

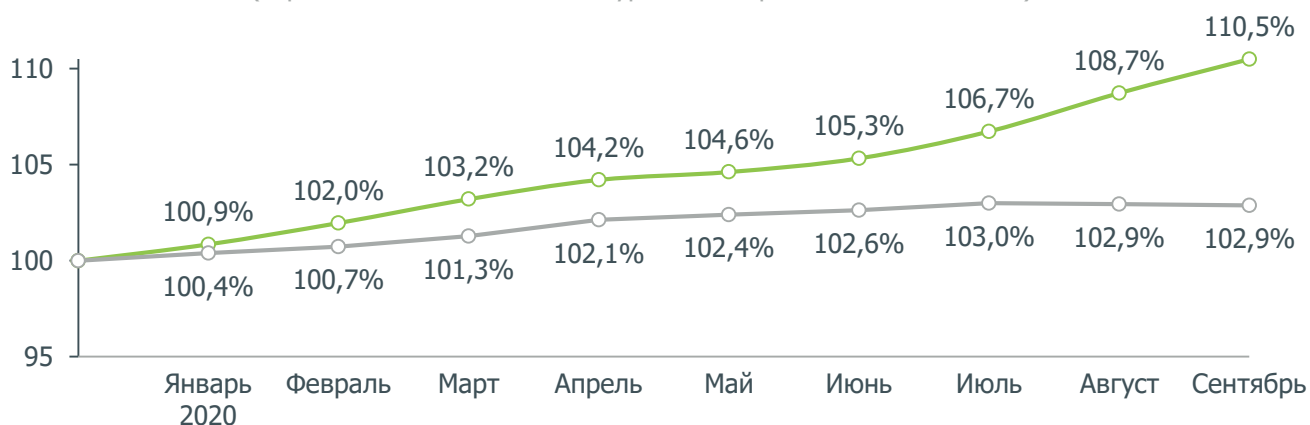
О динамике цен на рынке новостроек за 9 мес. 2020 г.

Основные выводы

- За 9 месяцев 2020 года накопленный рост цен на первичном рынке жилья составил 10,5%. В реальном выражении (за вычетом инфляции) цены выросли на 7,4%
- Два ключевых фактора роста – волатильность на финансовых рынках в начале года и программа субсидирования ставок по ипотеке до уровня не ниже 6,5% годовых
 - В январе-апреле на фоне ослабления рубля цены на новостройки выросли на 4,2% в номинальном выражении и на 2,0% в реальном
 - В июне началась вторая волна роста цен: с июня по сентябрь новостройки подорожали на 5,6% в номинальном выражении (в реальном – на 5,1%). На этот период пришелся рост выдачи по программе субсидирования ипотеки
- Нетто-эффект программы субсидирования остается положительным – совокупные расходы ипотечного заемщика снизились на 10,1% с учетом роста цен, покупатели получают 77% экономических выгод от реализации программы (23% - застройщики)
- Совокупность мер государственной поддержки и изменение системы финансирования жилищного строительства позволили жилищному строительству относительно безболезненно пройти самый тяжелый этап, связанный с распространением новой коронавирусной инфекции
- По оценкам ДОМ.РФ, вторая волна пандемии не приведет к столь же значительному снижению спроса на жилье из-за менее масштабных ограничительных мер и позволит в 2020 году сформировать необходимый задел для будущего роста. Застройщики продолжают выводить новые проекты на рынок, существенных переносов ввода жилья не зафиксировано

Динамика цен на первичном рынке жилья (накопленным итогом с начала года), %

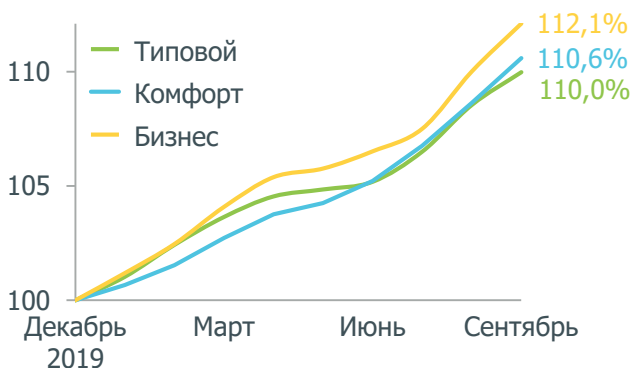
31.12.2019 = 100% (серая линия – накопленный уровень инфляции с начала года)



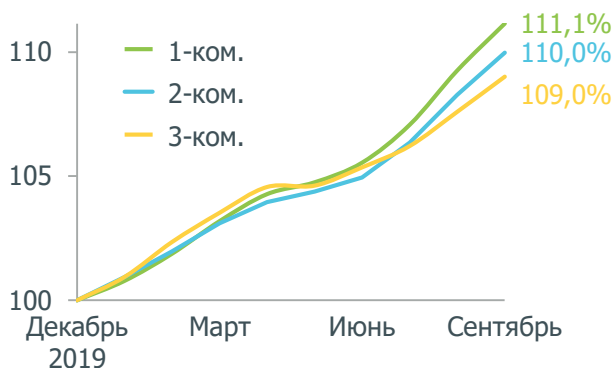
Структура изменения цен на первичном рынке жилья

- Рост цен происходил практически равномерно среди всех классов жилья и типов квартир. Наиболее популярные форматы – однокомнатные квартиры типового и комфорт-класса – подорожали за 9 мес. на **9,8%** и **11,8%** соответственно. Популярность таких квартир связана с их наибольшей доступностью, для многих это стартовая квартира при переезде в другой город или для разъезда с родителями
- Опережающие темпы роста цен на квартиры комфорт- и бизнес-класса в I квартале 2020 года связаны с более высокой концентрацией такого предложения в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге, где темпы роста цен в этот период существенно опережали средние показатели по Российской Федерации
- Рост цен на жилье бизнес-класса (**12,1%**) связан с неравномерностью предложения соответствующих квартир. Большая часть такого жилья строится в крупных регионах, в которых рост цен показал значительно более высокую динамику по сравнению со средним по Российской Федерации

Динамика цен по классам, %



Динамика цен по кол-ву комнат, %



Изменение цен за 9 мес. 2020 г., %

вторая строка - доля сегмента в общем объеме строительства на 01.01.20, %

	Типовой	Комфорт	Бизнес	Все классы
1-ком.	9,8 21%	11,8 31%	13,2 4%	11,1 56%
2-ком.	10,4 12%	9,4 16%	11,0 4%	10,0 32%
3-ком.	9,4 4%	7,7 6%	11,7 2%	9,0 13%
Все типы	10,0 38%	10,6 53%	12,1 10%	10,5 100%

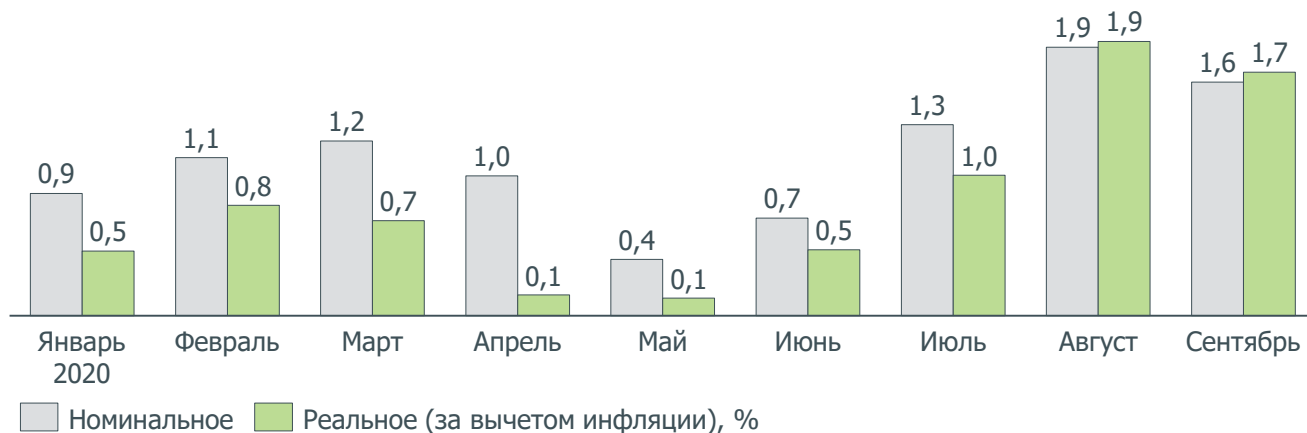
Динамика цен в субъектах Российской Федерации

- В России строится 98,8 млн кв. метров жилья, в т.ч. 77,4 млн (почти 80%) в 21 регионе с объемами строительства более 1 млн кв. метров
- Только в 5 из указанных субъектов темпы роста цен на первичном рынке жилья превысили средние показатели по России (**10,4%**)
- Лидеры по росту цен – центры миграционного притяжения:
 - Москва (**16,5%**)
 - Московская область (**16,4%**)
 - Санкт-Петербург (**13,1%**)
 - Калининградская область (**11,6%**)
- В 5 регионах (Алтайский, Пермский, Красноярский, Ставропольский край и Саратовская область) рост цен не превысил накопленный уровень инфляции (**2,9%**)
- В остальных регионах темпы роста цен находятся на относительно комфортном уровне 4-6%

Изменение цен за 9 мес. 2020 г., %



Изменение цен на первичном рынке жилья к предыдущему месяцу, %



Влияние финансовых рынков в начале 2020 г.

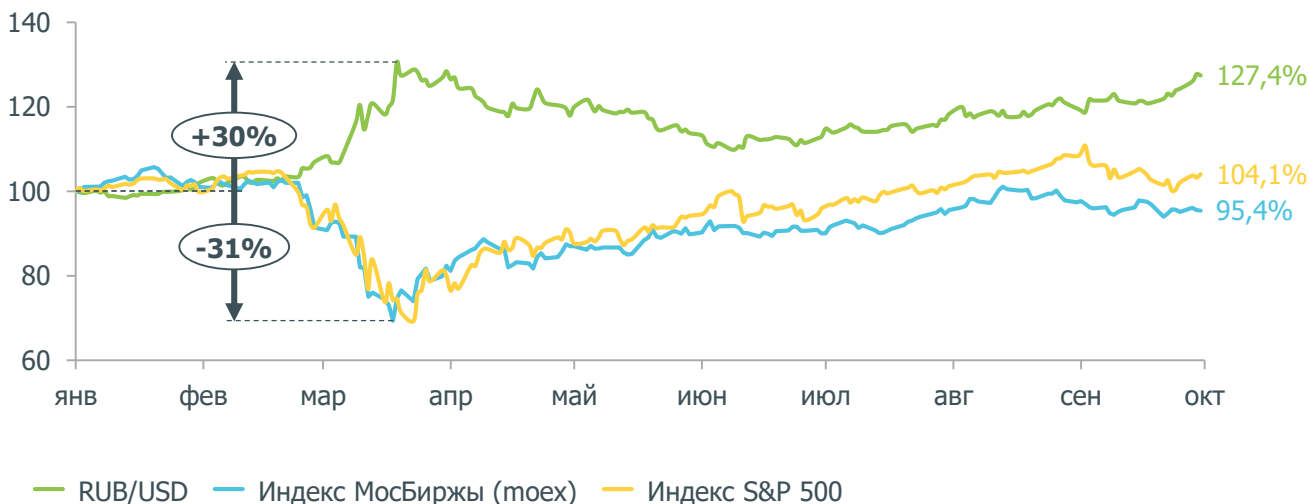
- В начале 2020 г. наблюдалась высокая волатильность на финансовых рынках, ослабление курса рубля относительно доллара США, снижение индекса Московской биржи и индекса S&P 500 достигало на пике 30-31%
- Во времена «штормов» на фондовом рынке жилая недвижимость традиционно выступает одним из способов сохранения рублевых накоплений граждан, особенно в наиболее экономически развитых регионах, в которых и произошло основное повышение цен (Москва и Московская область, Санкт-Петербург)
- Рост покупательской активности привел к увеличению цен в центральных регионах: в Московской агломерации цены выросли почти на 9%, в Санкт-Петербурге – на 4,7%
- В остальных регионах из числа топ-10 субъектов по объемам строительства многоквартирного жилья темпы роста цен были на уровне 1-2%

Изменение цен за январь-апрель 2020 г., %



Динамика отдельных показателей финансовых рынков в 2020 г.

31.12.2019 = 100%



Влияние программы субсидирования ипотеки

- Запущенная в апреле 2020 г. программа субсидирования ставок по ипотечным кредитам на приобретение жилья в новостройках по ставкам не выше 6,5% показала себя одной из самых эффективных мер поддержки отрасли жилищного строительства
- Уже через 2 месяца после запуска программы спрос на рынке жилья восстановился¹, после чего началась вторая волна повышения цен в сегменте новостроек на фоне рекордного роста ипотечного кредитования на первичном рынке – более 50 тыс. кредитов ежемесячно, в два раза выше, чем за аналогичные периоды 2019 года
- По итогам сентября эффект от сниженной ставки по льготным кредитам существенно превышал рост цен на новостройки, экономия покупателей на совокупных расходах составляет 10,1% (77% экономических выгод от реализации программы)

Динамика выдачи льготных ипотечных кредитов по ставке не выше 6,5% годовых, млрд руб.



Изменение цен за июнь-сентябрь 2020 г., %



Экономический эффект на совокупные расходы заемщика

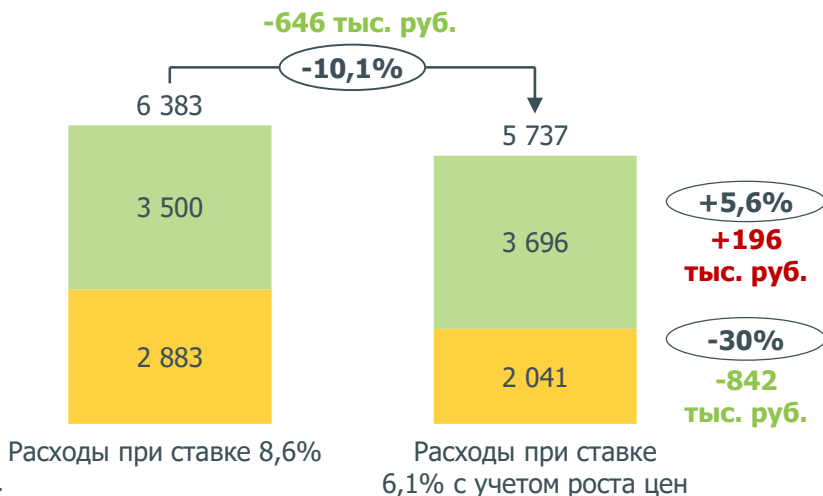
3,5 млн руб.
стоимость квартиры

15 %
первоначальный взнос

18 лет
срок кредита

Стоимость квартиры, тыс. руб.

Проценты по ипотечному кредиту, тыс. руб.



Октябрь 2020 г.

1 Уже в середине июня 2020 г. продажи квартир по договорам участия в долевом строительстве с уплатой взносов в компенсационный фонд достигли уровня начала марта 2020 г. – 7,3 тыс. квартир в неделю.

Москва

Изменение цен за 9 мес. 2020 г., %

	Тип.	Комф.	Биз.	Все
1-ком.	20,6%	16,4%	17,8%	18,4%
2-ком.	18,9%	14,2%	13,2%	15,7%
3-ком.	18,7%	10,6%	11,7%	13,6%
Все	19,6%	14,6%	14,8%	16,5%

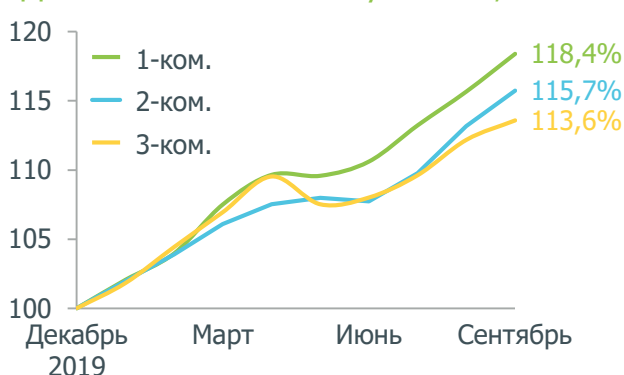
Доля сегментов в предложении, %

	Тип.	Комф.	Биз.	Все
1-ком.	16,0%	15,2%	12,2%	43,5%
2-ком.	14,7%	12,1%	10,9%	37,7%
3-ком.	6,1%	6,2%	6,6%	18,9%
Все	36,8%	33,5%	29,7%	100,0%

Динамика цен по классам, %



Динамика цен по кол-ву комнат, %



Санкт-Петербург

Изменение цен за 9 мес. 2020 г., %

	Тип.	Комф.	Биз.	Все
1-ком.	13,3%	13,7%	14,1%	13,7%
2-ком.	11,3%	10,8%	11,2%	10,9%
3-ком.	16,9%	11,8%	17,3%	14,2%
Все	13,2%	13,0%	13,8%	13,1%

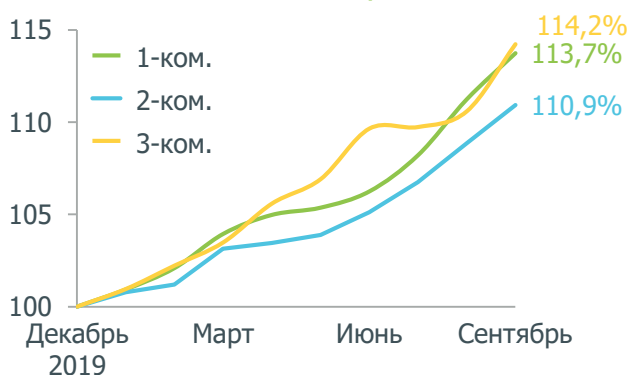
Доля сегментов в предложении, %

	Тип.	Комф.	Биз.	Все
1-ком.	7,0%	56,1%	4,9%	68,1%
2-ком.	1,5%	16,6%	5,0%	23,1%
3-ком.	0,5%	5,0%	3,4%	8,9%
Все	9,0%	77,6%	13,3%	100,0%

Динамика цен по классам, %



Динамика цен по кол-ву комнат, %

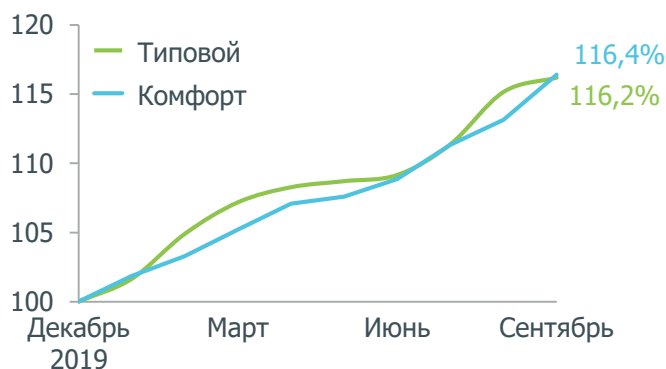


Московская область

Изменение цен за 9 мес. 2020 г., %

	Тип.	Комф.	Биз.	Все
1-ком.	17,0%	17,9%	-	17,4%
2-ком.	15,5%	16,1%	-	15,6%
3-ком.	14,6%	11,0%	-	14,7%
Все	16,2%	16,4%	-	16,4%

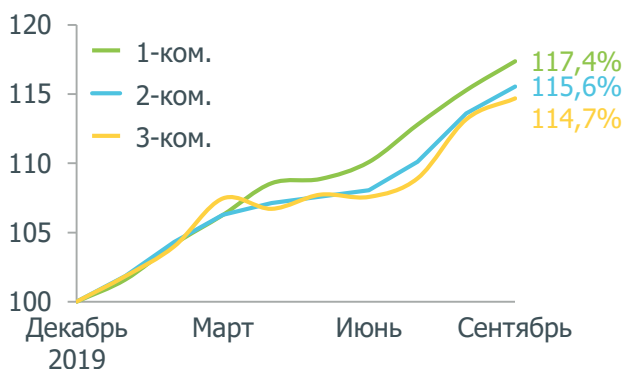
Динамика цен по классам, %



Доля сегментов в предложении, %

	Тип.	Комф.	Биз.	Все
1-ком.	30,1%	22,5%	0,1%	52,7%
2-ком.	21,1%	13,7%	0,3%	35,0%
3-ком.	6,9%	5,2%	0,2%	12,3%
Все	58,0%	41,3%	0,6%	100,0%

Динамика цен по кол-ву комнат, %

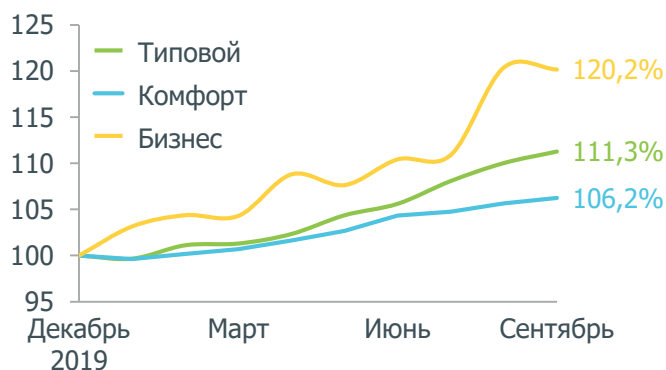


Краснодарский край

Изменение цен за 9 мес. 2020 г., %

	Тип.	Комф.	Биз.	Все
1-ком.	12,2%	7,0%	19,4%	9,2%
2-ком.	8,8%	4,4%	20,9%	6,6%
3-ком.	11,7%	7,0%	15,9%	9,2%
Все	11,3%	6,2%	20,2%	8,5%

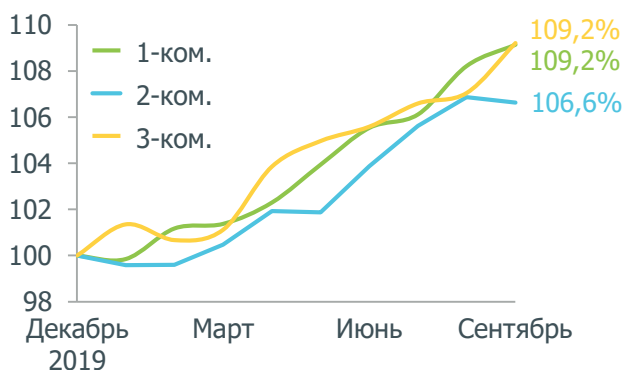
Динамика цен по классам, %



Доля сегментов в предложении, %

	Тип.	Комф.	Биз.	Все
1-ком.	16,4%	43,8%	4,5%	64,6%
2-ком.	6,9%	18,9%	2,0%	27,8%
3-ком.	1,7%	5,2%	0,7%	7,6%
Все	24,9%	67,9%	7,1%	100,0%

Динамика цен по кол-ву комнат, %

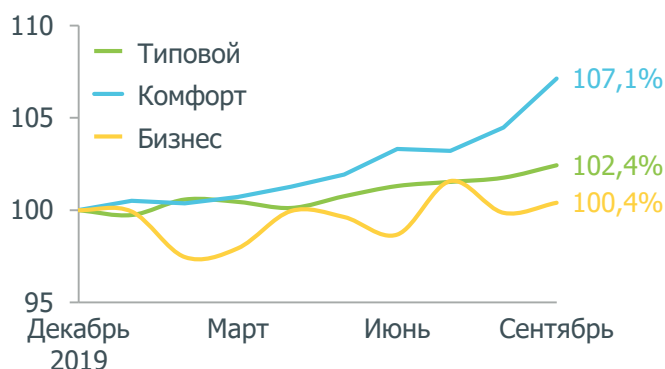


Республика Башкортостан

Изменение цен за 9 мес. 2020 г., %

	Тип.	Комф.	Биз.	Все
1-ком.	0,5%	8,4%	-2,7%	3,6%
2-ком.	4,0%	5,8%	8,1%	5,1%
3-ком.	5,2%	5,2%	-6,4%	3,3%
Все	2,4%	7,1%	0,4%	4,1%

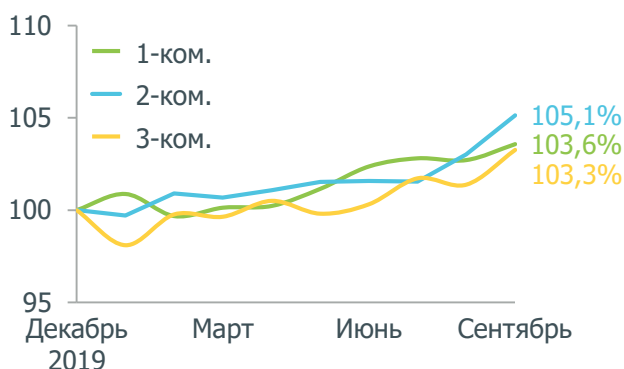
Динамика цен по классам, %



Доля сегментов в предложении, %

	Тип.	Комф.	Биз.	Все
1-ком.	23,5%	21,7%	5,5%	50,7%
2-ком.	17,5%	13,6%	3,8%	34,9%
3-ком.	6,5%	5,4%	2,5%	14,4%
Все	47,5%	40,7%	11,8%	100,0%

Динамика цен по кол-ву комнат, %

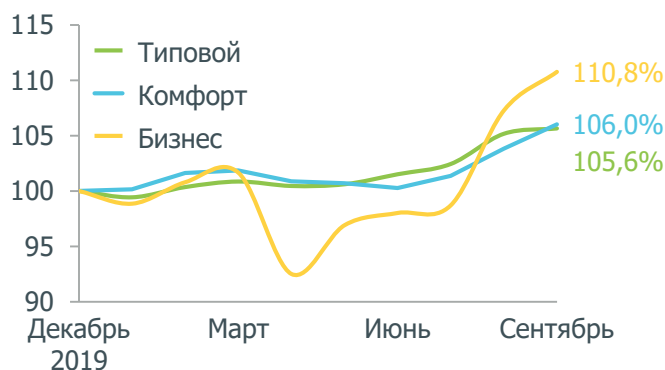


Свердловская область

Изменение цен за 9 мес. 2020 г., %

	Тип.	Комф.	Биз.	Все
1-ком.	6,9%	8,6%	3,1%	7,9%
2-ком.	6,2%	3,1%	31,5%	5,5%
3-ком.	-1,8%	2,6%	-8,3%	0,8%
Все	5,6%	6,0%	10,8%	6,1%

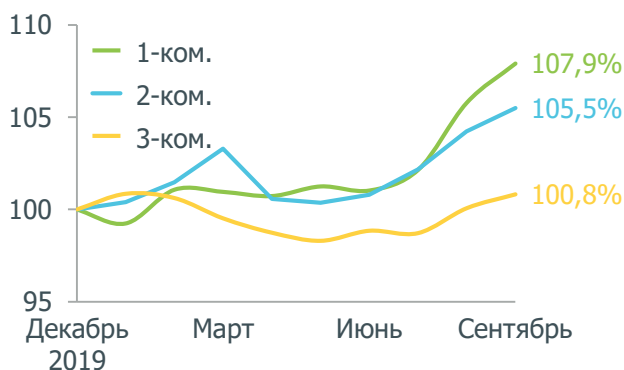
Динамика цен по классам, %



Доля сегментов в предложении, %

	Тип.	Комф.	Биз.	Все
1-ком.	19,3%	32,4%	1,7%	53,4%
2-ком.	12,5%	18,0%	1,4%	31,9%
3-ком.	4,2%	9,7%	0,8%	14,7%
Все	36,1%	60,1%	3,8%	100,0%

Динамика цен по кол-ву комнат, %

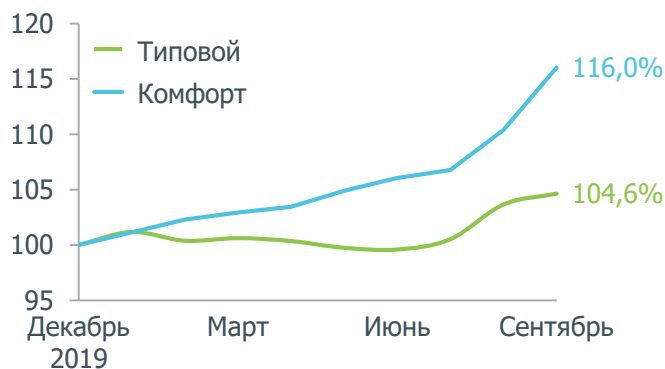


Ленинградская область

Изменение цен за 9 мес. 2020 г., %

	Тип.	Комф.	Биз.	Все
1-ком.	5,1%	13,8%	-	10,0%
2-ком.	-0,1%	22,7%	-	15,0%
3-ком.	12,6%	19,6%	-	17,9%
Все	4,6%	16,0%	-	11,2%

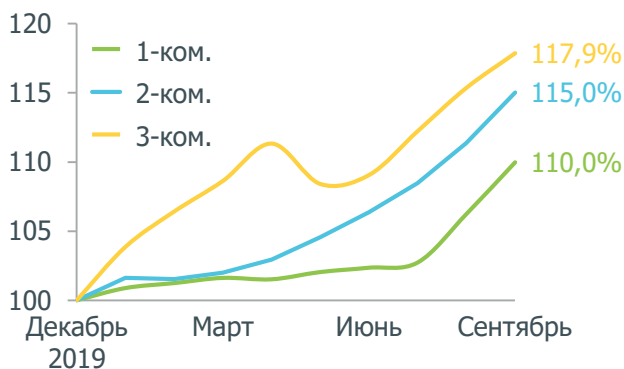
Динамика цен по классам, %



Доля сегментов в предложении, %

	Тип.	Комф.	Биз.	Все
1-ком.	33,3%	43,4%	0,2%	76,8%
2-ком.	5,6%	13,0%	0,3%	19,0%
3-ком.	1,2%	3,0%	0,0%	4,2%
Все	40,1%	59,4%	0,5%	100,0%

Динамика цен по кол-ву комнат, %

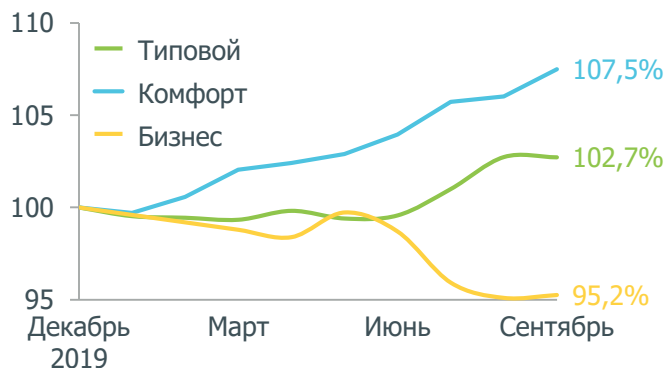


Новосибирская область

Изменение цен за 9 мес. 2020 г., %

	Тип.	Комф.	Биз.	Все
1-ком.	2,4%	11,4%	2,2%	6,0%
2-ком.	4,0%	6,8%	-7,6%	5,2%
3-ком.	1,4%	2,9%	-6,7%	2,1%
Все	2,7%	7,5%	-4,8%	5,0%

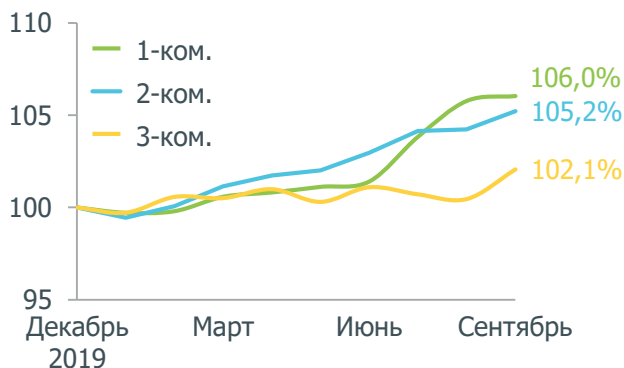
Динамика цен по классам, %



Доля сегментов в предложении, %

	Тип.	Комф.	Биз.	Все
1-ком.	27,4%	19,6%	0,6%	47,6%
2-ком.	11,0%	20,7%	1,5%	33,3%
3-ком.	5,3%	13,0%	0,8%	19,1%
Все	43,7%	53,3%	3,0%	100,0%

Динамика цен по кол-ву комнат, %

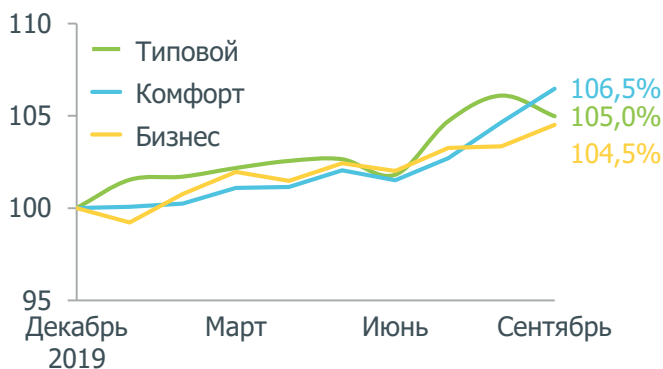


Ростовская область

Изменение цен за 9 мес. 2020 г., %

	Тип.	Комф.	Биз.	Все
1-ком.	1,2%	7,7%	5,0%	6,1%
2-ком.	6,7%	4,6%	5,5%	5,4%
3-ком.	16,1%	4,3%	0,4%	6,0%
Все	5,0%	6,5%	4,5%	5,9%

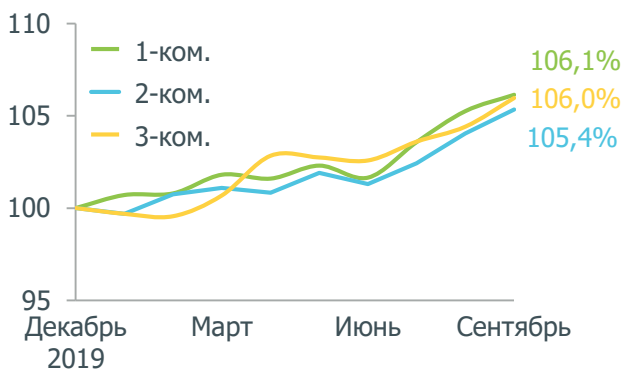
Динамика цен по классам, %



Доля сегментов в предложении, %

	Тип.	Комф.	Биз.	Все
1-ком.	11,0%	38,5%	7,1%	56,6%
2-ком.	8,2%	18,4%	5,3%	31,9%
3-ком.	2,4%	6,9%	2,3%	11,6%
Все	21,5%	63,8%	14,7%	100,0%

Динамика цен по кол-ву комнат, %

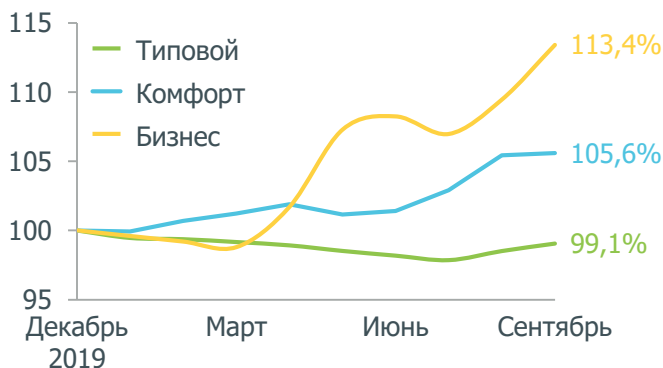


Красноярский край

Изменение цен за 9 мес. 2020 г., %

	Тип.	Комф.	Биз.	Все
1-ком.	-2,2%	5,4%	5,5%	1,5%
2-ком.	-0,4%	6,7%	13,5%	3,5%
3-ком.	2,8%	4,0%	15,9%	3,9%
Все	-0,9%	5,6%	13,4%	2,6%

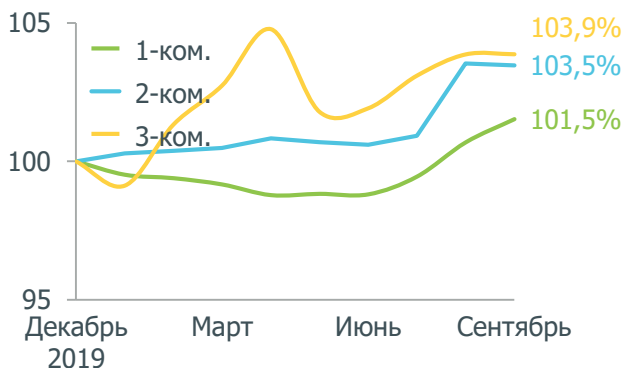
Динамика цен по классам, %



Доля сегментов в предложении, %

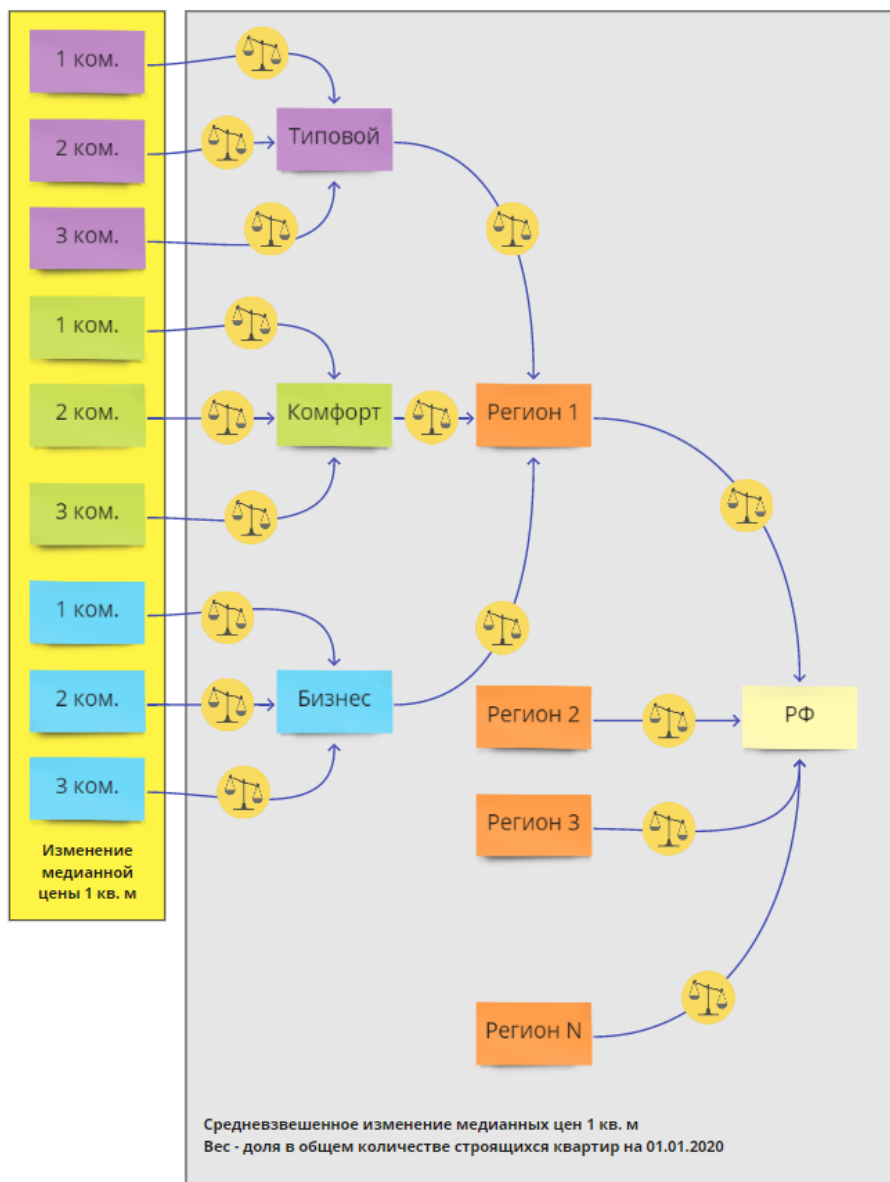
	Тип.	Комф.	Биз.	Все
1-ком.	23,9%	23,7%	0,2%	47,9%
2-ком.	16,1%	18,3%	0,4%	34,7%
3-ком.	6,0%	11,0%	0,4%	17,4%
Все	46,0%	53,0%	0,9%	100,0%

Динамика цен по кол-ву комнат, %



Методика

- Оценка проведена на основе данных Единой информационной системы жилищного строительства (портал наш.дом.рф) о договорах участия в долевом строительстве (далее – ДДУ), заключенных с уплатой взносов в компенсационный фонд
- Изменение медианной цены за месяц рассчитывается индивидуально для каждого дома и типа квартир (однокомнатные, двухкомнатные, трехкомнатные)
- Для каждого региона рассчитывается изменение медианной цены в 9 базовых кластерах (3 класса жилья, 3 типа квартир)
- Изменение цен по кластерам, регионам и Российской Федерации рассчитывается как средневзвешенное изменение медианных цен (вес определяется на основании количества строящихся квартир в соответствующих кластерах и регионах по состоянию на 01.01.2020). Схожая методика применяется Национальной ассоциацией риелторов США для расчета стоимости жилья
- С 1 июля 2019 года реализация новых проектов строительства многоквартирного жилья возможна только с использованием счетов эскроу. Таким образом, портфель проектов, которые завершают строительство по старой схеме, не пополняется новыми домами, а следовательно, строительная готовность портфеля растет, что вызывает дополнительное увеличение стоимости. Влияние роста строительной готовности портфеля на цену составляет около 5% годовых, или 0,4% в месяц (оценка ДОМ.РФ на данных РвС). Все приведенные расчеты и оценки скорректированы на указанную величину
- На уровне регионов и кластеров могут появляться искажения в отдельные моменты времени, связанные с недостаточно большим объемом сделок и гетерогенностью выборки



Аналитический центр ДОМ.РФ

Москва

Email: research@domrf.ru

Новости и исследования о развитии жилищной сферы, анализ мирового опыта – в еженедельной рассылке Аналитического центра ДОМ.РФ. Подписаться на рассылку можно здесь: <https://дом.рф/media/analytics>

ДОМ.РФ

125009, Россия, Москва, ул. Воздвиженка, д. 10
Бизнес-центр «Воздвиженка Центр»

Тел.: +7 (495) 775-47-40

<https://дом.рф>

Настоящий аналитический обзор подготовлен Аналитическим центром АО "ДОМ.РФ" и может использоваться только в качестве информации общего характера. Данные, приведенные в настоящем документе, не являются рекомендацией о вложении денег. Информация предоставлена исключительно в ознакомительных целях. АО "ДОМ.РФ" не берет на себя никакой ответственности за любые прямые или косвенные убытки, затраты или ущерб, понесенные в связи с использованием информации, изложенной в настоящем документе, включая представленные данные. Информация также не может быть рассмотрена в качестве рекомендации по определенной инвестиционной политике или в качестве любой другой рекомендации

Информация не может рассматриваться как гарантия, обещание или оферта. АО "ДОМ.РФ" не должно нести ответственность за последствия, возникшие у третьих лиц при использовании информации, изложенной в настоящем документе. АО "ДОМ.РФ" вправе в любое время и без уведомления изменять информацию, изложенную в настоящем документе

Третьи лица (клиенты, инвесторы, акционеры и пр.) должны самостоятельно оценить экономические риски и выгоды от сделки (услуги), налоговые, юридические, бухгалтерские последствия, свою готовность и возможность принять такие риски. АО "ДОМ.РФ" не дает гарантии точности, полноты, адекватности воспроизведения информации третьими лицами и отказывается от ответственности за ошибки и упущения, допущенные ими при воспроизведении такой информации

Информация, изложенная в настоящем документе, не может быть интерпретирована как предложение, оферта, рекомендация или консультация по инвестиционным, юридическим, налоговым, банковским и другим вопросам. В случае возникновения потребности в получении подобных консультаций следует обратиться к специалистам.