и площади многокомнатных квартир
- › отказ от экспериментов

Земельный банк

- › снижение активности в покупке земли
- › продажа излишков земельного банка

Цифровизация

- › развитие систем безопасности новостроек (СКУД, видеонаблюдение)
- › повышение эффективности проектирования, стройки, продаж, эксплуатации

ТОП-10 основных проблем застройщиков в мае 2022





Тg-канал ЕРЗ.РФ НОВОСТИ

**СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ!**



[K.V.HOLOPIK@ASNOZA.RU](mailto:k.v.holopik@asnoza.ru)

Кирилл Холопик

Руководитель аппарата НОЗА,
руководитель портала ЕРЗ.РФ