

Проектное финансирование в условиях неопределенности

Запас прочности бизнес-модели



Резюме

Тренды

- Текущий рынок Москвы и МО полностью зависит от ипотеки – около 75% сделок совершаются за счёт ипотечных средств.
- Снизилась степень доступности жилья в ипотеку – выросли процентные ставки, но часть кредитов выдавалась по ранее одобренным низким ставкам.
- Стабилизировалась средняя площадь лота в сделках – 47 м² (-3 м² за год).

Предложение

- Оборачиваемость по проектным остаткам продолжает расти. Оборачиваемость по экспозиции растет в условиях роста предложения и падения продаж.
- Наблюдается большой навес квадратных метров в классах «бизнес» и «премиум».
- За 4 кв. 2022 года объем предложения вырос на 9%, цена сократилась на 4% (РФ).

Спрос

- Наблюдается замедление роста зарплат (+8% г/г в ноябре).
- Объем продаж в 2022 году – 6,6 млн м² в сравнении с предыдущим годом снизился на треть, упав на уровень 2016-2017 гг.
- Цены за 1 м² с декабря 2022 снизились на 0,5%-1,5% в феврале 2023 в Москве и Новой Москве.
- В феврале 2023 года банки в виде ипотеки выдали 422,4 млрд руб., что на 50% больше по сравнению с январем, но на 11,4% меньше по сравнению с февралем 2022 года.

Москва: новостройки

продажа, себестоимость



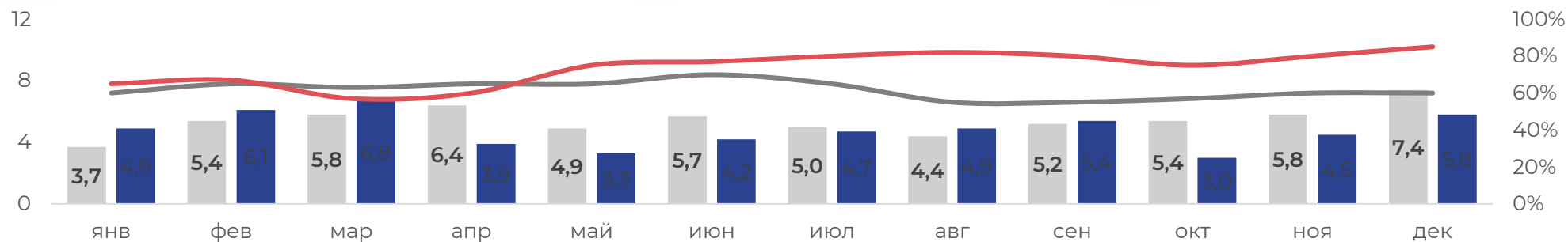
Число сделок в январе сезонно низкое. Отстает от января 2022 года, но больше чем в предыдущие годы (2017-2021 г.)



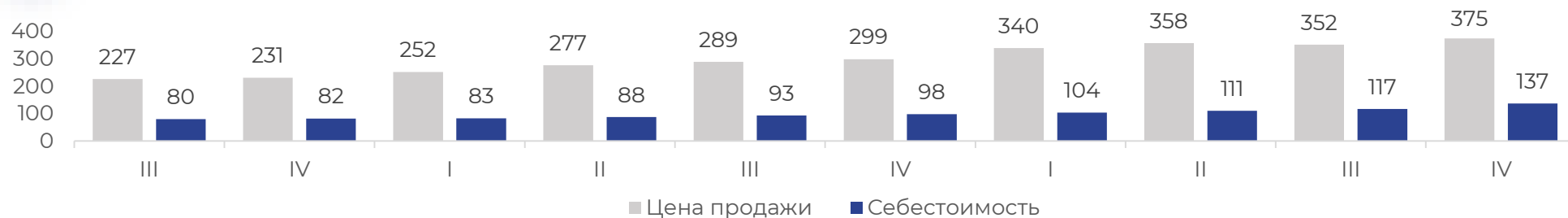
Доля сделок с ипотекой незначительно снизилась (79% после 82% в дек.)



Число сделок и доля ипотеки
Тыс. лотов



Себестоимость строительства 1 кв. м общей площади (Москва + Новая Москва)
Тыс. руб.



Резюме



Тренды

- Текущий рынок Москвы и МО полностью зависит от ипотеки – около 75% сделок совершаются за счёт ипотечных средств.
- Снизилась степень доступности жилья в ипотеку – выросли процентные ставки, но часть кредитов выдавалась по ранее одобренным низким ставкам.
- Стабилизировалась средняя площадь лота в сделках – 47 м² (-3 м² за год).



Предложение

- Оборачиваемость по проектным остаткам продолжает расти. Оборачиваемость по экспозиции растет в условиях роста предложения и падения продаж.
- Наблюдается большой навес квадратных метров в классах «бизнес» и «премиум».
- За 4 кв. 2022 года объем предложения вырос на 9%, цена сократилась на 4% (РФ).



Спрос

- Наблюдается замедление роста зарплат (+8% г/г в ноябре).
- Объем продаж в 2022 году – 6,6 млн м² в сравнении с предыдущим годом снизился на треть, упав на уровень 2016-2017 гг.
- Цены за 1 м² с декабря 2022 снизились на 0,5%-1,5% в феврале 2023 в Москве и Новой Москве.
- В феврале 2023 года банки в виде ипотеки выдали 422,4 млрд руб., что на 50% больше по сравнению с январем, но на 11,4% меньше по сравнению с февралем 2022 года.

Москва: новостройки

доступность ипотеки, оборачиваемость остатков



Оборачиваемость по проектным остаткам продолжает расти



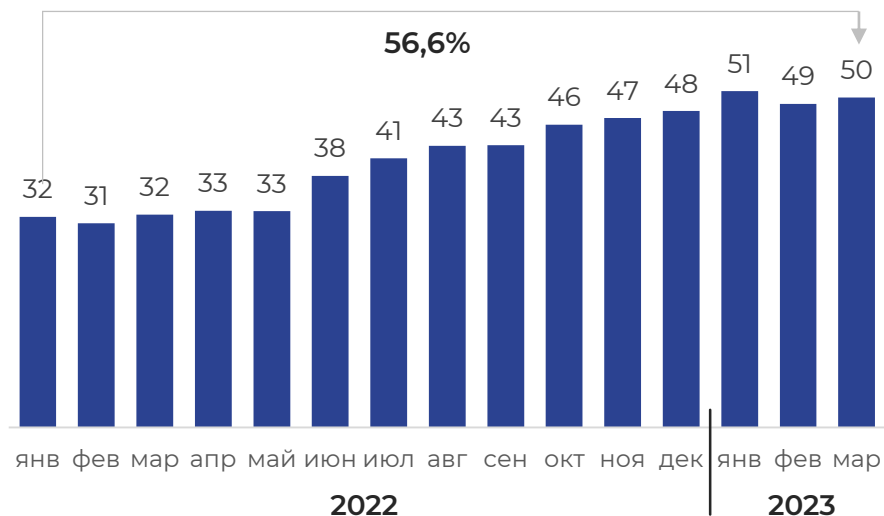
Оборачиваемость по экспозиции растет в условиях роста предложения и падения продаж.



Экспозиция в начале февраля составила 49 тыс. лотов (-2 тыс. за мес., +18 тыс. за год)

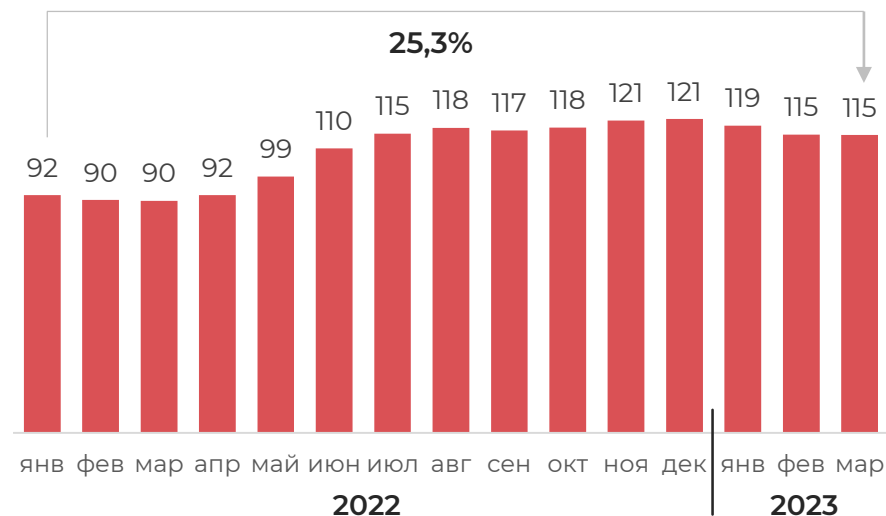
Экспозиция

Тыс. лотов



Нереализованные остатки

Тыс. лотов



Резюме



Тренды

- Текущий рынок Москвы и МО полностью зависит от ипотеки – около 75% сделок совершаются за счёт ипотечных средств.
- Снизилась степень доступности жилья в ипотеку – выросли процентные ставки, но часть кредитов выдавалась по ранее одобренным низким ставкам.
- Стабилизировалась средняя площадь лота в сделках – 47 м² (-3 м² за год).



Предложение

- Оборачиваемость по проектным остаткам продолжает расти. Оборачиваемость по экспозиции растет в условиях роста предложения и падения продаж.
- Наблюдается большой навес квадратных метров в классах «бизнес» и «премиум».
- За 4 кв. 2022 года объем предложения вырос на 9%, цена сократилась на 4% (РФ).



Спрос

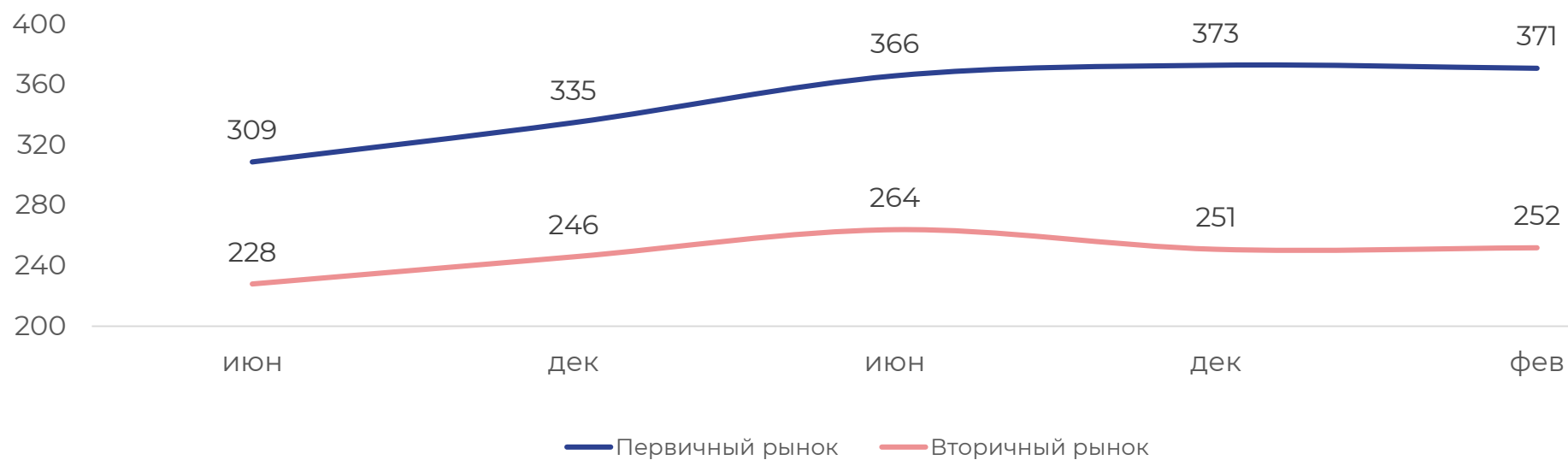
- Наблюдается замедление роста зарплат (+8% г/г в ноябре).
- Объем продаж в 2022 году – 6,6 млн м² в сравнении с предыдущим годом снизился на треть, упав на уровень 2016-2017 гг.
- Цены за 1 м² с декабря 2022 снизились на 0,5%-1,5% в феврале 2023 в Москве и Новой Москве.
- В феврале 2023 года банки в виде ипотеки выдали 422,4 млрд руб., что на 50% больше по сравнению с январем, но на 11,4% меньше по сравнению с февралем 2022 года.



Москва: цены



Цена за 1 кв. м/тыс. руб.

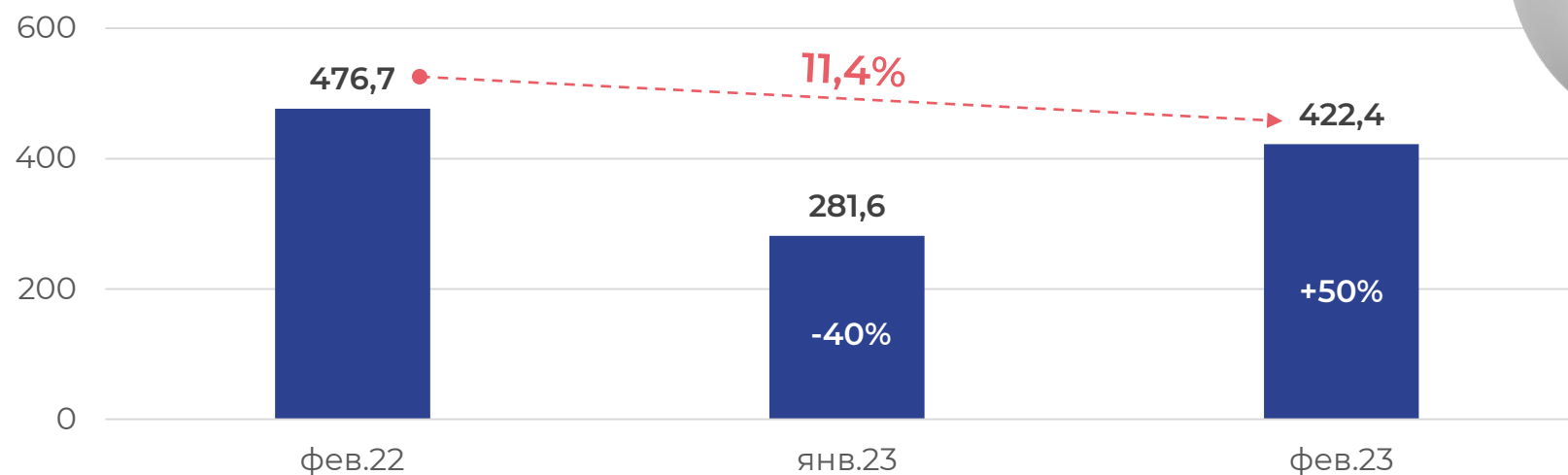




Динамика выданных ипотечных кредитов 2022/23



Млрд руб.



Инструменты, призванные помочь девелоперам в 2023 году



Облигации

- Переход на счета эскроу по последним данным состоялся на 85% и открыл новые вызовы перед застройщиками – такие как нехватка баланса ликвидности.
- В такой ситуации, для финансирования опер. деятельности, облигации приобретают новую роль на рынке девелопмента, тогда как ранее они использовались для финансирования инвестиционных целей.

Бридж-финансирование

- Переход на счета эскроу по последним данным состоялся на 85% и открыл новые вызовы перед застройщиками – такие как нехватка баланса ликвидности.
- В такой ситуации, для финансирования опер. деятельности, облигации приобретают новую роль на рынке девелопмента, тогда как ранее они использовались для финансирования инвестиционных целей.

КБП

- «Кредит под будущую прибыль» – один из уникальных инструментов, позволяющих минимизировать нагрузку корпоративного долга на девелопера и при этом сохранить ликвидность финансируемого проекта.
- На данный продукт могут претендовать проекты с высокой стадией готовности и весомым запасом прочности по доходной части бизнес-модели.

Ломбардное финансирование

- Ломбардное финансирование – один из вспомогательных продуктов, который может помочь привлечь краткосрочную ликвидность под залог непроданного остатка квартир, либо коммерческих площадей (например БЦ).
- При спадающем темпе продаж на рынке данный инструмент становится актуальней в случае необходимости в привлечении котлового финансирования.

Корпоративно- инвестиционный бизнес



123022, Москва,
1-й Земельный пер., 1



+7(906) 735-1163



yasnogorodskiiso@sovcombank.ru

