

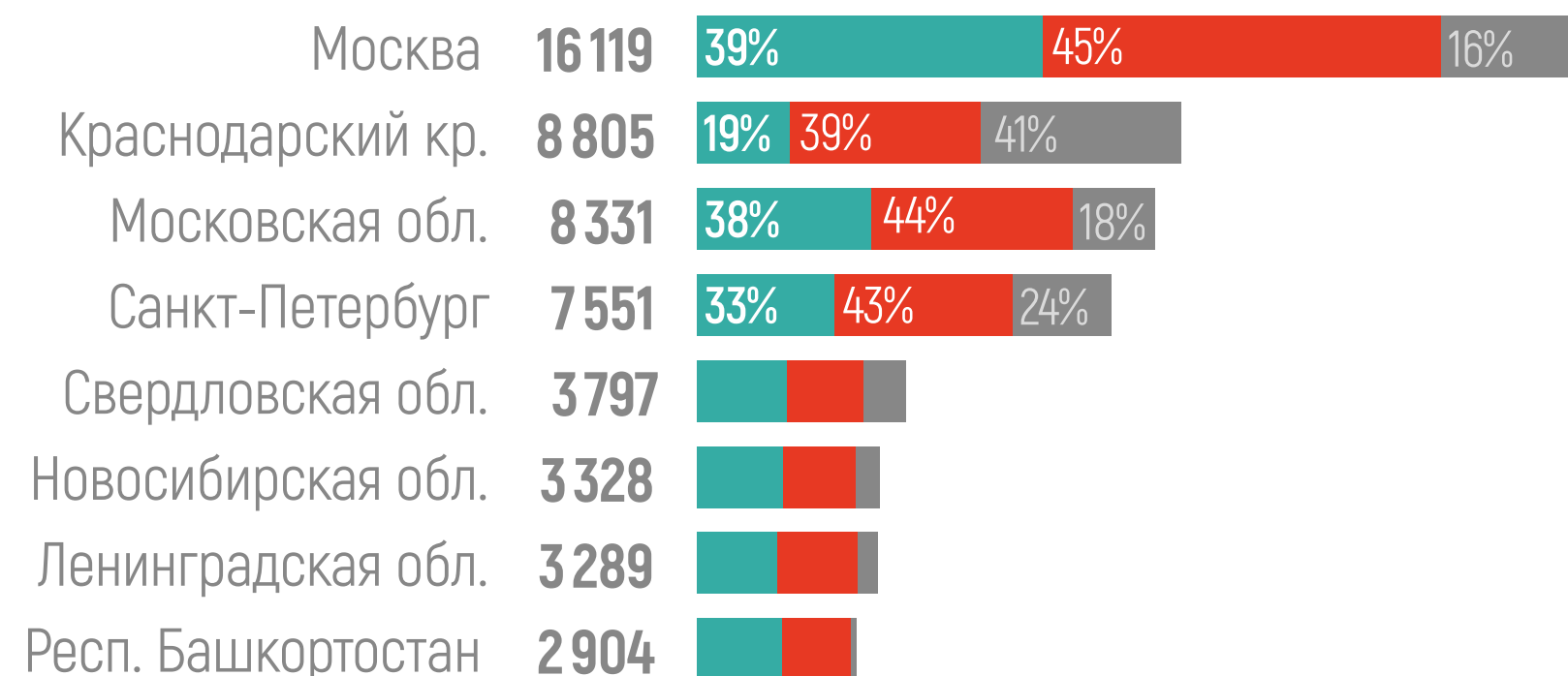
РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ



АПРЕЛЬ,
2023

Март 2023

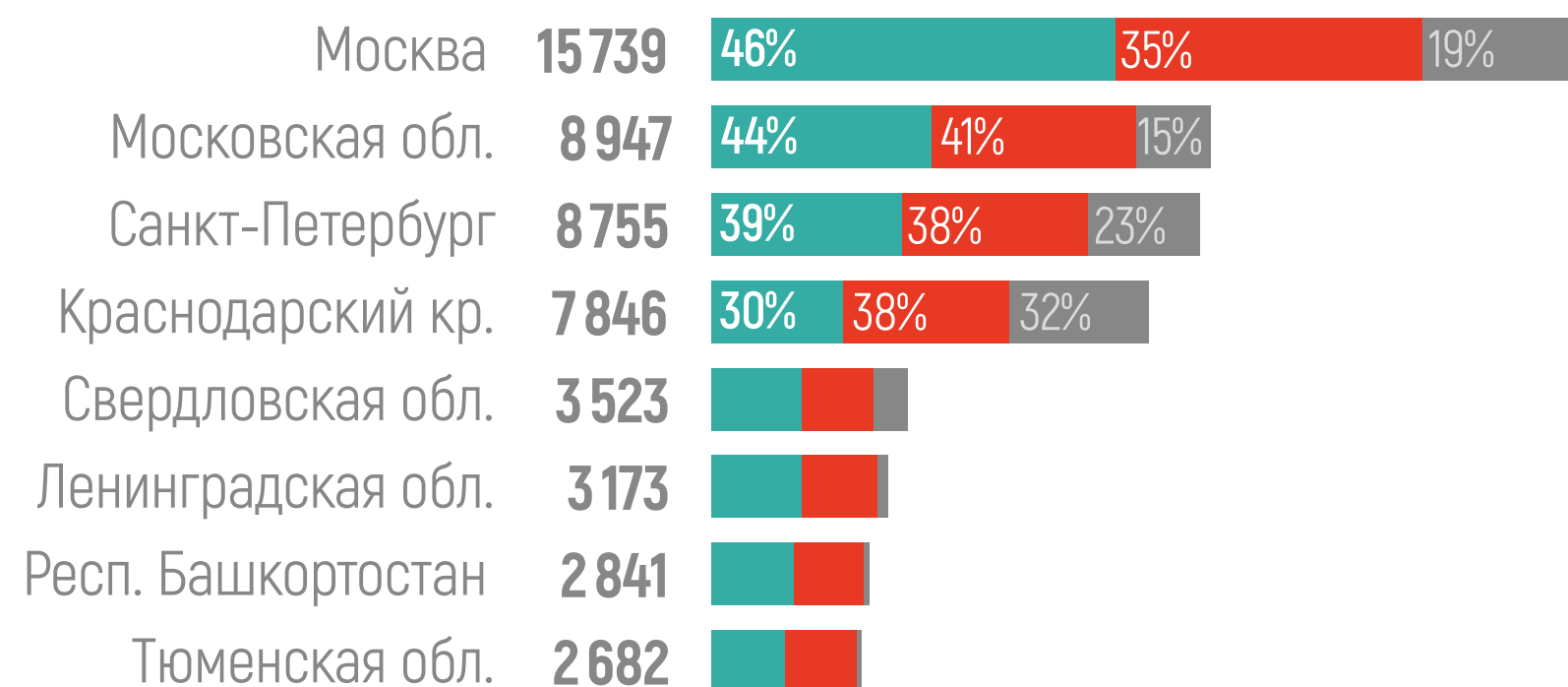
Объём строительства, **тыс. кв.м** Соотношение проданного и непроданного жилья, %



Критичными ковенантами для девелоперского проекта остаются показатели продаж, цен и уровень наполнения эскроу-счетов. В случае невыполнения данных ковенант банк может остановить финансирование проекта до уточнения финансовой модели.

Март 2022

Объём строительства, **тыс. кв.м** Соотношение проданного и непроданного жилья, %



Снижение качества финмодели может привести к изменению условий кредитования и к требованию Банков об увеличении доли собственных средств застройщика, что в условиях эскроу-счетов может быть критичным для некоторых игроков рынка.

Специальные ипотечные программы

Программа «Ипотека для IT-специалистов» предлагает ставку 5% при первоначальном взносе 15%. Однако, на данный момент программа не получила значительного распространения, в портфеле многих застройщиков она занимает долю 2–3%

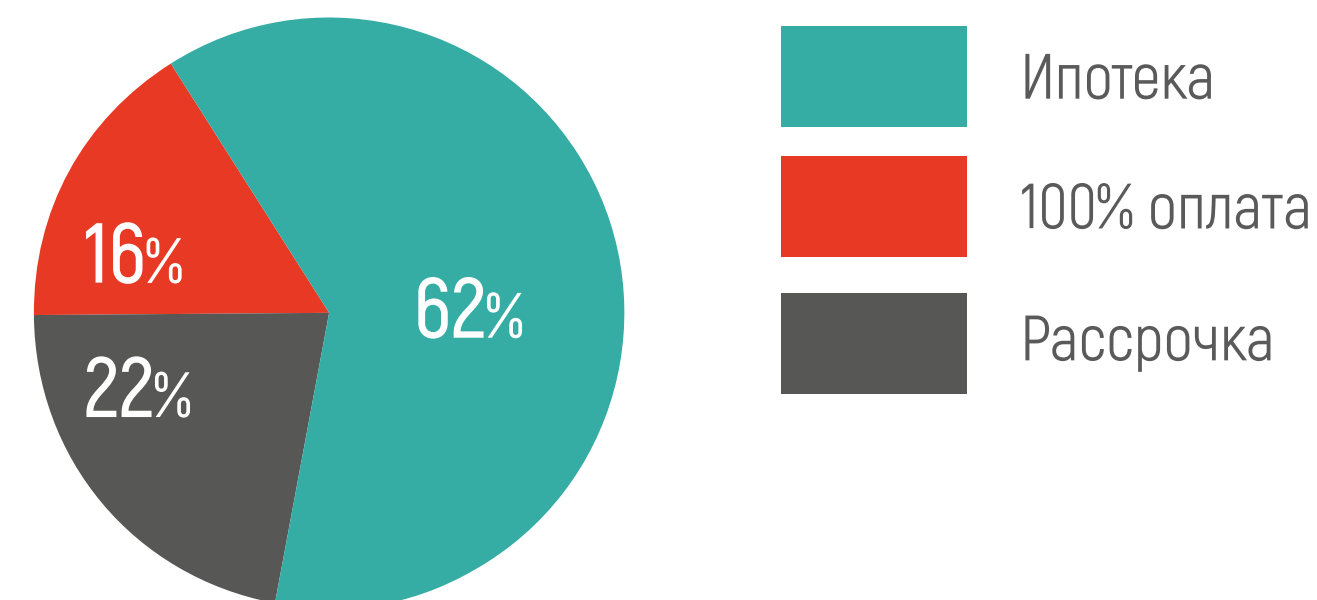
Скидки и кэш-бек программы

Уровень скидок как на первичном, так и на вторичном рынке в 2022 году показал рекордные значения. Скидки составляли до 35%. Отдельно стоит отметить кэш-бек программы, которые призваны возместить клиенту его первоначальный взнос. При этом данные программы считаются высокорискованными и застройщикам рекомендуется отказаться от них

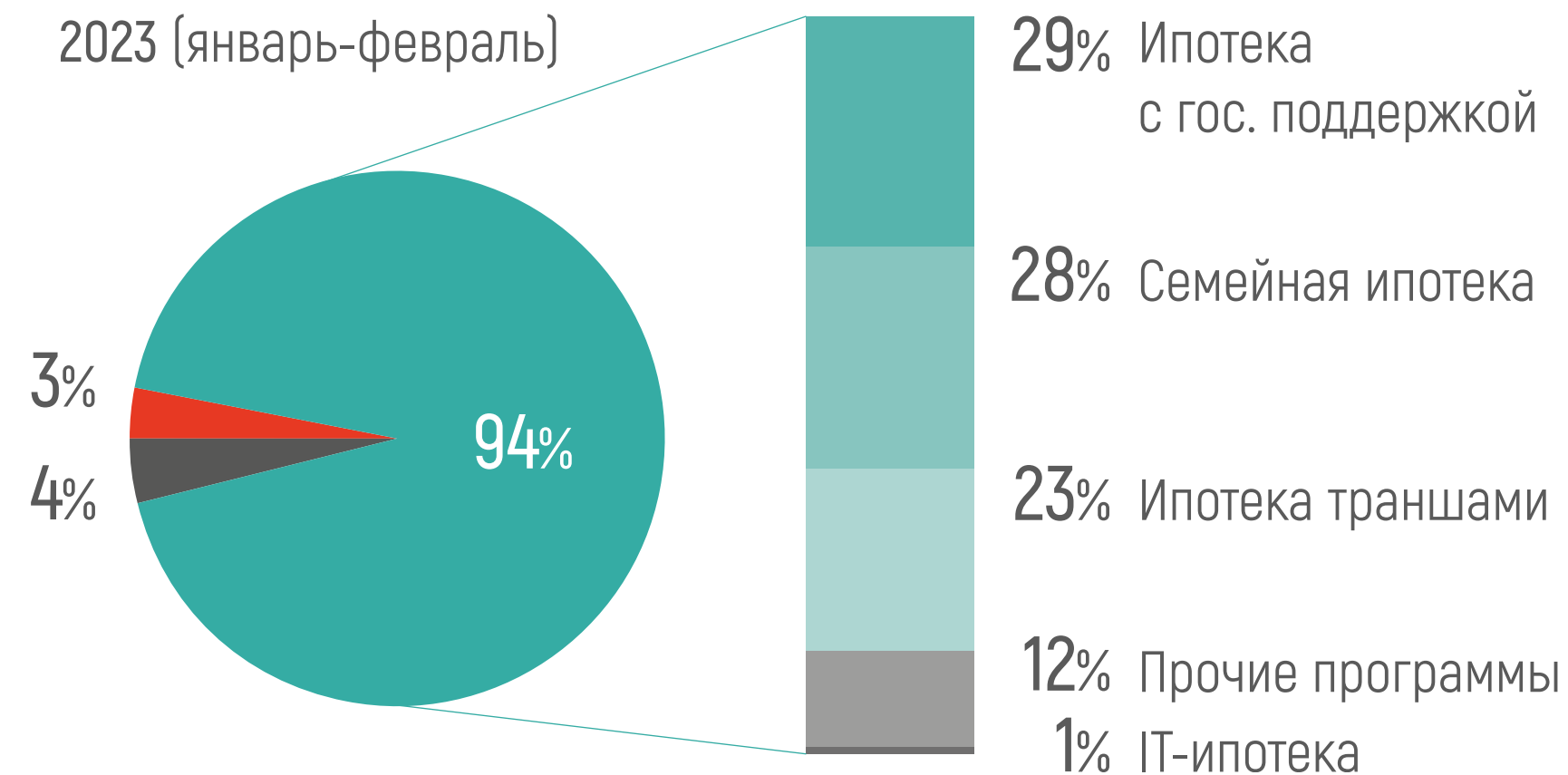
Ипотека траншами

Данная программа получает все большее распространение на рынке, поскольку в условиях высоких ипотечных ставок, позволяет клиентам приобретать жилье на период строительства объекта и арендовать жилье. По сути произошло замещение программ рассрочки от застройщиков – что можно считать позитивным направлением, поскольку банк может лучше оценить возможности клиента, чем застройщик

2022 (январь-февраль)



2023 (январь-февраль)

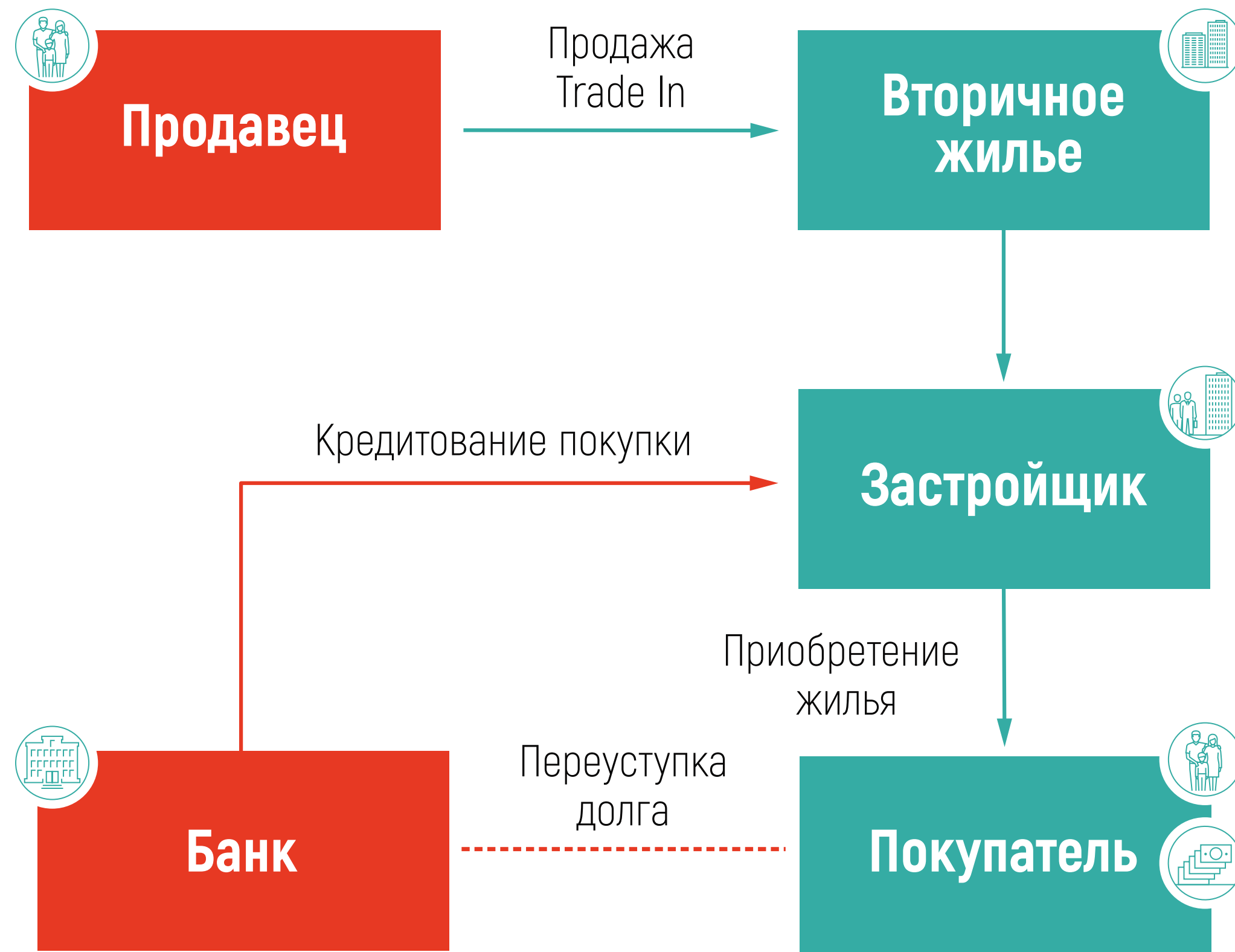


РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ



Наиболее перспективным направлением развития рынка вторичного жилья для застройщиков являются программы Trade-in.

Возможное развитие программы заключается в получении застройщиком от банков кредитных линий на выкуп квартир, с возможностью дальнейшей переуступки долга.





Вторичное жилье

Восстановление вторичного рынка необходимо для гармоничного функционирования отрасли в целом — сейчас рынок находится под влиянием «покупателя»: уровень скидок и сроки продажи значительно выросли. Основными инструментами стимуляции продаж могут быть TradeIn программы, расширение возможностей по выдаче ипотеки под приобретение заложенных квартир.



Инвесторы

Переход от модели прямого инвестирования в жилье на инвестиции в финансовые инструменты (например, паи ЗПИФов застройщиков) позволит улучшить структуру первичного рынка: квартиры будут приобретаться той частью населения, которое желает улучшить свои жилищные условия. Возможно программы налоговых льгот (аналогичные ИСС) смогут стимулировать подобную реструктуризацию на рынке.



Первичный рынок

Создание единых правил по субсидированным программам приведет к нормализации рынка и стабилизации цен. Но ограничения на специальные программы (например, на программы аналогичные «ипотеки траншами» необходимо осуществлять совместно с девелоперами, поскольку вместо цивилизованного кредитного продукта произойдет возврат к продуктам рассрочки, что в условиях «эскроу» финансирования в целом риск не исключает.



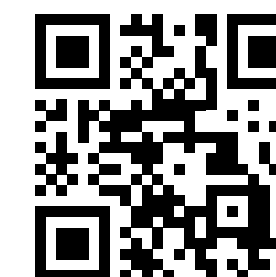
Вконтакте



Телеграм



Дзен



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

АПРЕЛЬ 2023