ЕРЗ Единый ресурс застройщиков

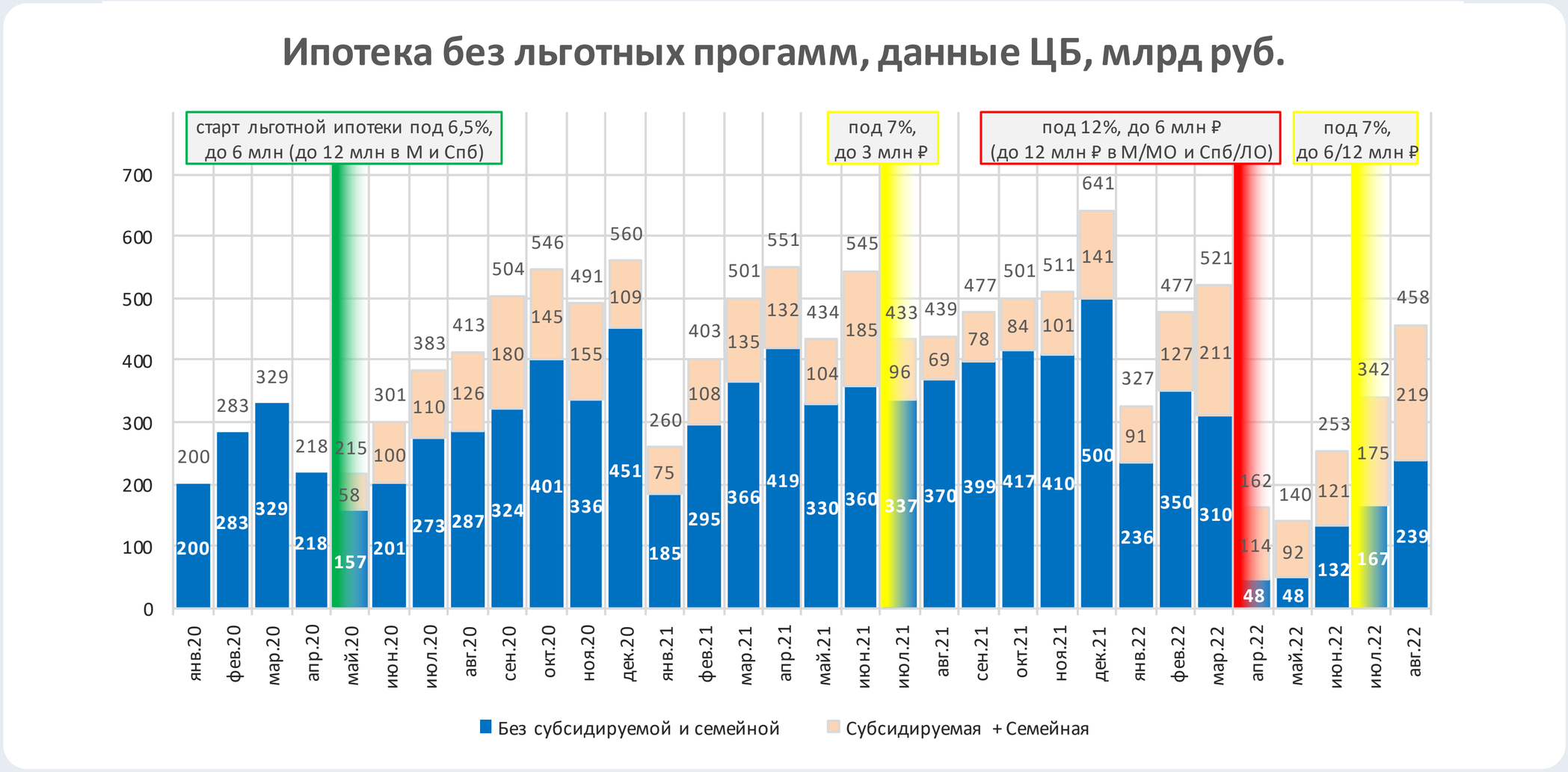
Восстановление рынков жилищного строительства

Кирилл Холопик

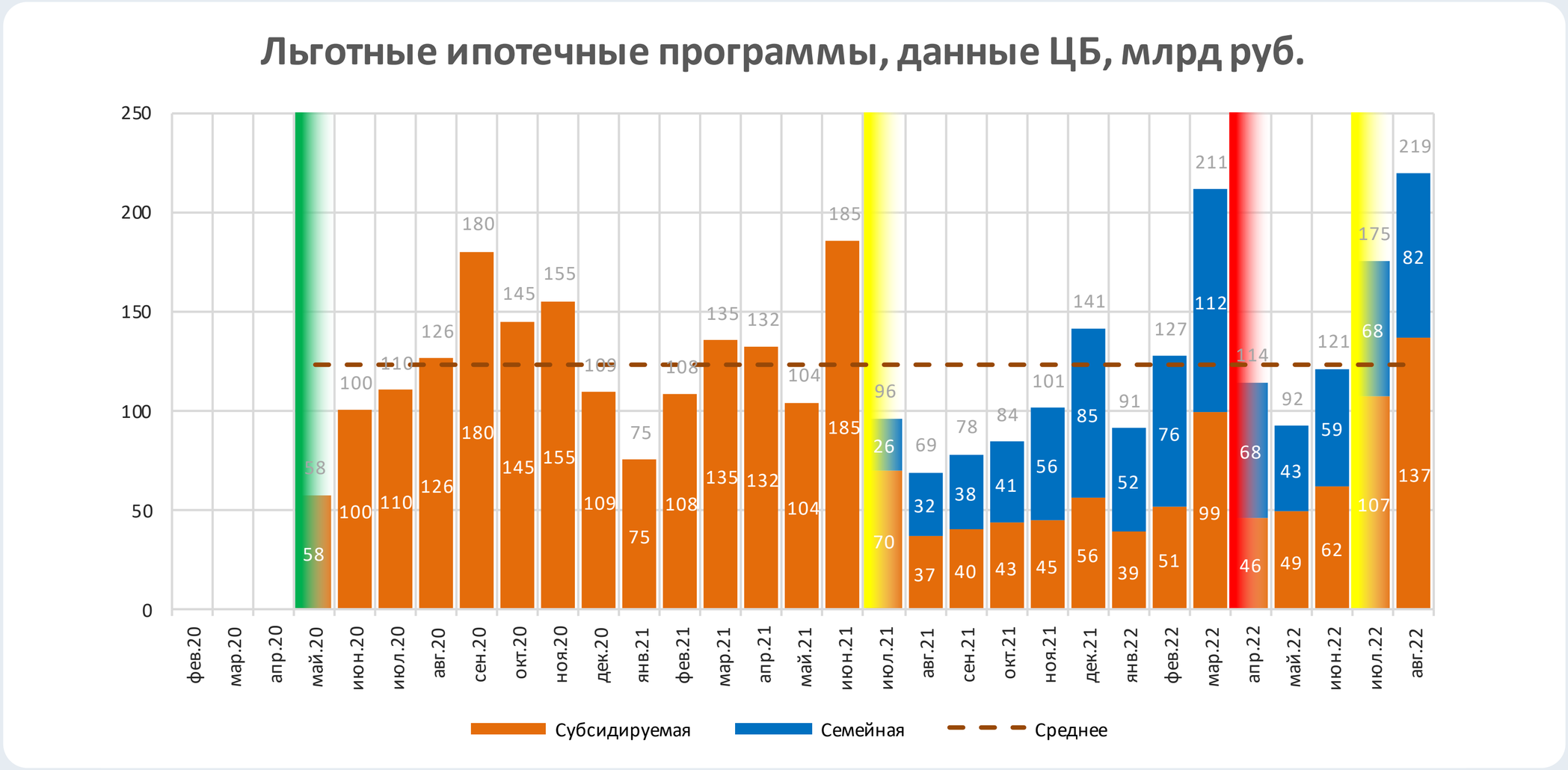
руководитель портала ЕРЗ.РФ

12 октября 2022 г.

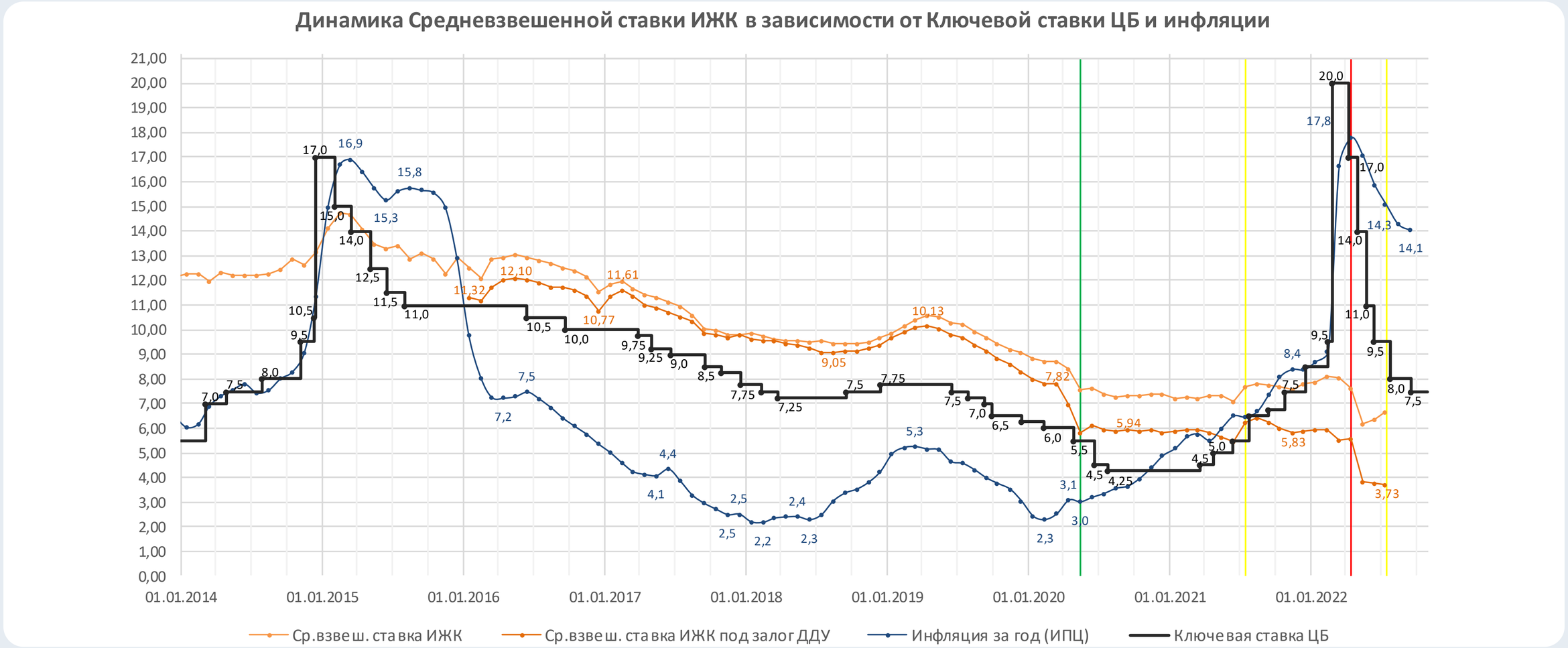
ИПОТЕКА ПО ДДУ, ДАННЫЕ ЦБ, млрд руб.



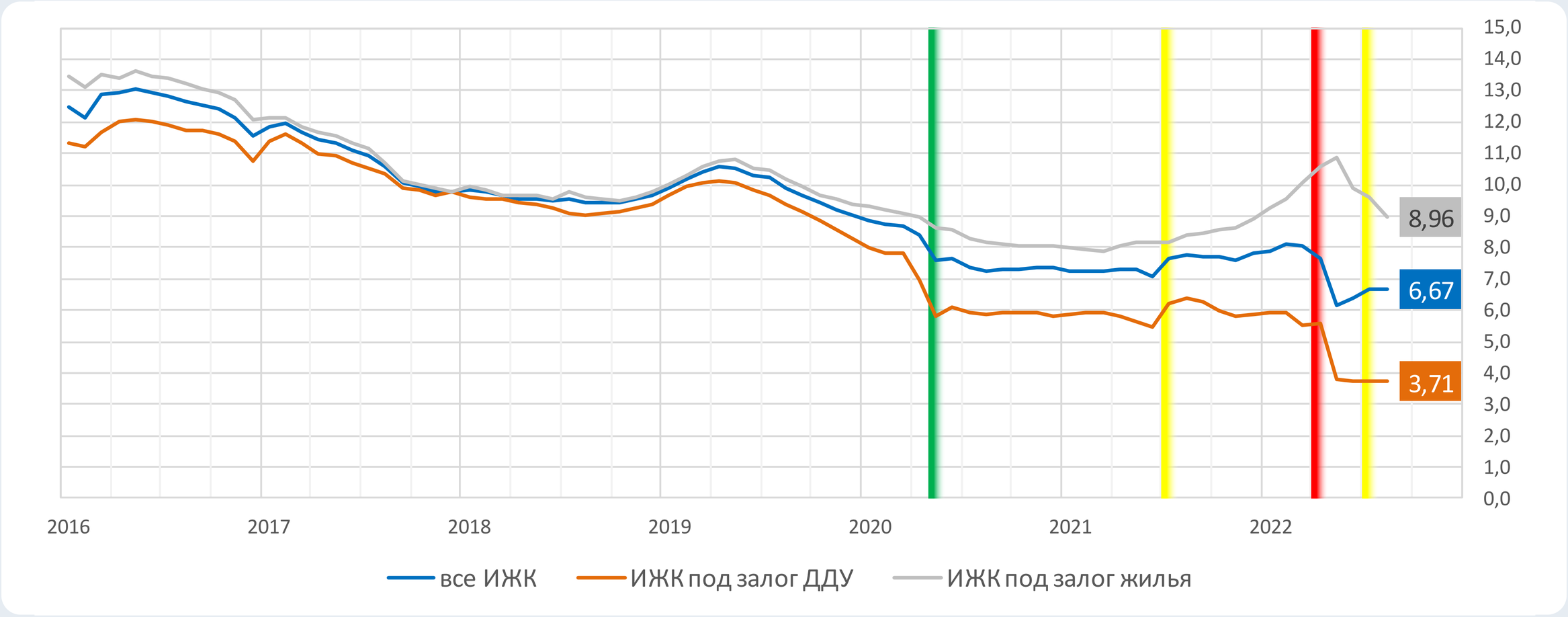
ЛЬГОТНЫЕ ПРОГРАММЫ, ДАННЫЕ ЦБ, млрд руб.



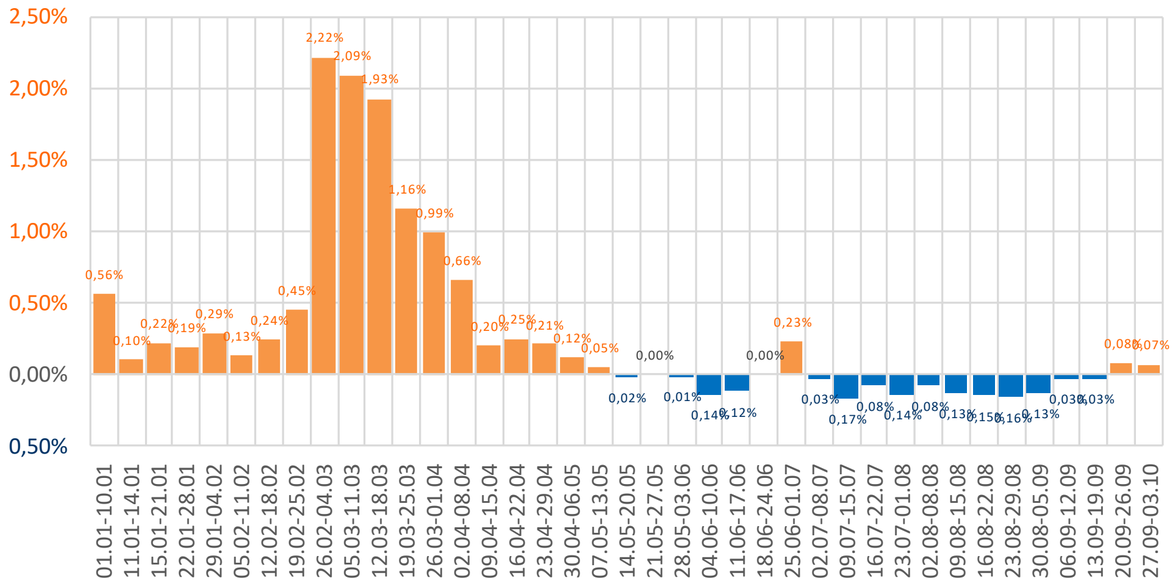
ЗАВИСИМОСТЬ: 1) средневзвешенной ставки от ключевой 2) ключевой ставки от инфляции

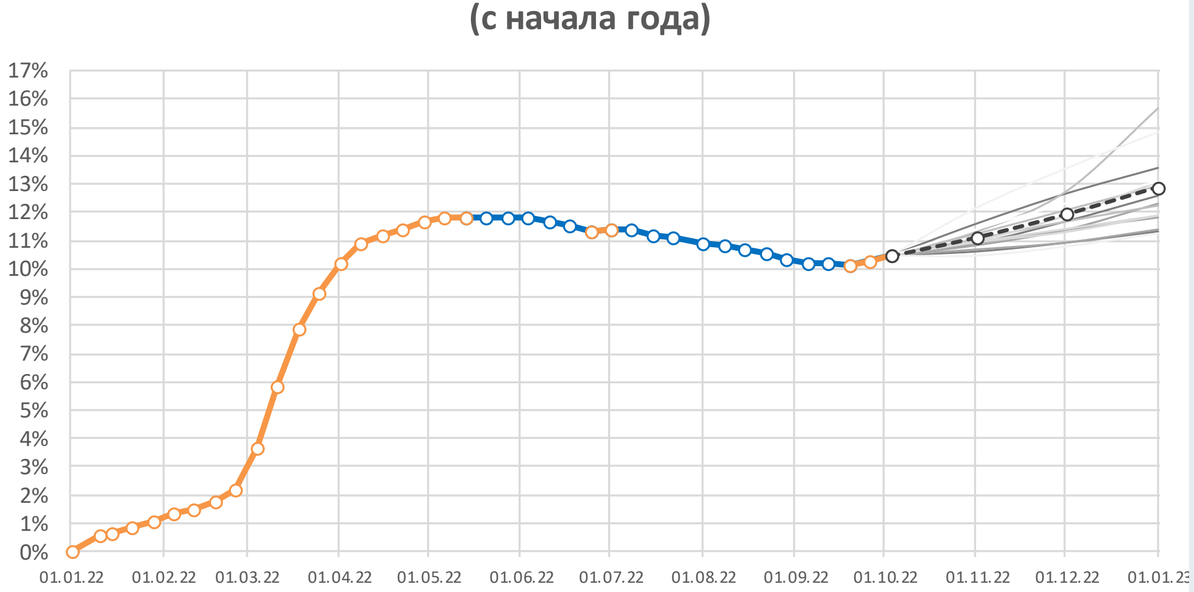


ДИНАМИКА помесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК, %



ИНФЛЯЦИЯ СТИМУЛИРУЕТ СНИЖЕНИЕ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ:





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

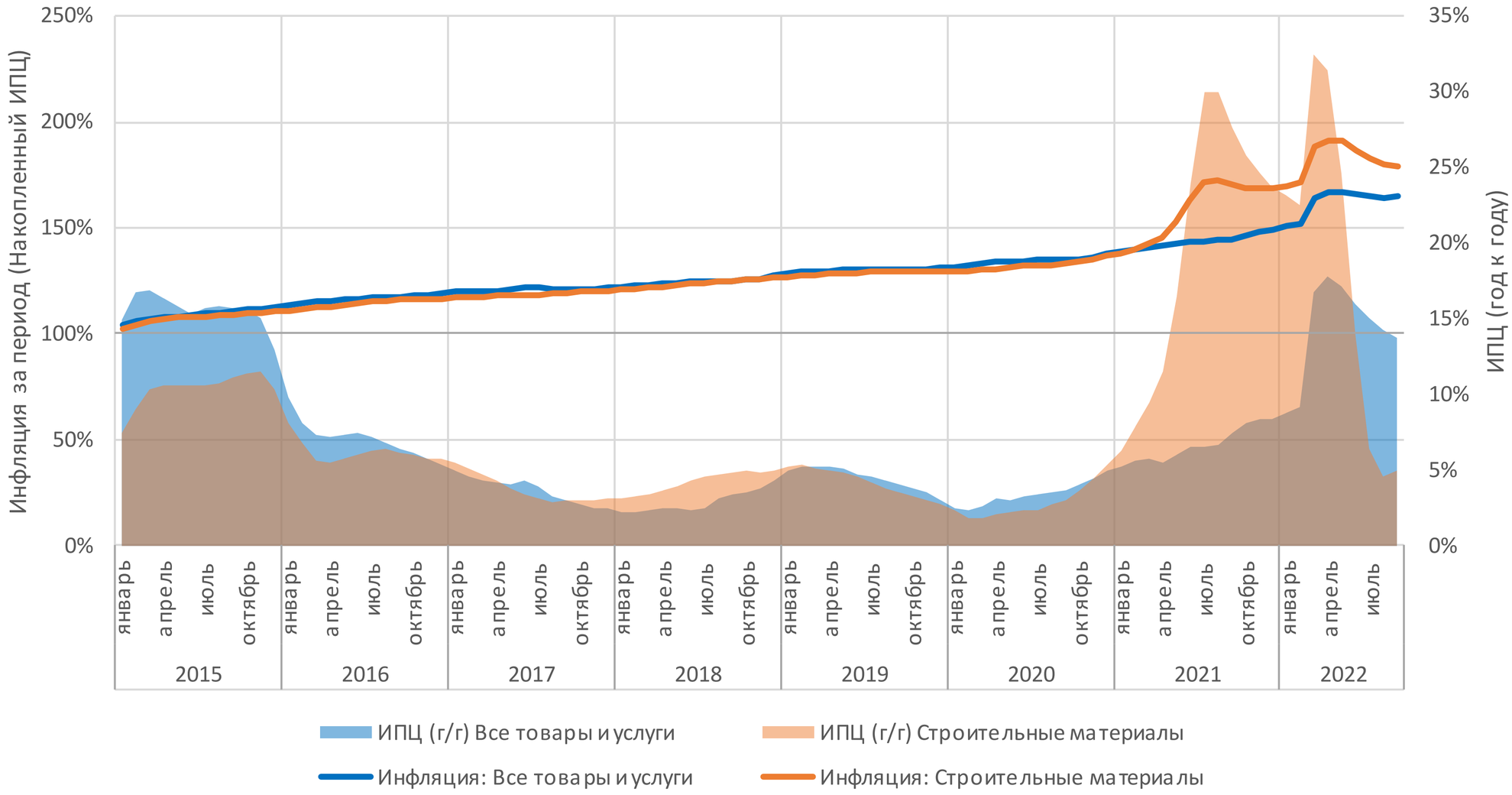
**к 1 августа 2022

Индексы цен на отдельные группы непродовольственных товаров

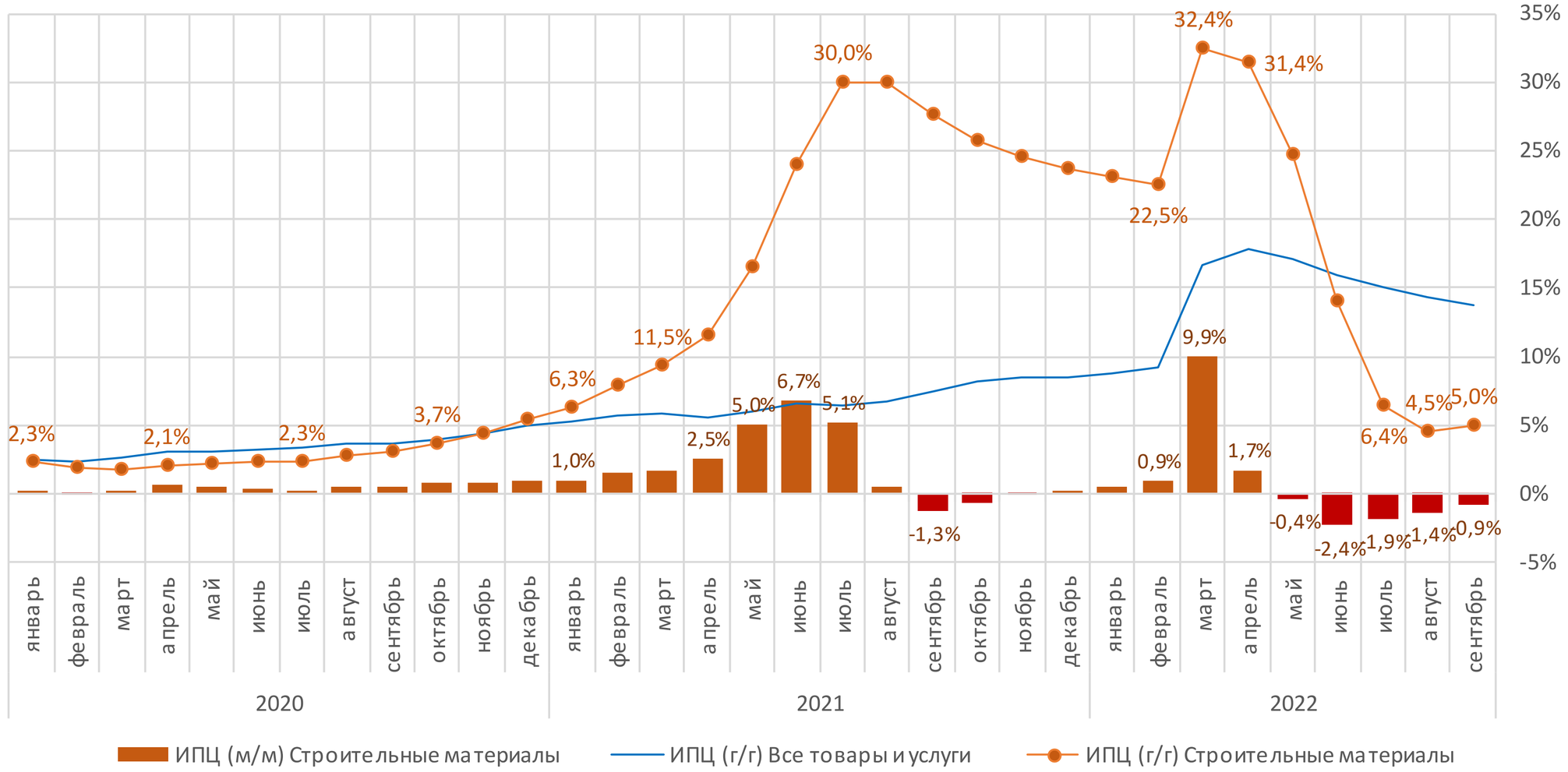
в процентах

	Сентябрь 2022 г. к			*Январь-сентябрь 2022 г. к январю-сентябрю 2021 г.*	*Справочно*			
					сентябрь 2021 г. к			*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

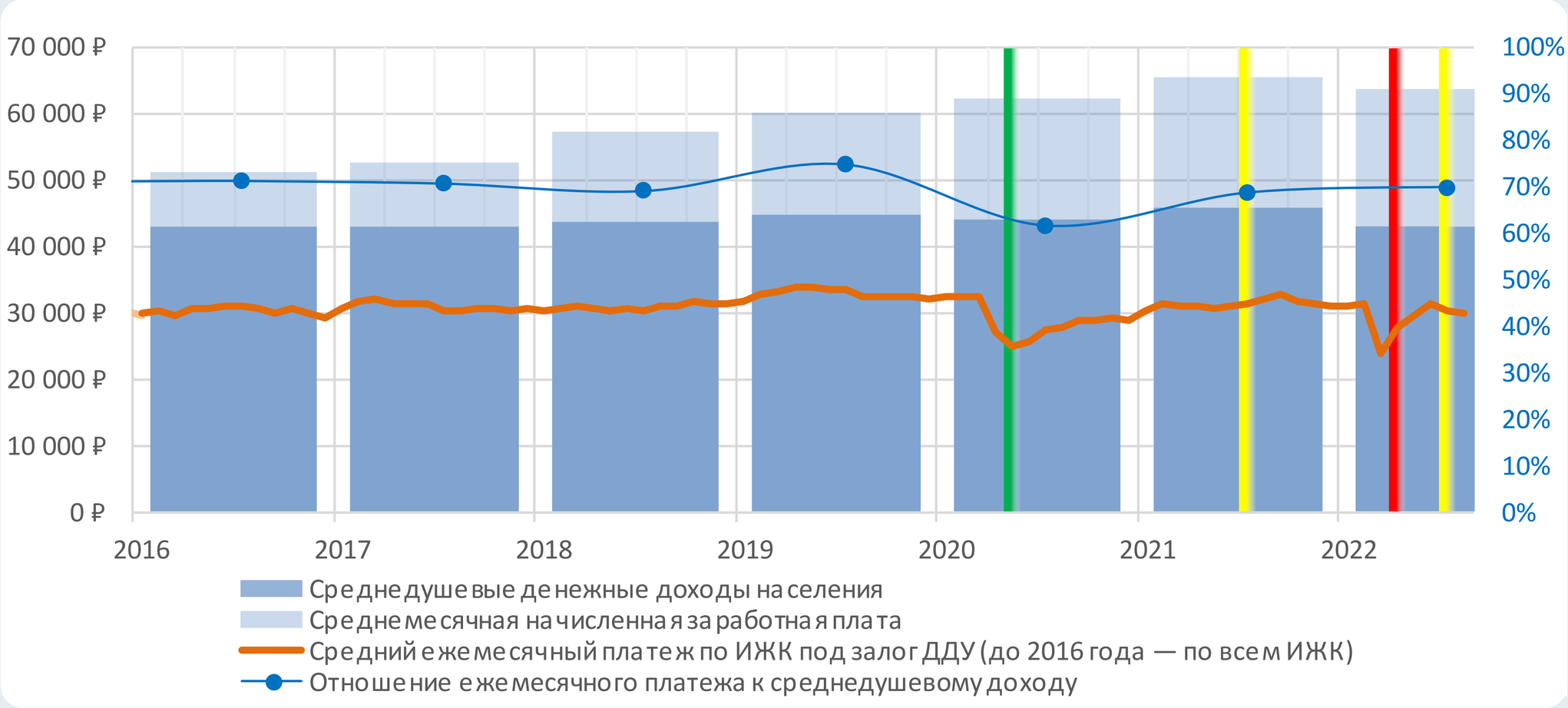
ИНФЛЯЦИЯ: всего vs по строительным материалам



ИНФЛЯЦИЯ по строительным материалам

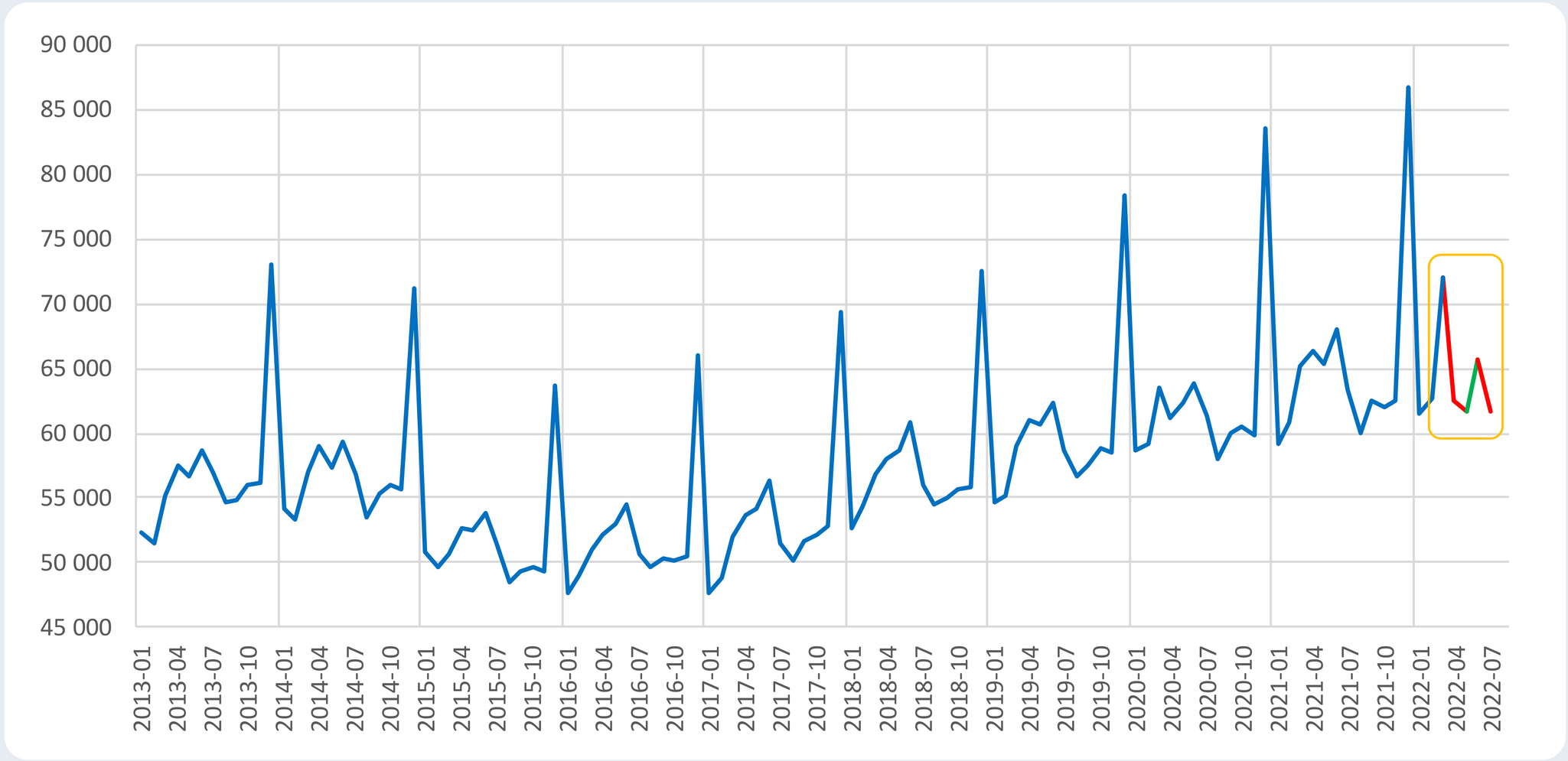


СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ ПО ВЫДАННЫМ ИЖК ПО ДДУ И ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ С УЧЕТОМ ИНФЛЯЦИИ (В СЕГОДНЯЩНИХ ЦЕНАХ)



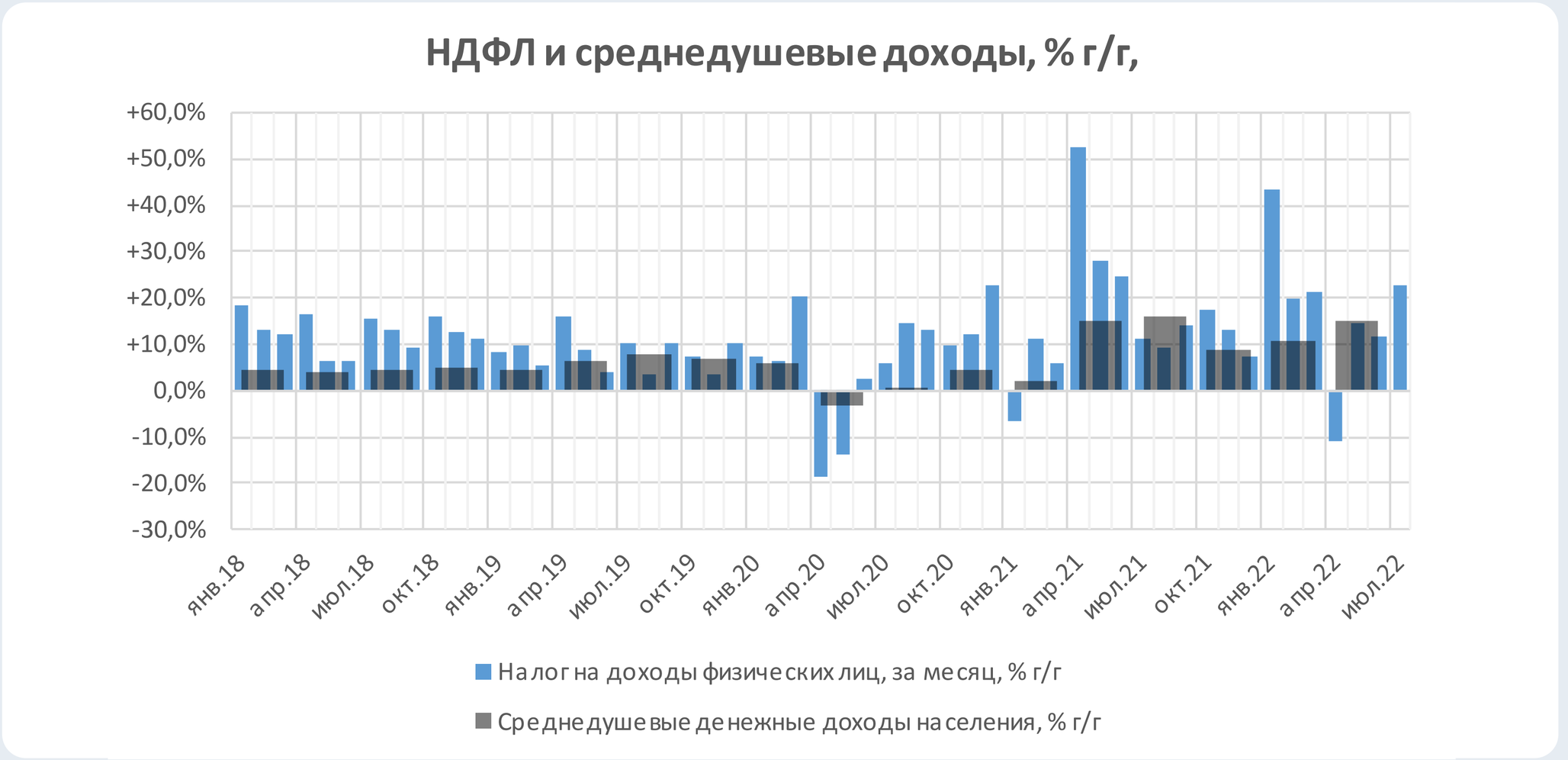
РЕАЛЬНЫЕ ЗАРАБОТНЫЕ ПЛАТЫ, В РУБЛЯХ (сегодняшние цены)

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

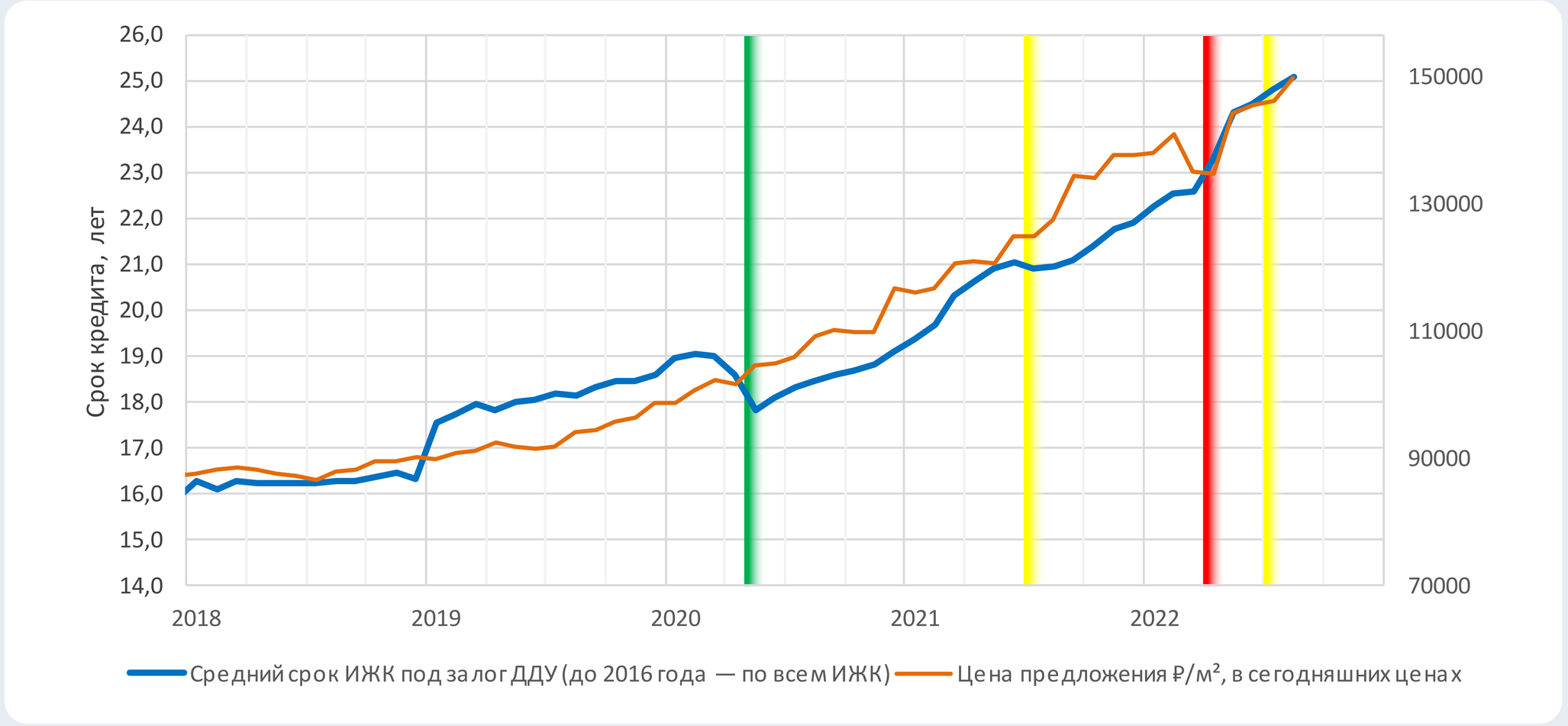


СБОР НДФЛ В КОНСОЛИДИРОВАННОМ БЮДЖЕТЕ

В июле (без учета инфляции):
+33,3 % к июню 2022
+22,6 % к июлю 2021



СРЕДНИЙ СРОК ПО ВЫДАННЫМ ИЖК ПО ДДУ



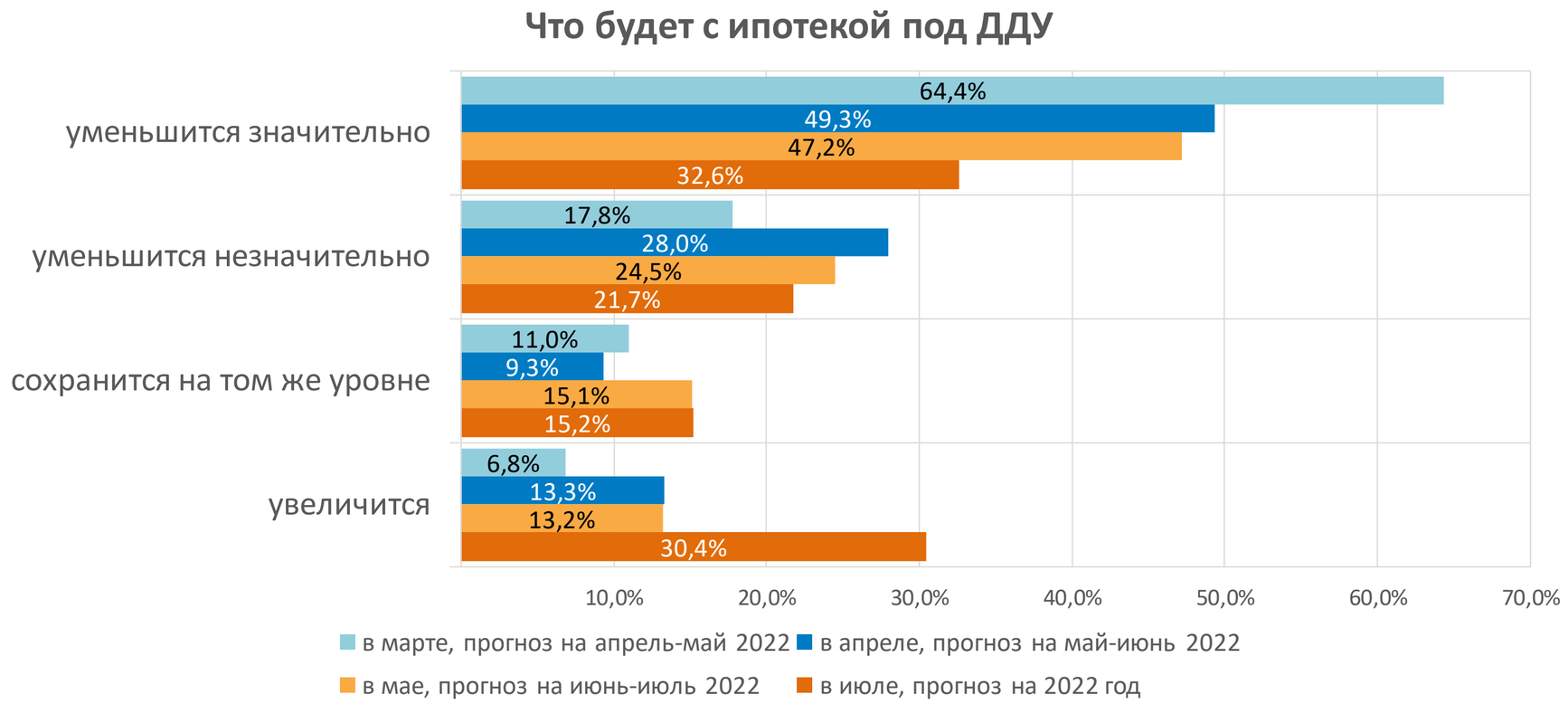
ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ

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



Снижение количества выданных ипотек

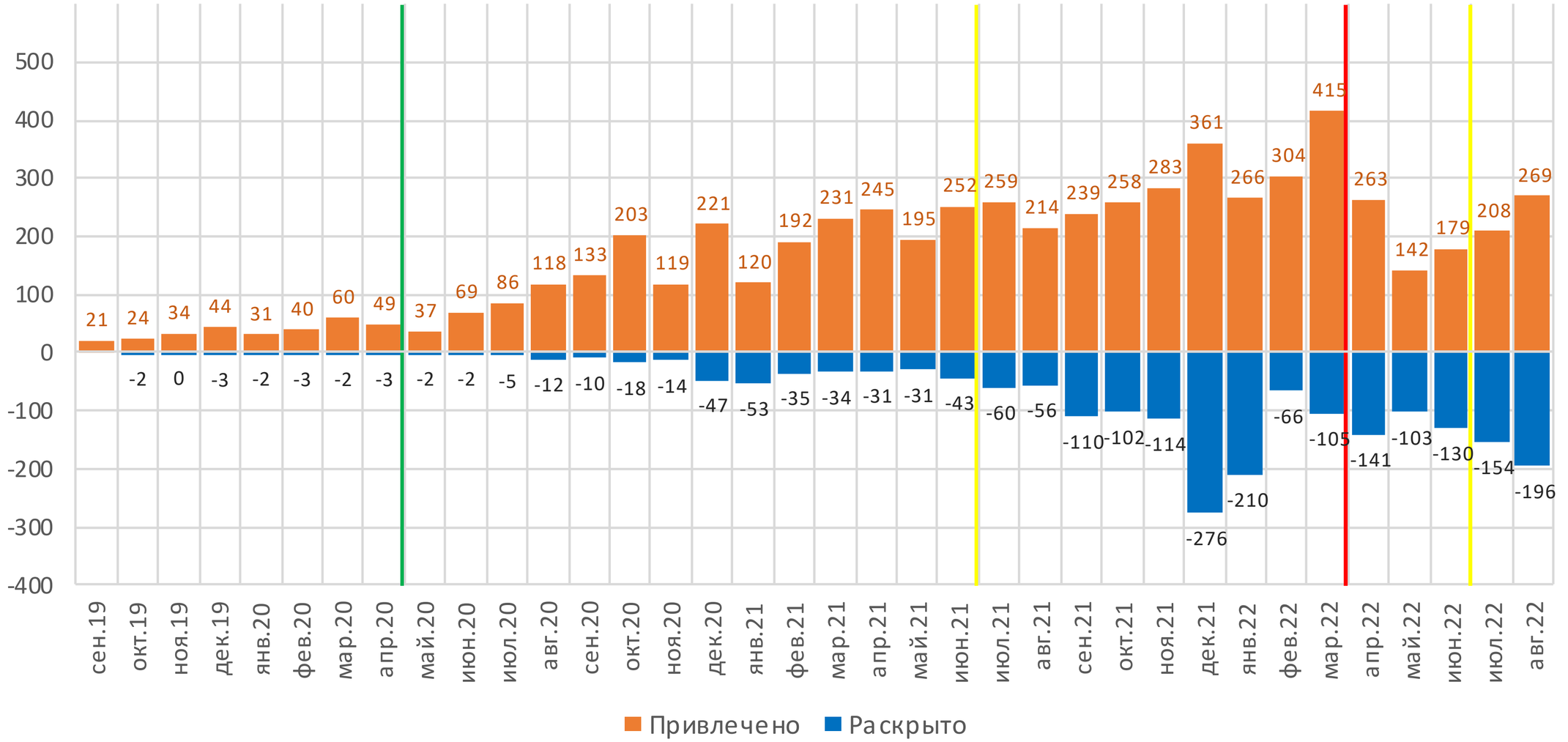
- 2009/2008 – в 2,5 раза
- 2015/2014 – на 30%

ПОЧЕМУ?

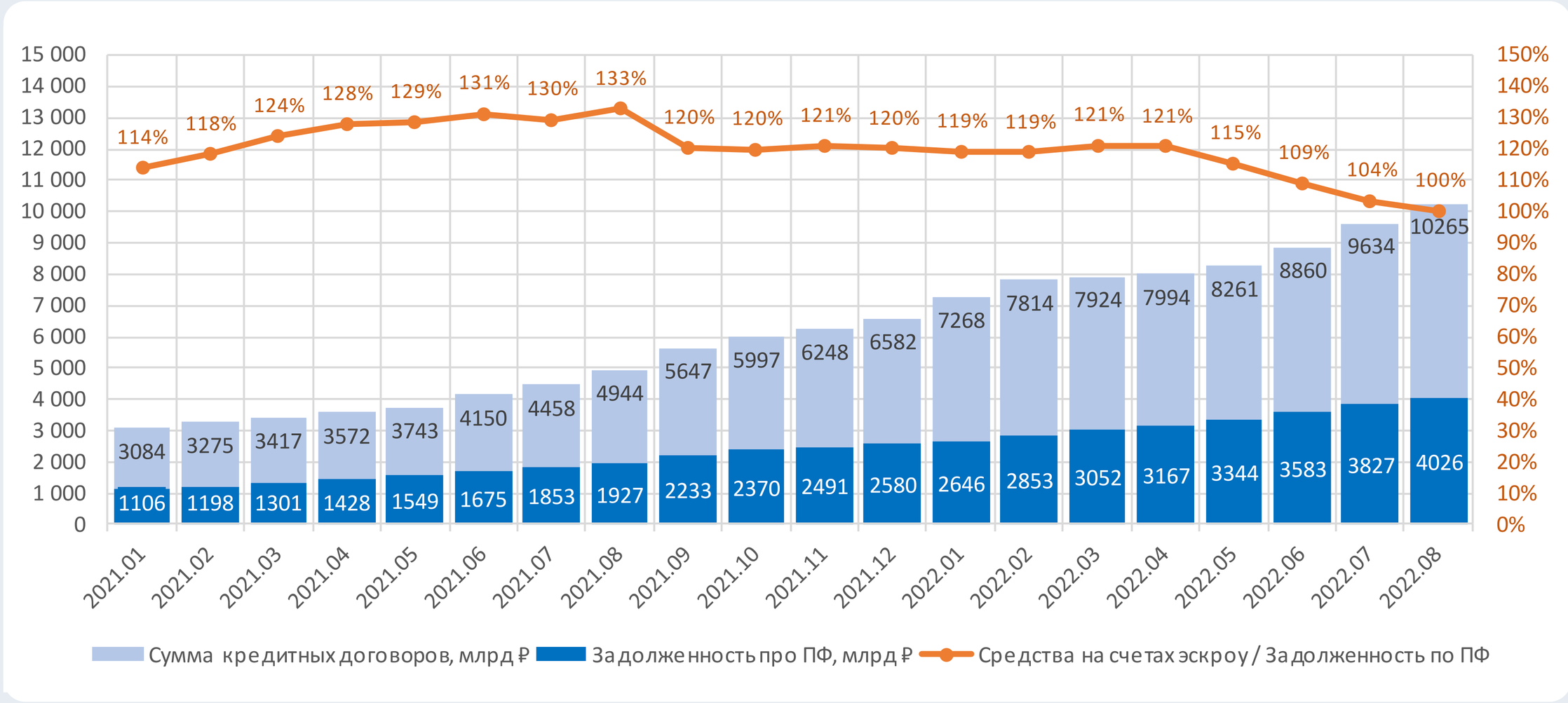
РИСКИ

- 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./%



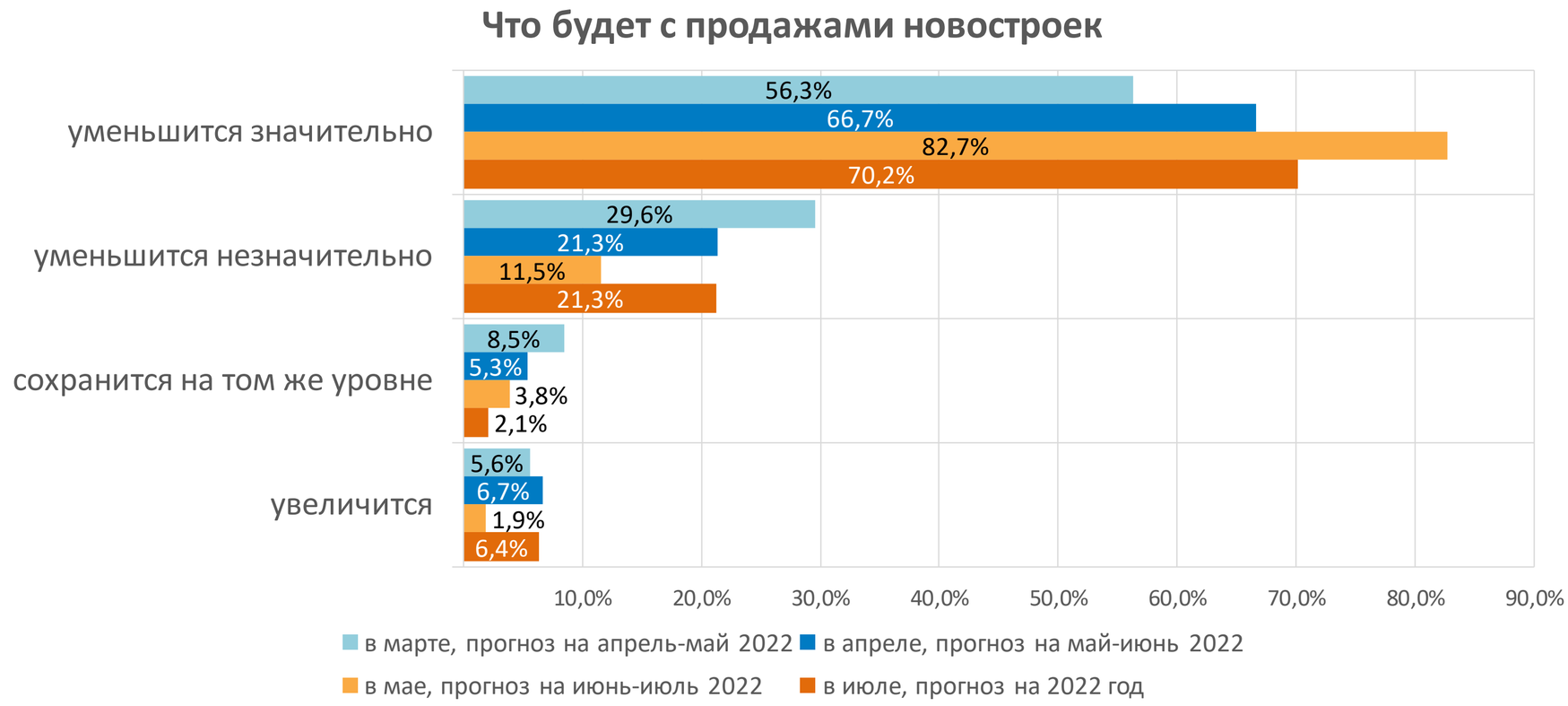
ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ

В марте, прогноз
на апрель-май 2022

В апреле, прогноз
на май-июнь 2022

В мае, прогноз
на июнь-июль 2022

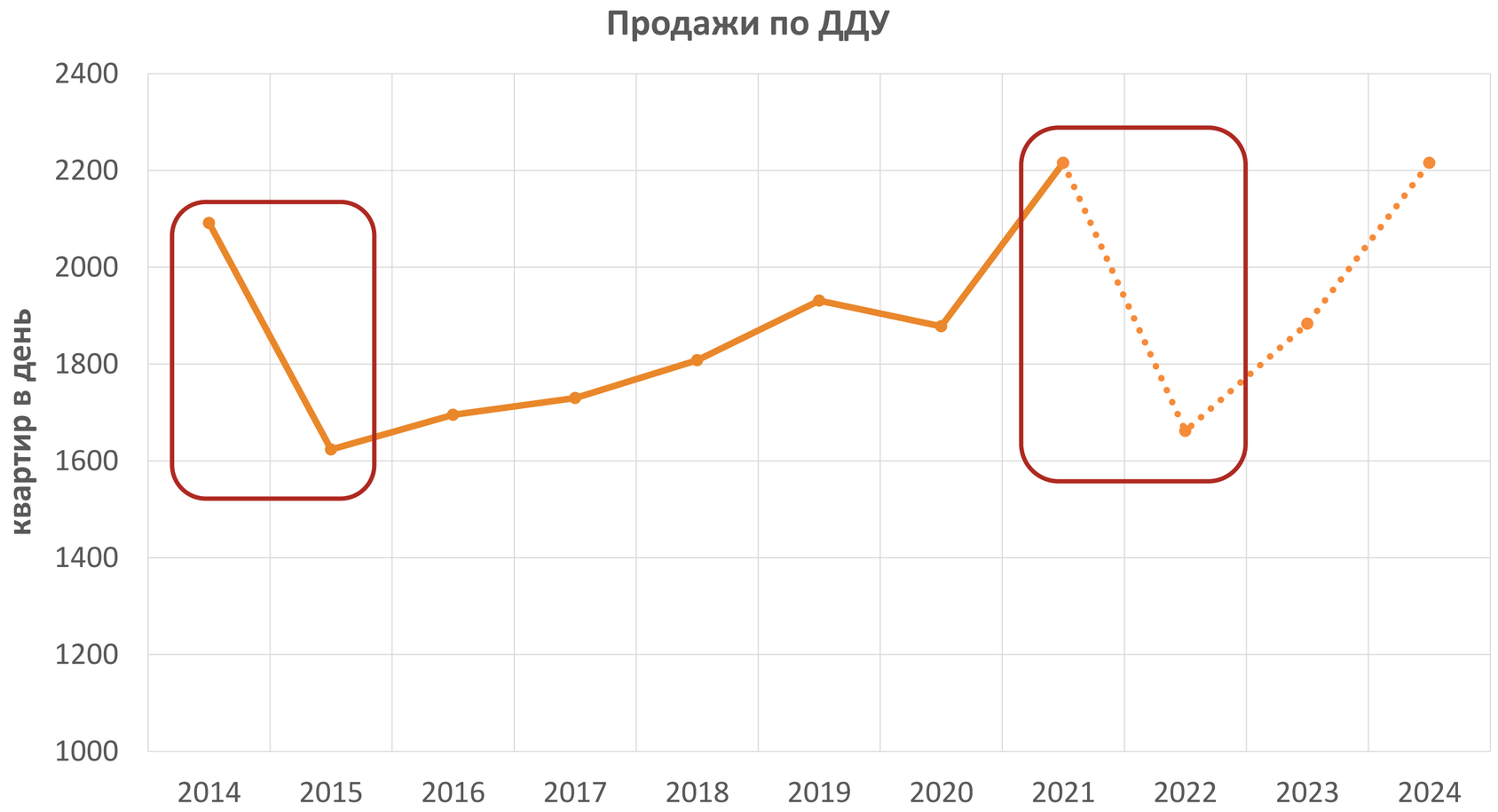
В июле, прогноз
на 2022



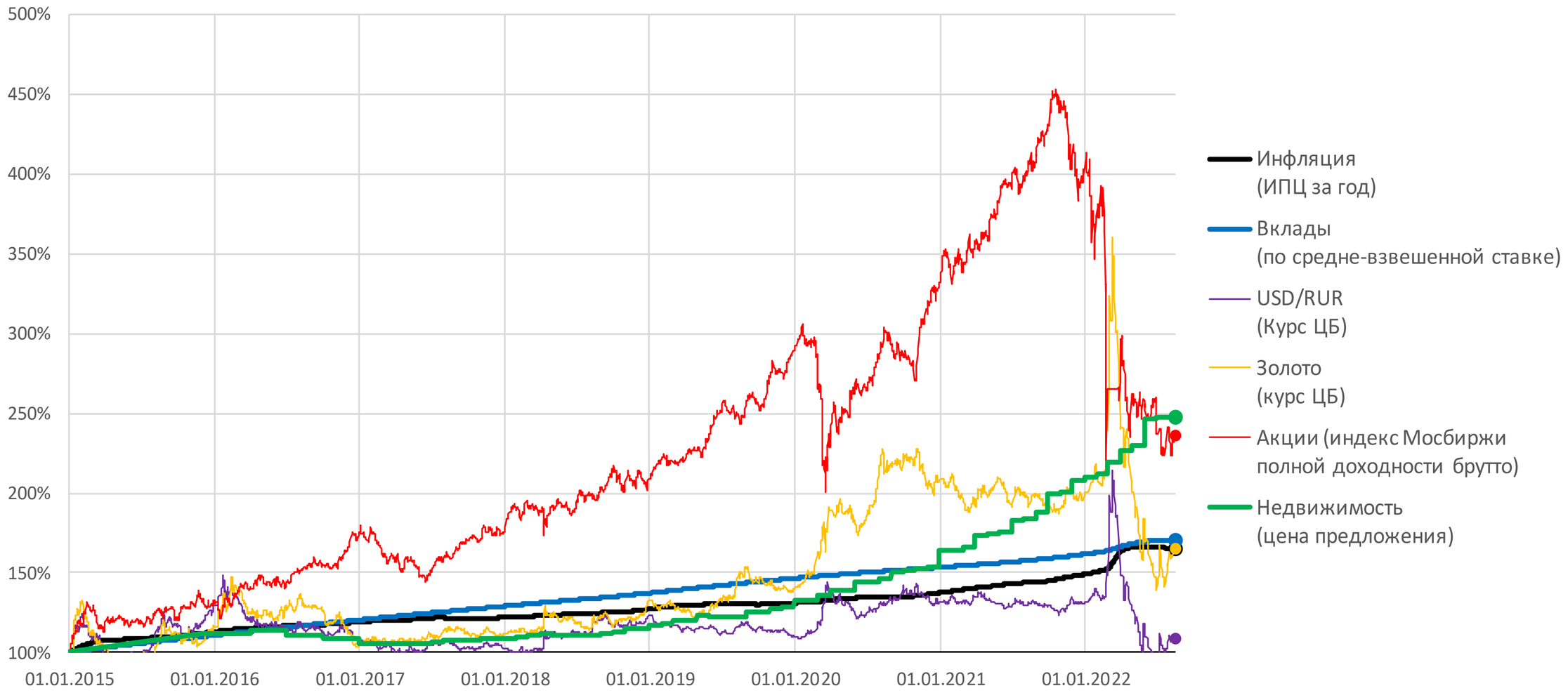
Вопрос 9. Что будет с продажами

Прогноз ЕР3.РФ:

снижение продаж по ДДУ на 25% по итогам 2022г.



ВОЗМОЖНОСТИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ



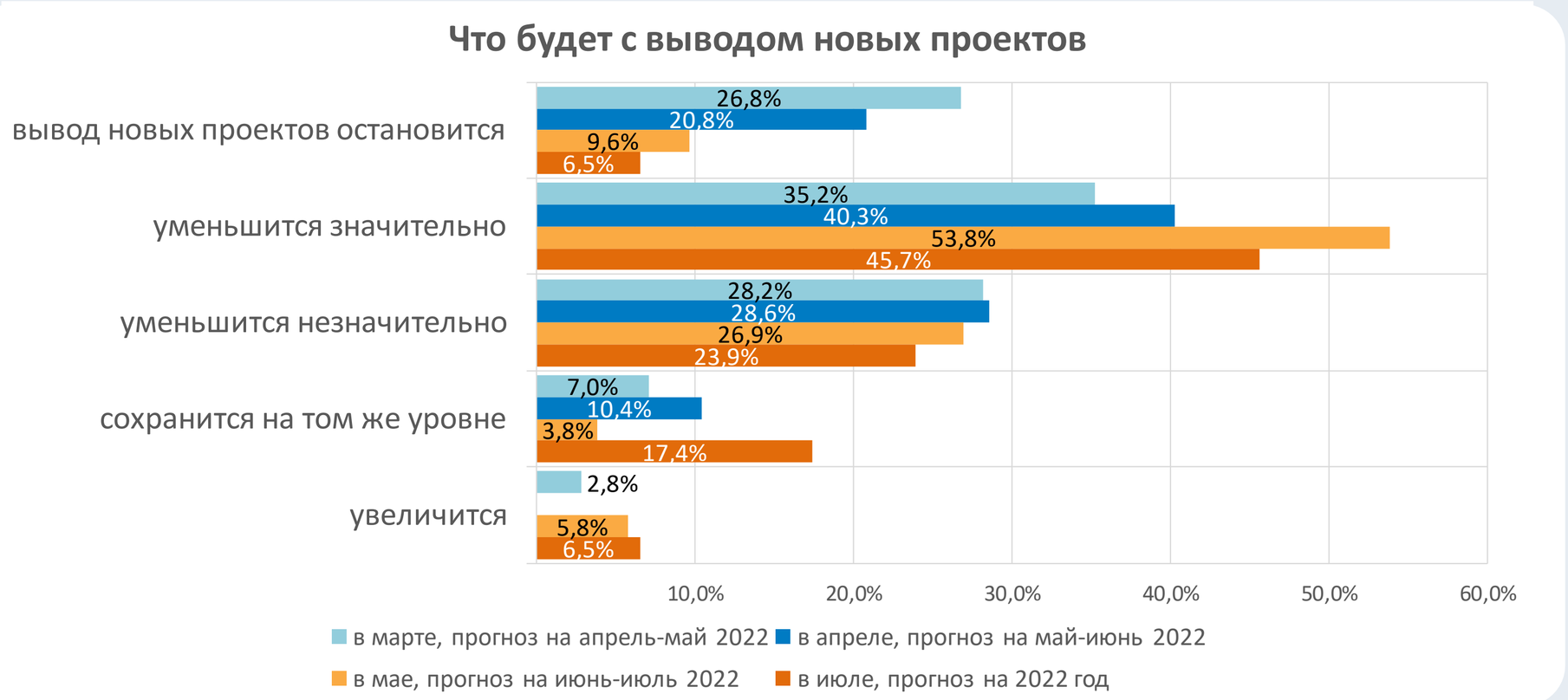
ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ

В марте, прогноз на апрель-май 2022

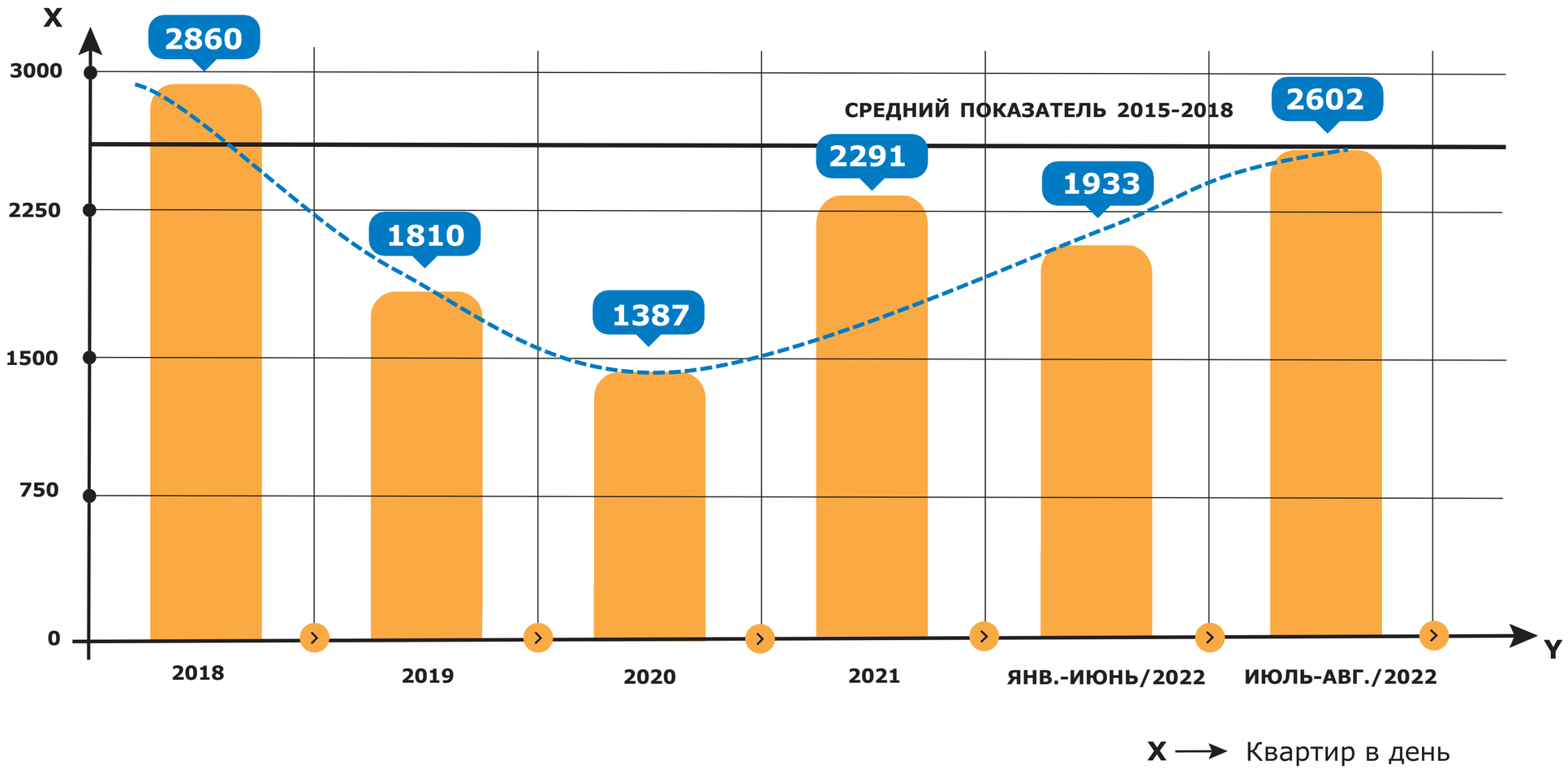
В апреле, прогноз на май-июнь 2022

В мае, прогноз на июнь-июль 2022

В июле, прогноз на 2022



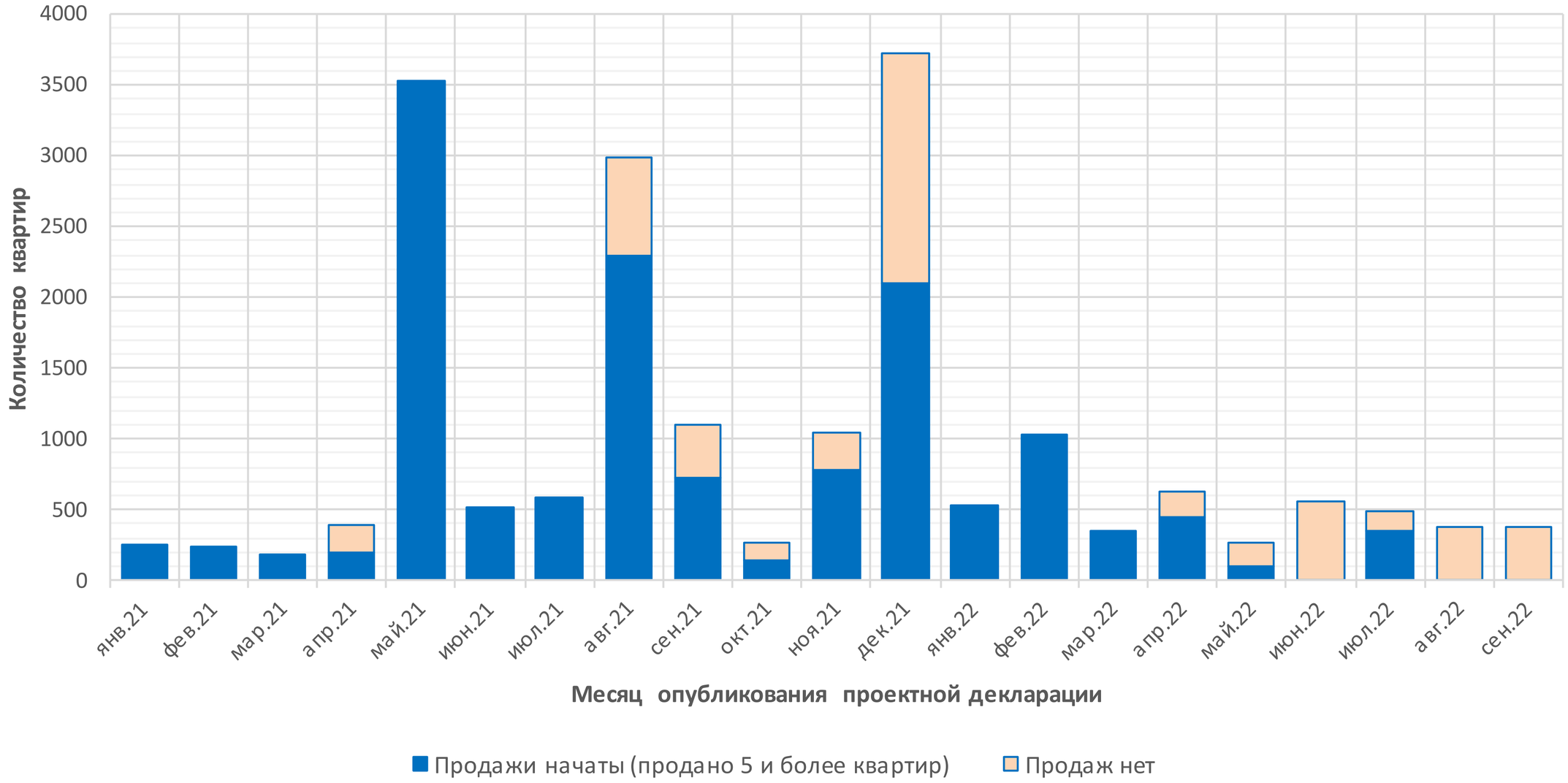
ОПУБЛИКОВАНИЕ ПД В ЕИСЖС



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 САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ, квартир в месяц



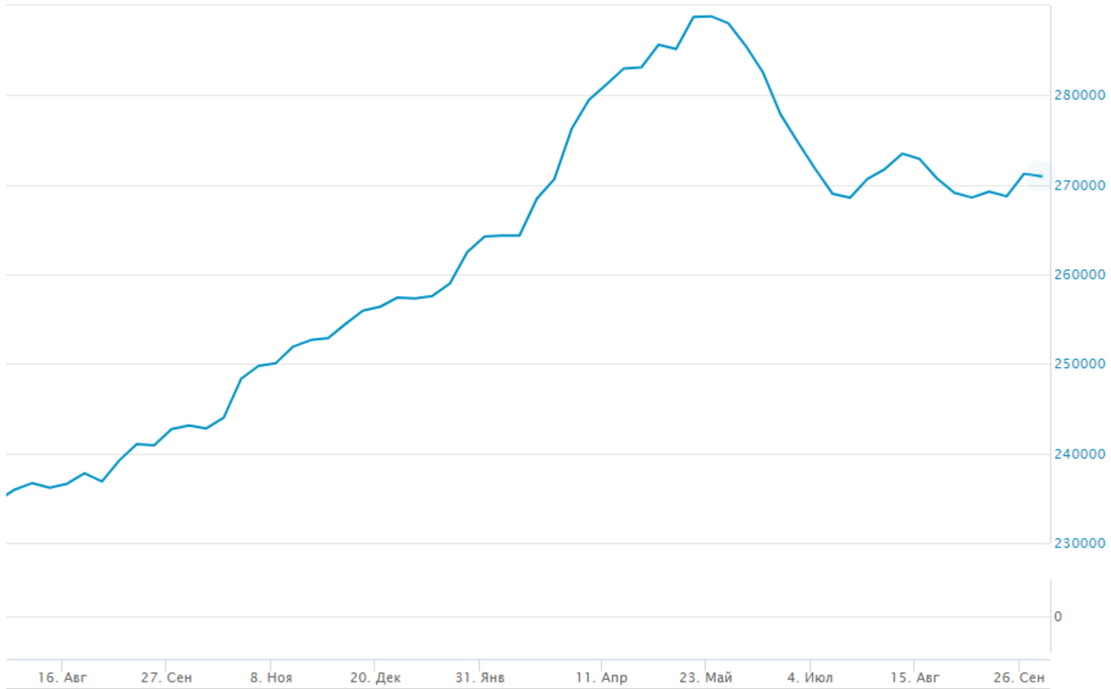
Вопрос 11. Что происходит с предложением

ЕРЗ Единый ресурс застройщиков

№	Краткое наименование группы компаний	Наименование жилого комплекса	Населенный пункт	Улица	Дом	Квартал опубликования первой ПД
1	ГК Амонд	Волгарь	Самара	12	6	I
2	ГК ВИРА	Атмосфера	Самара			
3	ДК Древо	Южный город (Лопатино)	Лопатино		5.1-1	
4	ДК Древо	Южный город (Лопатино)	Лопатино		5.1-2	
5	ДК Древо	Южный город (Лопатино)	Лопатино		5.1-3	
6	ДК Древо	Южный город (Лопатино)	Лопатино		5.1-4	
7	СЗ АРХИТЕКТОР	Дом у Космопорта-2	Самара	Дыбенко		
8	Специализированный застройщик ГВ Девелопмент	Макрорайон АМГРАД	Самара	Южное		
9	ФСК Лада-Дом	GREENWOOD	Тольятти	40 лет Победы		
10	ФСК Лада-Дом	GREENWOOD	Тольятти	40 лет Победы		
11	ГК Базис	АУРА	Новокуйбышевск	Дзержинского	22а	II
12	СЗ АРХИТЕКТОР	Дом у Космопорта-2	Самара	Дыбенко		
13	СЗ Стройинком	Дом по ул. Народная	Стройкерамика	Народная		
14	СК Скала	По ул. Пролетарская, 10	Чапаевск	Пролетарская	10	
15	СК ЭЛРИ	Новый металлург	Самара	Металлистов	5.1	
16	Стройконтракт	Эстетика	Самара	Третья просека		
17	Унистрой	Южный бульвар	Тольятти	Итальянский	27	
18	Финстрой	Новая Самара	Самара	1		
19	Финстрой	Новая Самара	Самара	1		
20	ГК ВИРА	По ул. Берег реки Волги	Самара	Берег реки Волги	9	III
21	ГК ВИРА	По ул. Берег реки Волги	Самара	Берег реки Волги	9	
22	ГК ВИРА	По ул. Берег реки Волги	Самара	Берег реки Волги	9	
23	Самарский хлебзавод №9	Королев	Самара	Московское	3	
24	СК Скала	По ул. Пролетарская, 10	Чапаевск	Пролетарская	10	
25	СК Скала	По ул. Пролетарская, 10	Чапаевск	Пролетарская	10	
26	Специализированный застройщик А-Строй	Волгарь	Самара	12	2	
27	Специализированный застройщик Берег-П	Омега	Самара	Пятая просека	1	
28	Специализированный застройщик Берег-П	Омега	Самара	Пятая просека	2	
29	Специализированный застройщик Берег-П	Омега	Самара	Пятая просека	3	
30	Специализированный застройщик Берег-П	Омега	Самара	Пятая просека	4	
31	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТРОЙ ДОМ	Юго Западный	Тольятти	Московский	3	

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

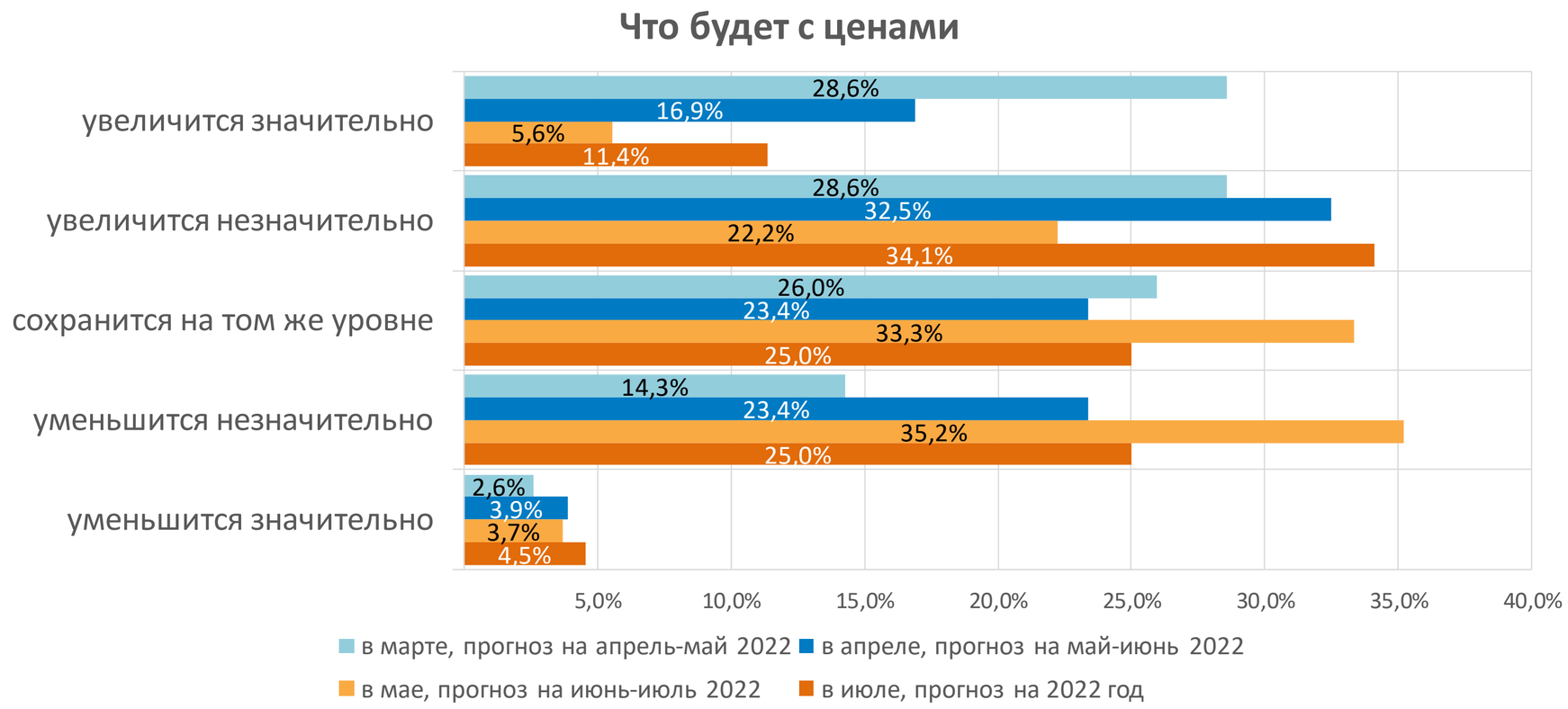
ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ

В марте, прогноз на апрель-май 2022

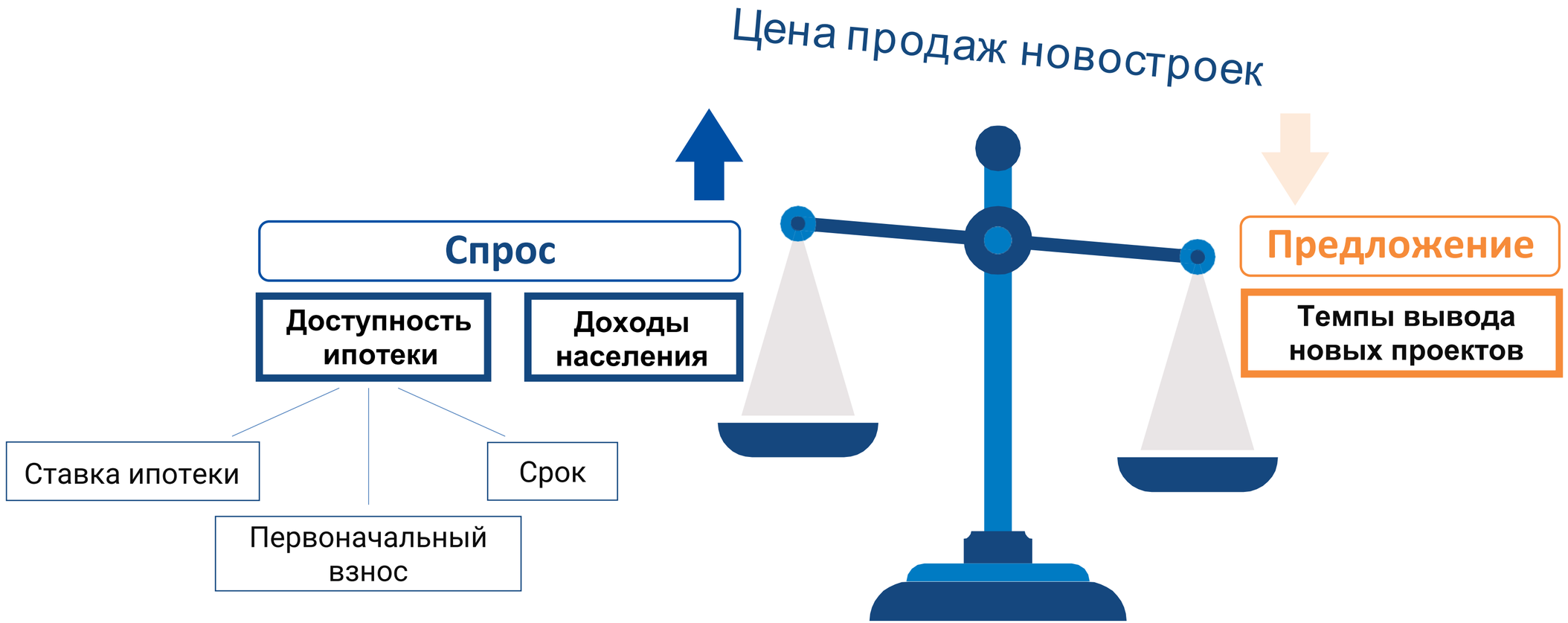
В апреле, прогноз на май-июнь 2022

В мае, прогноз на июнь-июль 2022

В июле, прогноз на 2022



ОТ ЧЕГО ЗАВИСИТ ЦЕНА НОВОСТРОЕК?



ПОВТОРИТСЯ ЛИ ОБВАЛ ЦЕН 2015 ГОДА?

Прогноз ЕРЗ.РФ:

Цены существенно не изменятся

2015 год

2022 год

ЕРЗ Единый ресурс застройщиков

@ERZRF

Tg-канал ЕРЗ.РФ НОВОСТИ

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

K.V.HOLOPIK@ASNOZA.RU

Кирилл Холопик

руководитель портала ЕРЗ.РФ