



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ИТОГИ I КВАРТАЛА 2022 Г.

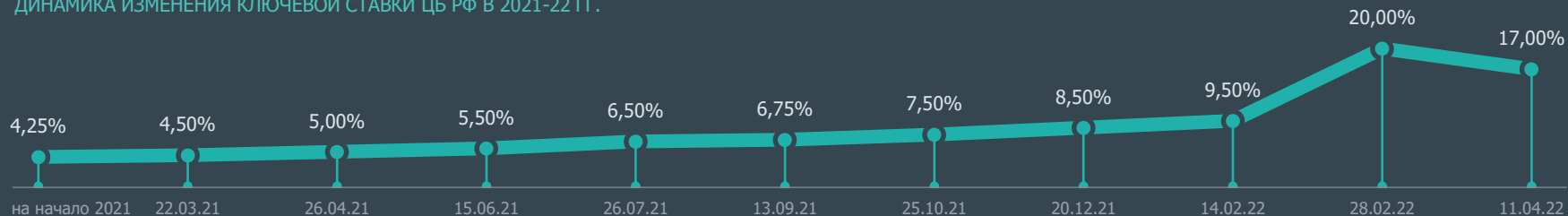
Ключевые события и тенденции



1.

Изменение ключевой ставки. Банк России на заседании 28 февраля повысил ключевую ставку сразу на 10,50 п.п. до рекордных 20%, подобная денежно-кредитная политика регулятора обусловлена возросшими инфляционными и девальвационными рисками в экономике. На внеочередном заседании 8 апреля ключевая ставка была снижена на 3,00 п.п. до 17%. В дальнейшем регулятор допускает продолжение снижения ключевой ставки на ближайших заседания по мере замедления темпов инфляции и стабилизации курса рубля.

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ ЦБ РФ В 2021-22 ГГ.



2.

Запускаются скорректированные программы господдержки. 23 марта была скорректирована программа льготного ипотечного кредитования — ставка увеличена с 7% до 12%, сумма кредита — повышена до 12 млн. руб. для Москвы, Московской обл., Санкт-Петербурга и Ленинградской обл., и до 6 млн. руб. для остальных регионов, срок действия обновленной программы — до 1 июля. По специальным ипотечным программам (семейной, сельской, дальневосточной ипотекам) были сохранены прежние условия. В результате повышения ключевой ставки, стандартная «классическая» ипотека оказалась недоступной для большинства потенциальных заемщиков, фактически — с марта основная часть кредитов выдается в рамках или уже предодобренных ипотек по старым ставкам или ипотечных программ с господдержкой.

Ключевые события и тенденции



3. В Московском регионе зафиксирована тенденция к снижению доли сделок с ипотекой. По данным ЦИАН, в январе 65% сделок в Московском регионе прошло с ипотекой, в феврале — 68%. Но, уже в марте, после повышение ключевой ставки до 20%, доля сделок с ипотекой уменьшилась до 62%. Такого низкого значения не было с начала действия льготной ипотечной программы в 2020 году. Особенно сильно показатель просел в «старой» Москве — с 62% в феврале до 54% в марте. Причина — заградительные ставки по ипотеке на уровне 20%, а также повышенная активность валютных и рублевых вкладчиков, которые приобретали жилье без ипотеки, чтобы сохранить свои сбережения.

4. По итогам I квартала 2022 г. на рынке новостроек спрос сохранился на высоком уровне. Высокий уровень спроса в I кв. текущего года объясняется такими факторами, как неопределенная геополитическая обстановка, девальвация рубля, ожидание роста ипотечных ставок и риск отмены льготной семейной ипотеки, а также смещение части инвесторов от традиционных банковских продуктов в сторону жилой недвижимости.

5. Цены за прошедший квартал в Московском регионе продолжили рост. За I кв. 2022 в Москве рост стоимости жилья на первичном рынке составил 6% и 5% (в комфорт и бизнес-классе соответственно), в Новой Москве – 7%, в МО – 13%. Ажиотажный спрос, вымывание более дешевых лотов, удорожание стоимости строительных материалов и логистики привели к подорожанию квадратного метра жилья.

6. Крупные застройщики переоценивают рынок и вывод новых проектов, анонсированных ранее, что может привести к сокращению предложения.

7. Господдержка строительной отрасли: отмена ряда требований при строительстве (н-р, упрощение процесса одобрения проекта), отмена штрафов за нарушение сроков сдачи объекта.

8. Застройщиками запускаются программы отсрочки платежей за квартиру. Покупатель платит 20-50% стоимости недвижимости, оставшаяся часть платежа оплачивается перед вводом в эксплуатацию.

9. Усиливается коллаборация банков и застройщиков для создания ипотечного продукта, поддерживающего спрос. Каждый субсидированный ипотечный процент соответствует 2% снижения цены лота.

10. Рынок вторичного жилья находится в менее выгодных ипотечных условиях, но уже появляются предложения продавать залоговое вторичное жилье с сохранением условий ипотеки от предыдущих покупателей.

11. Запущена программа по субсидированию ставки проектного финансирования для застройщиков под ставку не более 15%.



В условиях сложной экономической ситуации из-за внешнеполитических факторов, **прогнозирование** развития рынка жилья даже **в среднесрочной перспективе — затруднительно.**

Снижение спроса на фоне снижения покупательской способности населения.

Рост популярности программы «семейная ипотека» за счет увеличения числа семей попадающей под ее условия — рождение ребенка с 1-го января 2018 года.

Снижение доли чистовой отделки в массовом сегменте.

Это позволит сократить затраты в условиях невозможности долгосрочного планирования проекта.

Продолжится снижение средней площади строящихся квартир. Если средняя площадь строящихся квартир в РФ в ноябре 2015 года была 56,85 кв. м, то в апреле 2022 года составила 49,85 кв. м (снижение на 12,3%).

Замена строительными материалами с азиатских рынков, что приведет к **изменению архитектурного стиля и концептуальных решений проектов.**

Продолжится **сотрудничество банковского сектора с застройщиками для разработки совместных программ** по субсидированию ипотечных ставок.

Усиление роли государства в девелопменте.

Динамика продаж в «старой» Москве

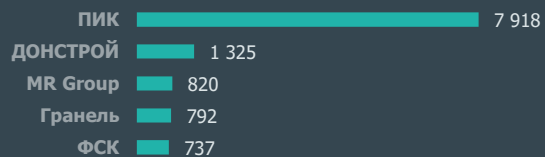


ДИНАМИКА ПРОДАЖ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ «СТАРОЙ» МОСКВЫ (КВАРТИРЫ И АПАРТАМЕНТЫ) ПО КЛАССАМ, ШТ.

■ Комфорт ■ Бизнес ■ Премиум



ТОП-5 ЗАСТРОЙЩИКОВ ПО ПРОДАЖАМ



ТОП-5 ЖК ПО ПРОДАЖАМ (КВАРТИРЫ)



ТОП-5 ЖК ПО ПРОДАЖАМ (АПАРТАМЕНТЫ)

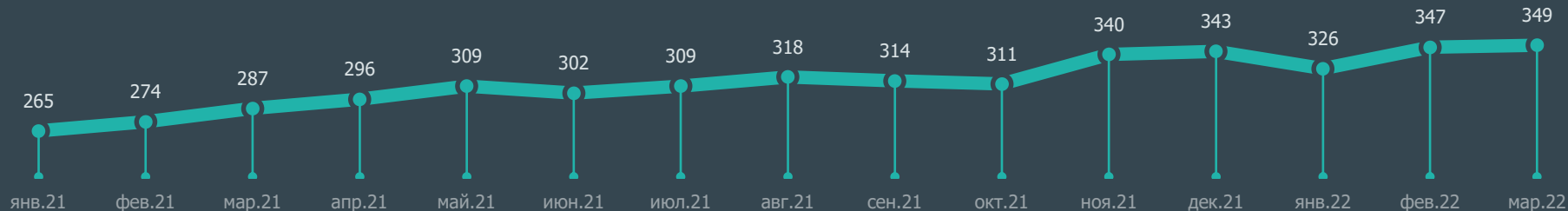


Количество сделок по итогам I квартала 2022 г. в границах «старой» Москвы снизилось на 7%, однако выше на 13% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Динамика средних цен в «старой» Москве



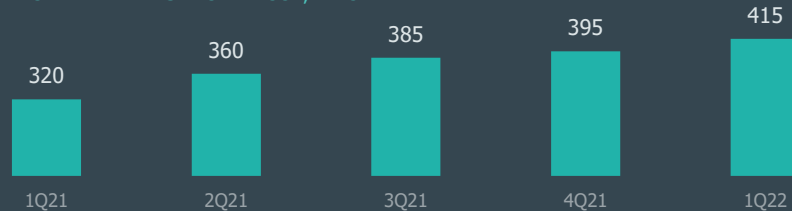
ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН 1 КВ. М НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК «СТАРОЙ» МОСКВЫ ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ ЖИЛЬЯ ЗА 2021 – 2022 Г., ТЫС. РУБ./КВ. М



ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН 1 КВ.М. НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК "СТАРОЙ" МОСКВЫ В СЕГМЕНТЕ КОМФОРТ-КЛАССА, ТЫС. РУБ.



ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН 1 КВ. М НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК "СТАРОЙ" МОСКВЫ В СЕГМЕНТЕ БИЗНЕС-КЛАССА, ТЫС. РУБ.



В марте 2022 года средняя цена по купленным лотам по всем сегментам жилья составила 349 тыс. руб./кв. м. Прирост цены в годовой динамике составил 22%.

В сегменте массового жилья средняя цена за I квартал 2022 года увеличилась на 6%, за год на 22%. В бизнес-классе по сравнению с IV кварталом 2021 года цена выросла на 5%, за год на 30%.

Анализ предложения в «старой» Москве



ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК «СТАРОЙ» МОСКВЫ ЗА 2021 - 2022 Г., ШТ.

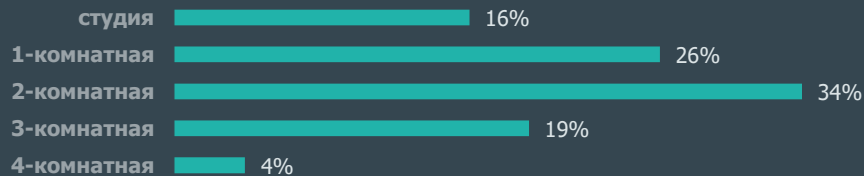


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ
ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ, %

- с отделкой
- без отделки



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ, %

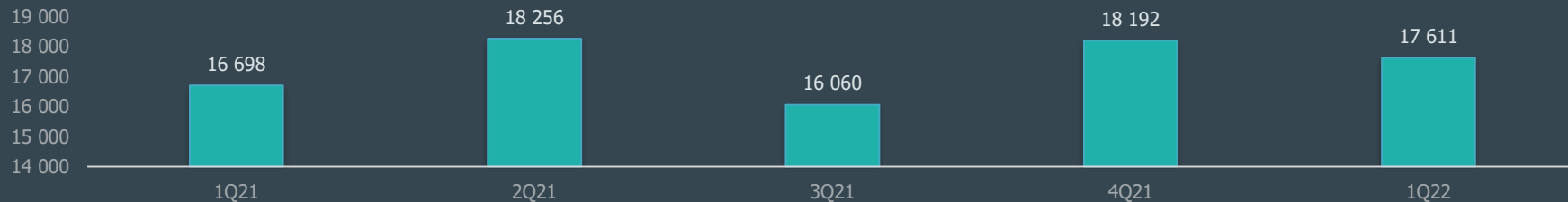


По итогам I квартала 2022 года на первичном рынке новостроек «старой» Москвы в реализации находились 25 532 квартиры. По сравнению с IV кварталом 2021 года количество экспонируемых лотов уменьшилось на 8%, а относительно I квартала 2021 года увеличилось на 9%.

Динамика продаж в Московской области



ДИНАМИКА ПРОДАЖ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ «СТАРОЙ» МОСКВЫ (КВАРТИРЫ И АПАРТАМЕНТЫ), ШТ.



ТОП-5 ЗАСТРОЙЩИКОВ ПО ПРОДАЖАМ



ТОП-5 ЖК ПО ПРОДАЖАМ (КВАРТИРЫ)



ТОП-5 ЖК ПО ПРОДАЖАМ (АПАРТАМЕНТЫ)

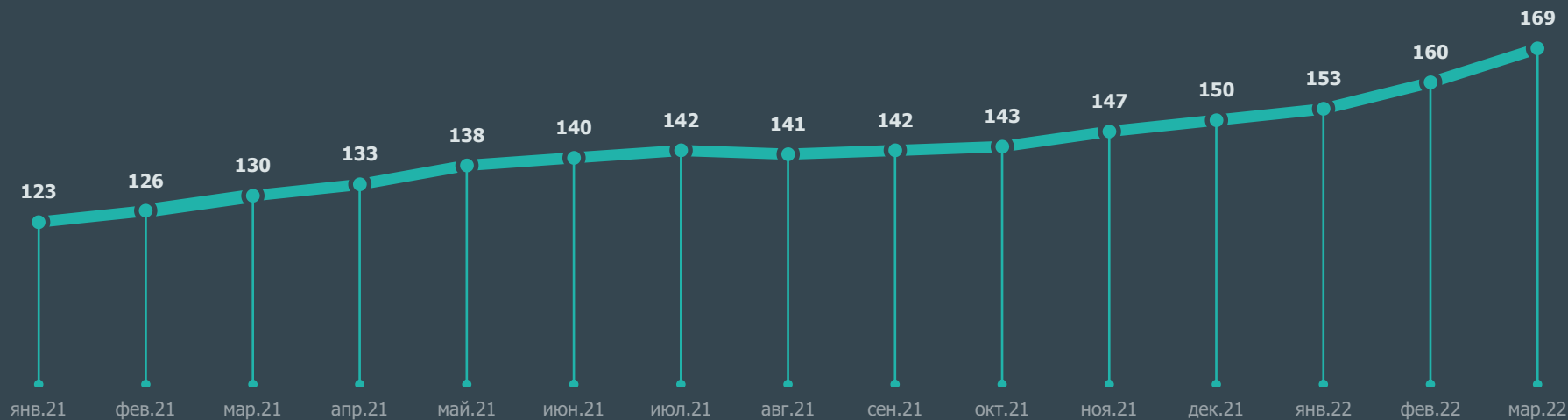


В Московской области по итогам I квартала 2022 года уровень сделок в новостройках увеличился на 6% относительно I квартала 2021 года и снизился на 3% относительно IV кв. 2021.

Динамика средних цен в Московской области



ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН 1 КВ. М НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ ЖИЛЬЯ ЗА 2021 – 2022 Г., ТЫС. РУБ./КВ. М

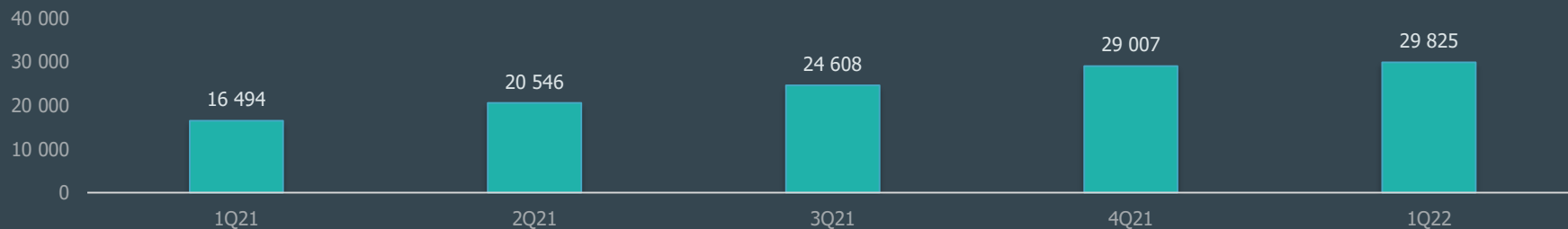


Средняя цена квадратного метра в марте 2022 г. поднялась на 6% за месяц до 169 тыс. руб./кв. м, а по итогам I квартала 2022 г. рост составил 13%. Относительно марта 2021 г. прирост составил 30%.

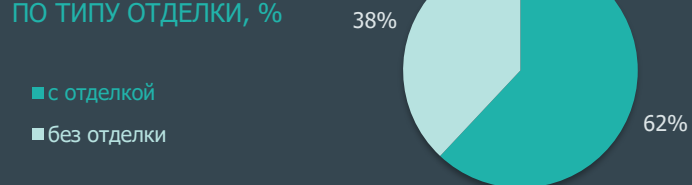
Анализ предложений в Московской области



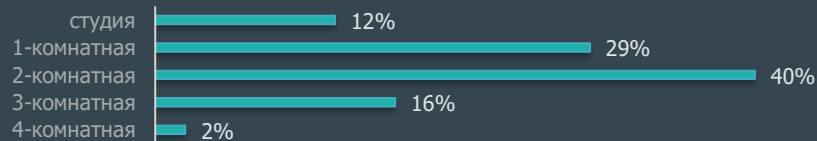
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2021 - 2022 Г., ШТ.



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ, %



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ, %



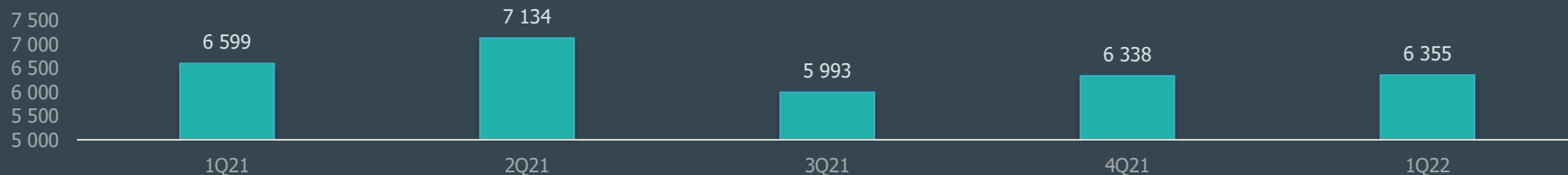
По итогам I квартала 2022 года на первичном рынке новостроек Московской области в реализации находились 29 825 квартир общей площадью 1,44 млн. кв.м.

По сравнению с IV кварталом 2021 года количество экспонируемых лотов увеличилось на 3%, за год – на 80%.

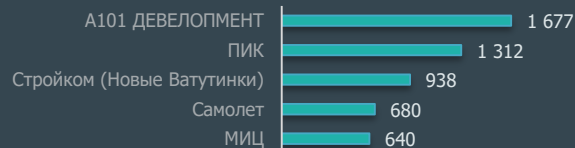
Динамика продаж в Новой Москве



ДИНАМИКА ПРОДАЖ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ (КВАРТИРЫ И АПАРТАМЕНТЫ), ШТ.



ТОП-5 ЗАСТРОЙЩИКОВ ПО ПРОДАЖАМ



ТОП-5 ЖК ПО ПРОДАЖАМ (КВАРТИРЫ)



ТОП-5 ЖК ПО ПРОДАЖАМ (АПАРТАМЕНТЫ)

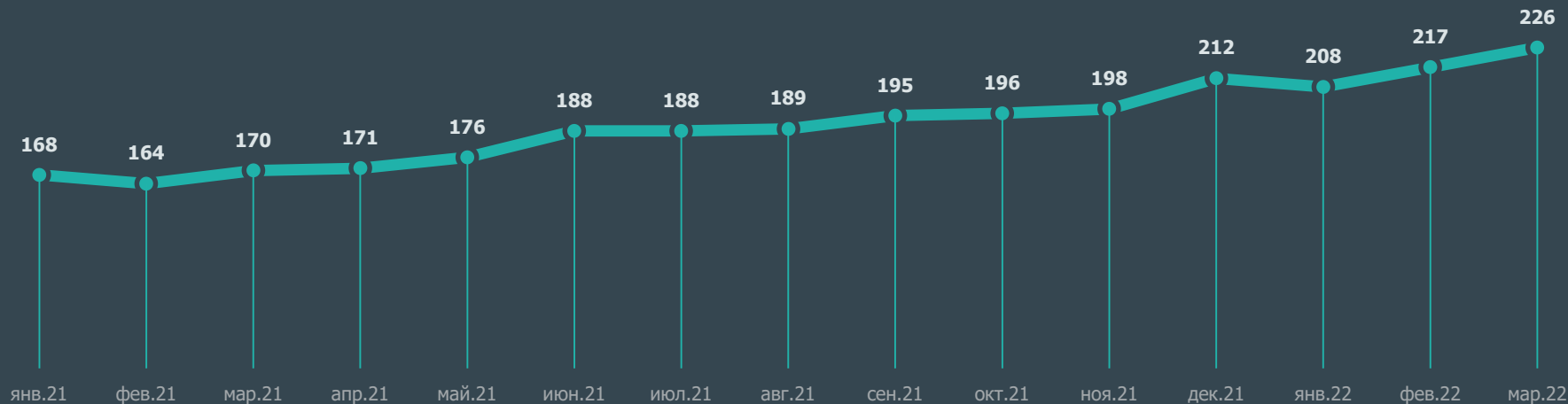


В Новой Москве по итогам I квартала 2022 года темпы продаж новостроек практически не изменились относительно IV кв. 2021 и снизились на 4% относительно I квартала 2021 года.

Динамика средних цен в Новой Москве



ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН 1 КВ.М. НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ ЖИЛЬЯ ЗА 2021 - 2022 Г., ТЫС. РУБ./КВ.М.

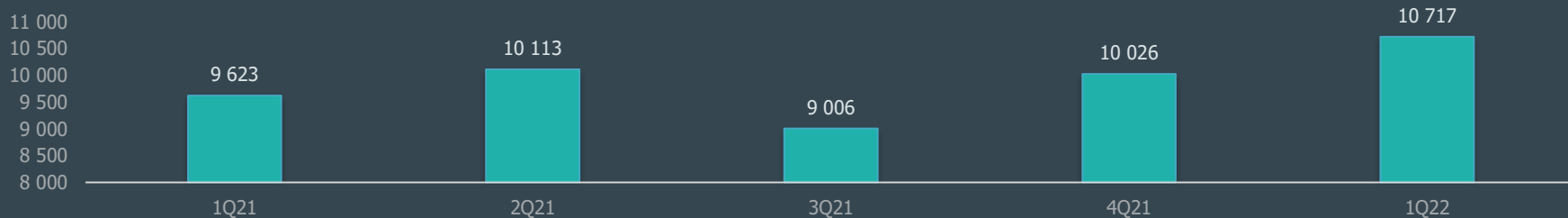


В марте 2022 г. средняя цена по купленным лотам составила 226 тыс. руб./кв.м, увеличившись за месяц на 4%, а по итогам I квартала 2022 г. – на 7%.
В годовой динамике к марту 2021 г. рост составил 33%.

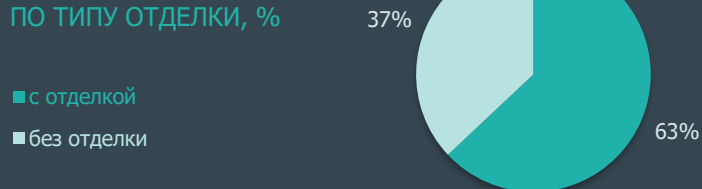
Анализ предложений в Новой Москве



ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ ЗА 2021 - 2022 Г., ШТ.



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ, %



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ, %



По итогам I квартала 2022 года на первичном рынке новостроек Новой Москвы в реализации находились 10 717 квартир общей площадью 530 тыс. кв.м.

По сравнению с I кварталом 2021 года количество экспонируемых лотов увеличилось на 11%.