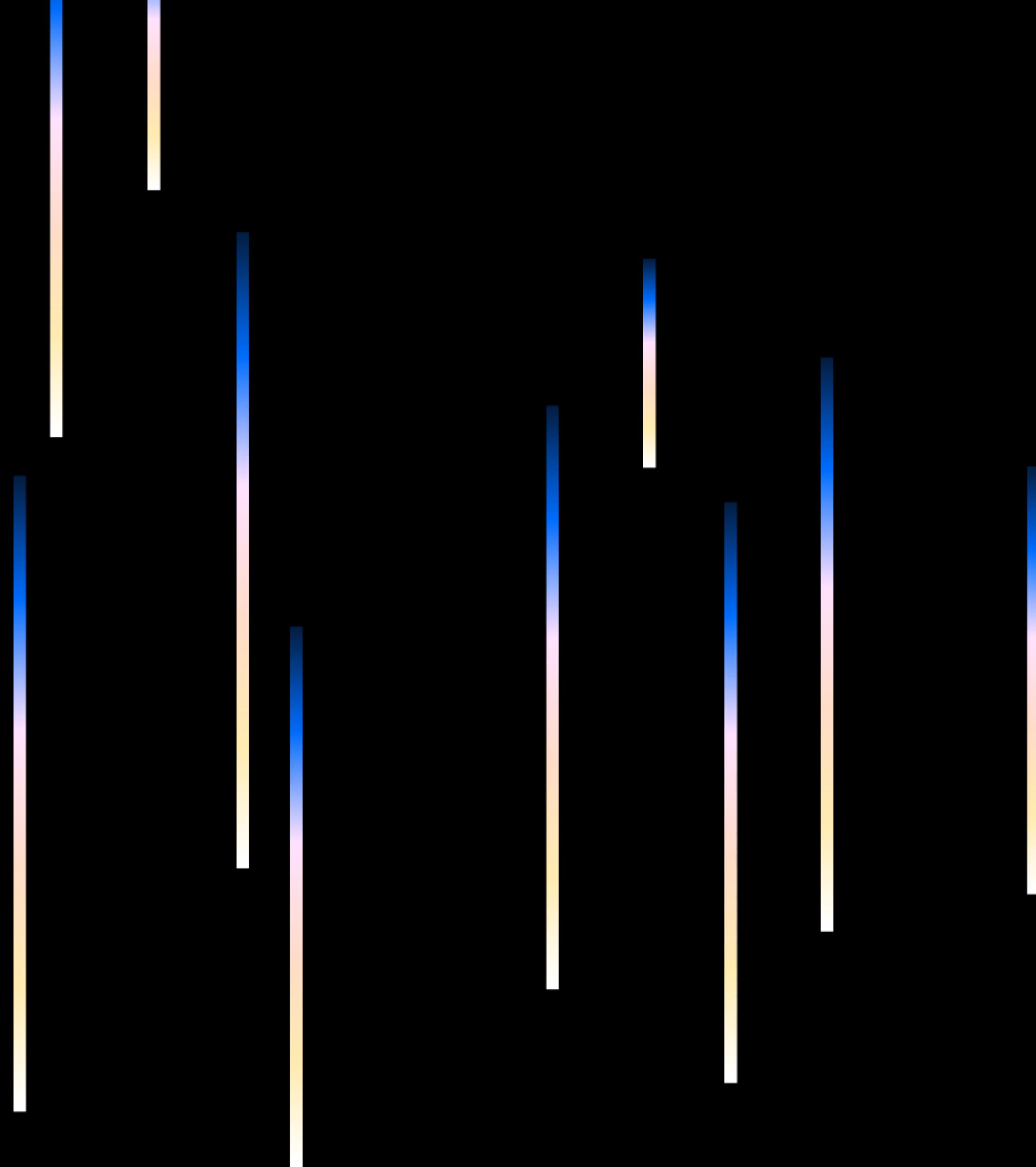




Рынок первичной недвижимости в 2022-2023

Кирюхина Виктория
v.kiryuhina@cian.ru



Спрос 2022/2021:

М и МО: -21%

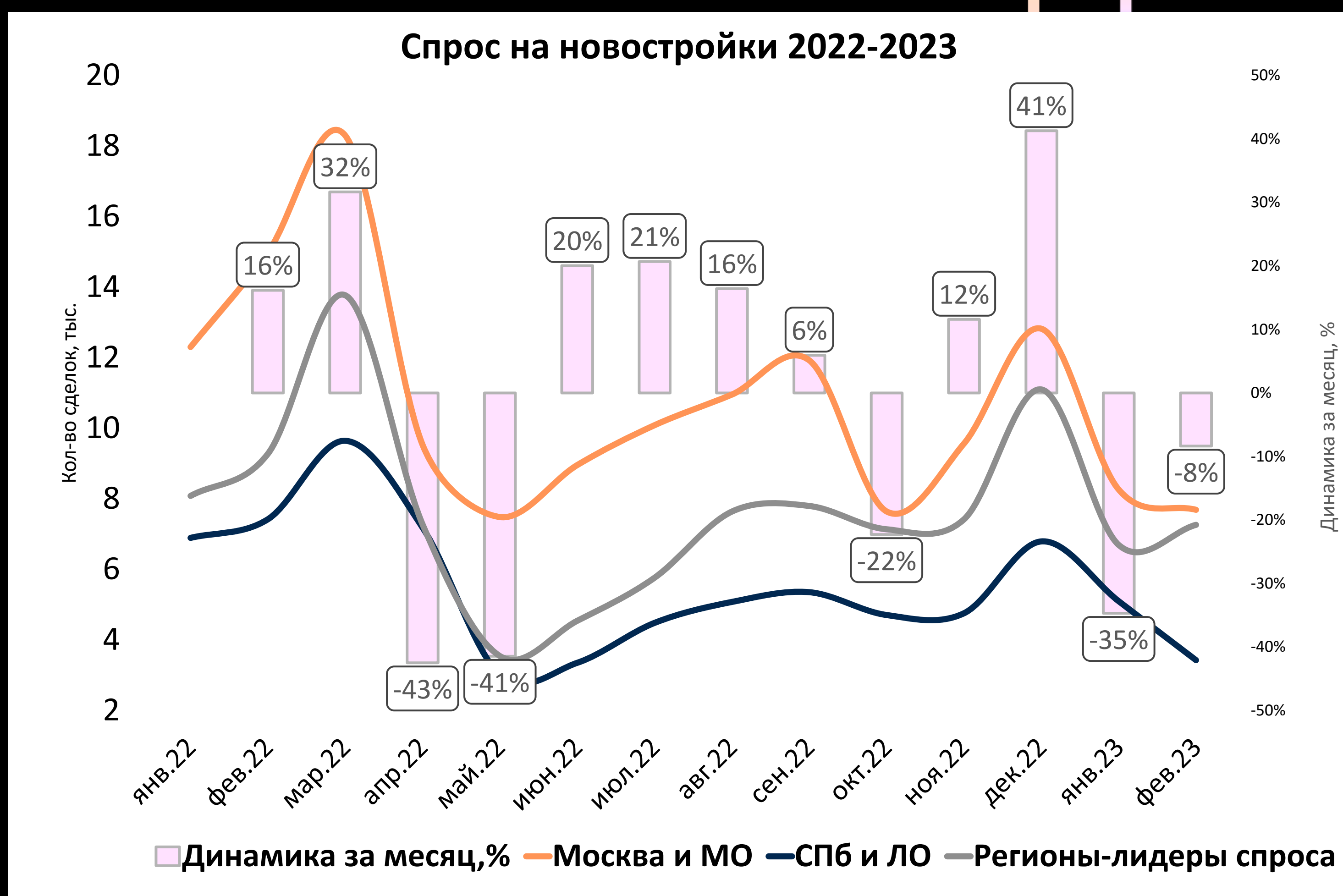
СПб и ЛО: -24%

Регионы-лидеры:-13%

В 2022 г. в РФ - 703,4 тыс. ДДУ.
Минимальный показатель за
последние 5 лет



Расчеты Циан.Аналитики по данным Росреестра



- Ажиотажный спрос в марте
- Падение спроса в 2-5 раз к маю
- Восстановительный рост в июне-сентябре
- Локальное снижение активности в октябре
- Восстановительный рост в ноябре-декабре
- Снижение спроса в январе – феврале 2023 г.

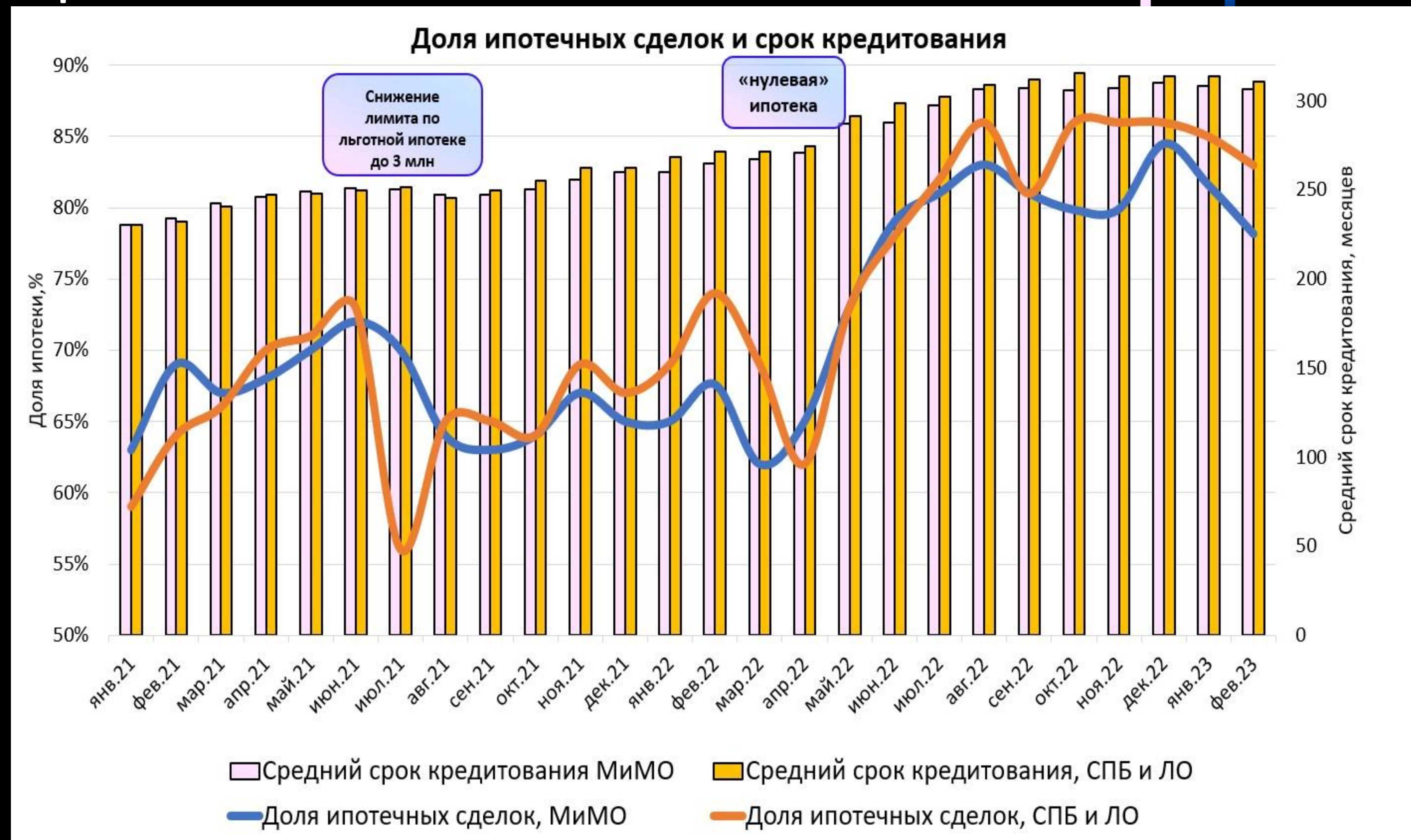
Доля сделок в кредит превысила 80%

Без доступной ипотеки
емкость рынка
сокращается.

Максимальная доля
ипотеки в декабре: 82-84%
В 2023 году: 78-83%
Год назад: 68-74%

Срок кредитования за год
вырос в среднем на 40
месяцев (с 268 до 309)

С мая 73% займов – на
срок от 20 лет. В 2020 году
– 35%.



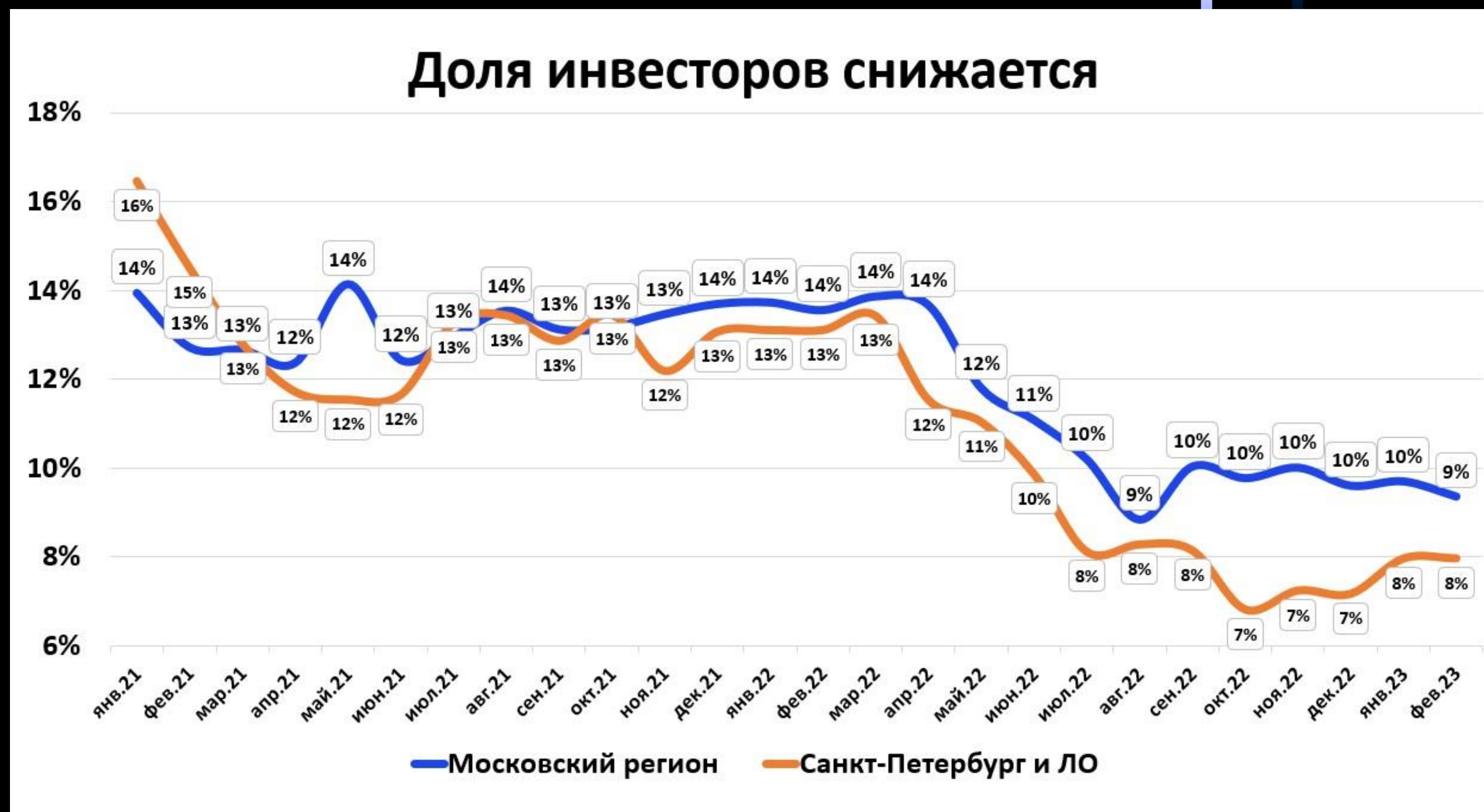
Средняя наценка к базовой стоимости:
Ставка 0,1% - наценка 19%
1,99% - 12%
3,75% - 10%

Доля инвесторов снижается

С марта 2022 года доля инвесторов снижается:

с 13-14% в марте до 7-9% в феврале

75% инвестиционных сделок прошло с новостройками массового сегмента в 2022 году

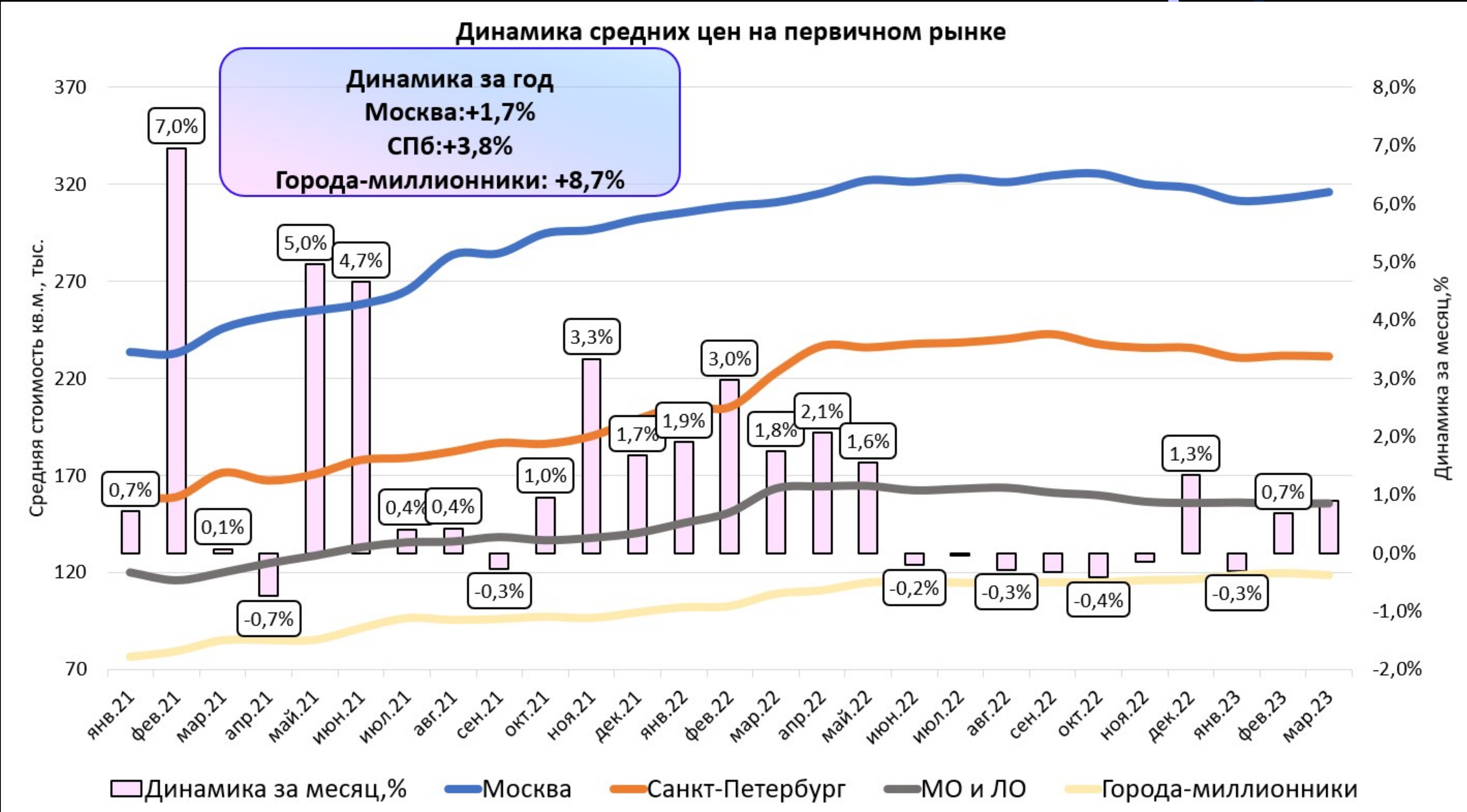


Стагнация цен после двухлетнего роста

- Рост цен весной 2022 года
- Минимальное снижение в июне-ноябре
- Рост средних цен в 2023 г.

Рост доли квартир со скидками. В Московском регионе доля лотов со скидкой выросла за год с 6% до 28%.
Размер скидки – с 8% до 10%

На вторичном рынке
Средняя стоимость за год
выросла на 4%.
В 2022/2021 г. – на 27%



	мар.21	мар.22	мар.23	Динамика март 2022/март 2021	Динамика март 2023/март 2022
Москва	245,8	310,8	316,1	26%	1,7%
Санкт-Петербург	171,5	222,7	231,2	30%	3,8%
Города-миллионники	85,3	109	118,5	28%	8,7%

Предложение новостроек стабилизируется в 1 кв. 2023

Рост предложения:

За год:

М и МО: +49%

СПБ и ЛО: +40%

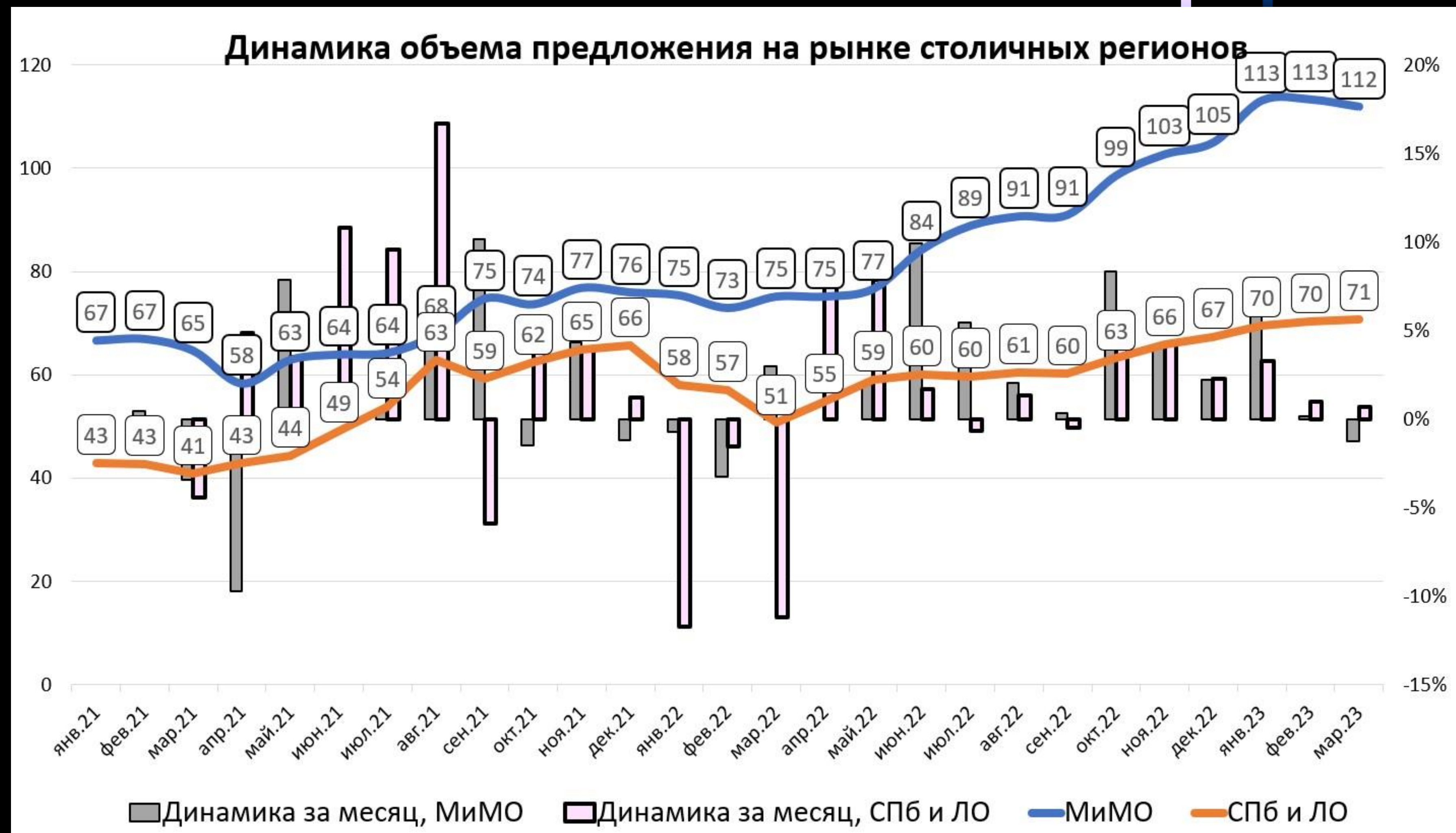
Города-миллионники:

+58%

Снижается количество
«новинок» рынка:

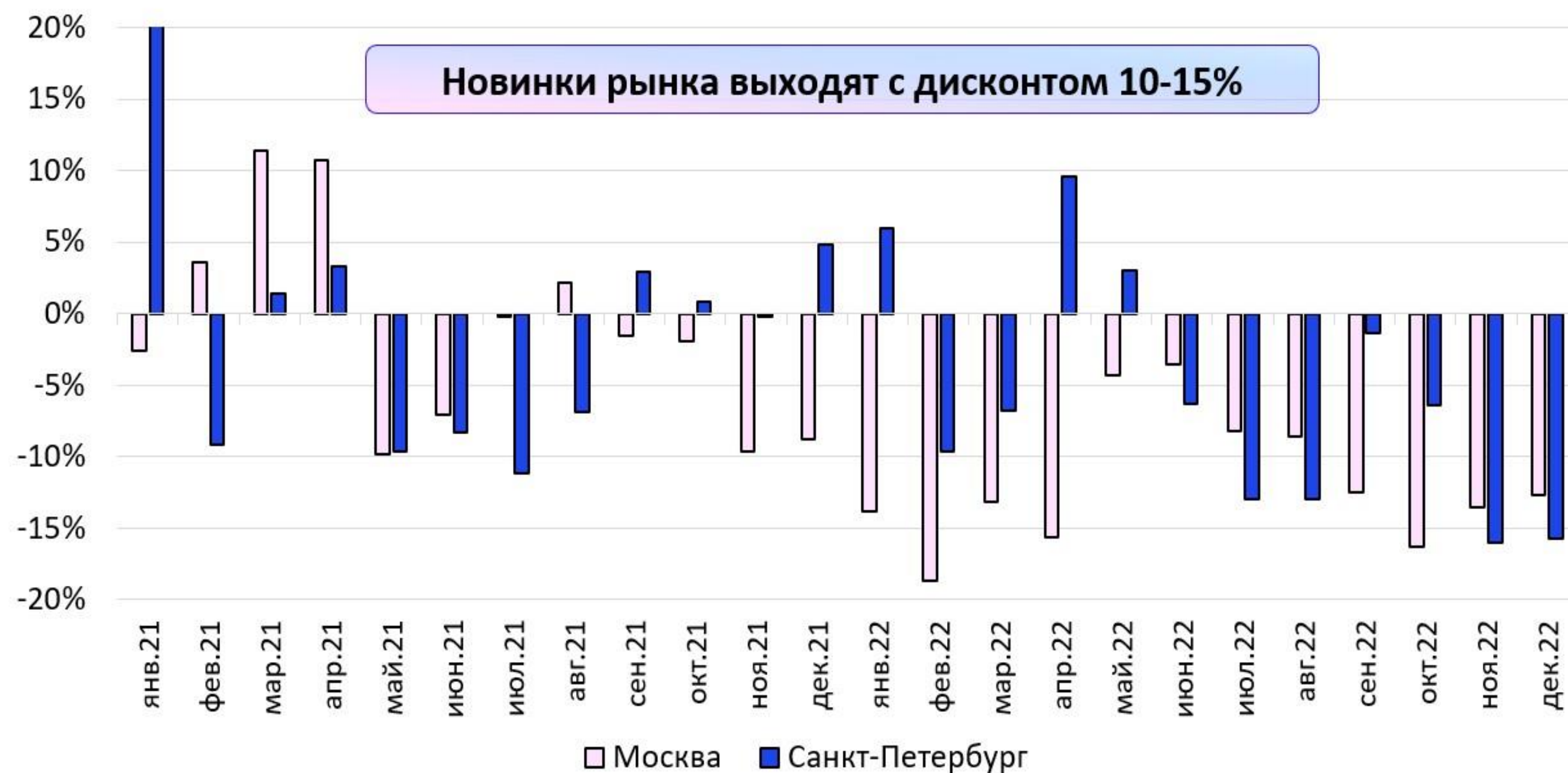
М и МО за год: -13%

СПБ и ЛО: -32%

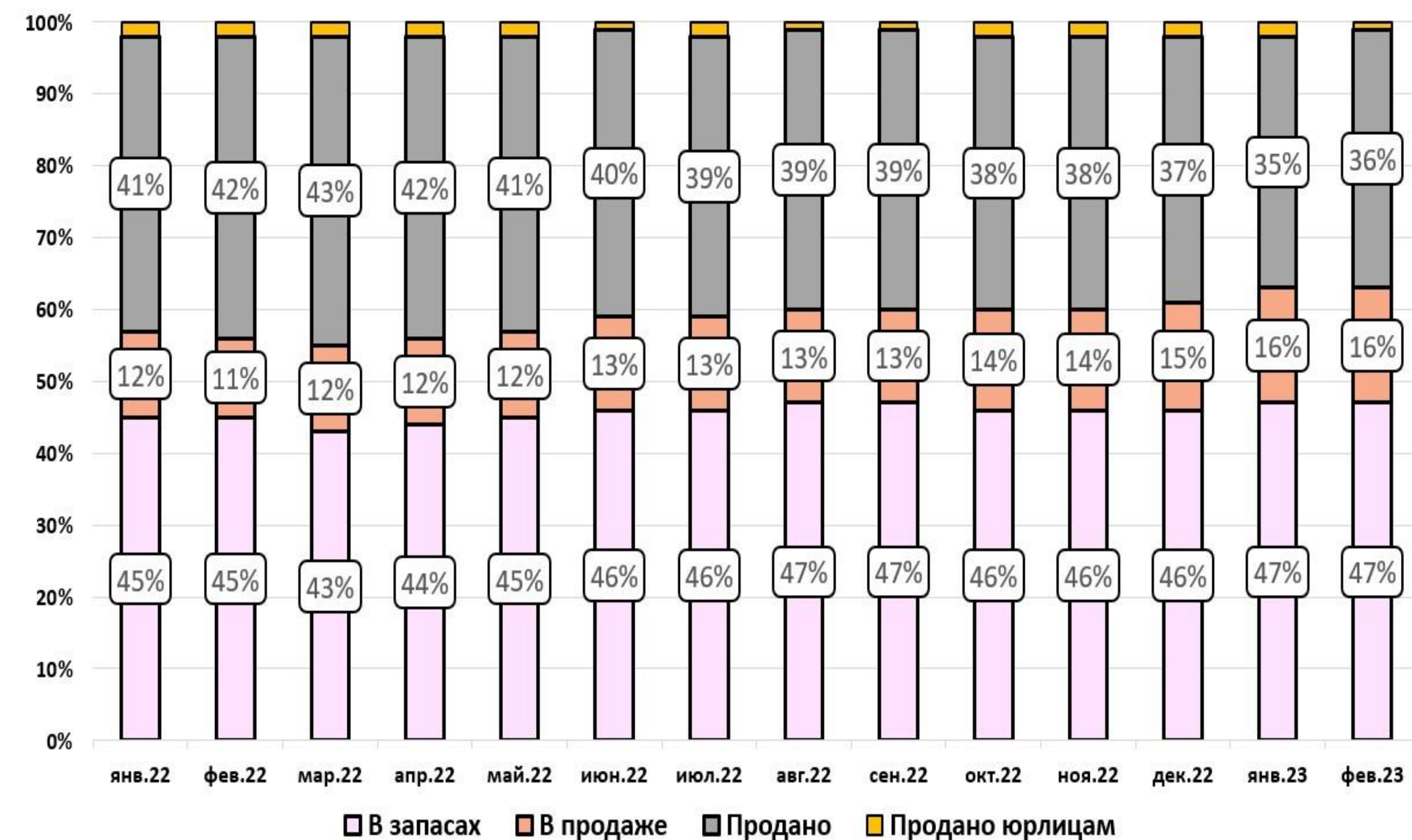


Новинки рынка выходят дешевле среднерыночных цен

Стоимость новинок рынка за кв. м относительно среднерыночных цен



Запасы застройщиков растут



- застройщики вновь “аккуратно подходят” к ценообразованию в новинках

- На рынке продажна треть предложения
- Половина объема – «в запасе»

Топ-3 позитивных фактора

1. Результаты 2022 года - выше ожиданий;
2. Умеренная зависимость отрасли от импорта;
3. Мало вариантов для инвестиций и крупных покупок.

Топ-3 негативных/рискованных факторов:

1. Критическая зависимость отрасли от ипотечного кредитования;
2. Опасные ценовые диспропорции (корпуса в стройке все чаще дороже аналогов на вторичке);
3. Конкуренция со стороны населения (ввод ИЖС опережает ввод застройщиками).