



Год продаж по эскроу

Почему растут цены и как меняется поведение покупателей?

Алексей Попов

Руководитель Аналитического центра Циан

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

5-9
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Новостройки. Сделки

После снятия карантина рынок почти восстановился до прошлогодних уровней



	Число ДДУ (в единицах и в % по отношению к аналогичному кварталу 2019 года)		
	Q1 2020 («до пандемии»)	Q2 2020 («карантин»)	М+МО – Q3 2020 СПБ+ЛО – июль-авг («после карантина»)
Москва	12,6 тыс. -7%	8,2 тыс. -40%	15,8 тыс. +24%
Новая Москва	5,0 тыс. -23%	2,7 тыс. -62%	5,7 тыс. +16%
Московская область	16,3 тыс. -11%	12,8 тыс. -30%	18,2 тыс. +33%
Санкт-Петербург	18,1 тыс. -13%	14,0 тыс. -31%	12,2 тыс. -2%
Ленинградская область	4,4 тыс. -44%	4, 4 тыс. -23%	3,8 тыс. +20%
вся РФ	147 тыс. -27%	131 тыс. -46%	нет данных

Почему восстанавливается спрос?

- льготная ипотека
- девальвация рубля
- снижение ключевой ставки
- отложенный спрос
- улучшение жилищных условий
- закрытые границы

Источник: расчеты Аналитического центра Циан

Новостройки. Выручка

В августе 2020 года застройщики получили рекордную выручку



	Оценка выручки (в млрд руб. и в % по отношению к аналогичному кварталу 2019 года)		
	Q1 2020 («до пандемии»)	Q2 2020 («карантин»)	М+МО – Q3 2020 СПБ+ЛО – июль-авг («после карантина»)
Москва	162 млрд руб. +5%	104 млрд руб. -35%	225 млрд руб. +49%
Новая Москва	32 млрд руб. -14%	18 млрд руб. -57%	42 млрд руб. +39%
Московская область	71 млрд руб. -5%	45 млрд руб. -39%	86 млрд руб. +51%
Санкт-Петербург	89 млрд руб. -5%	71 млрд руб. -22%	67 млрд руб. +20%
Ленинградская область	13 млрд руб. -39%	14 млрд руб. -12%	12 млрд руб. +40%

Почему растет выручка?

- восстановление спроса
- рост цен
- успешные продажи в премиальных сегментах

Источник: расчеты Аналитического центра Циан

Новостройки. Цены предложения

Цены растут несмотря на снижение реальных доходов населения



	Средние цены предложения (в тыс. руб за кв. м. и в % по отношению к концу аналогичного квартала 2019 года)		
	Q1 2020 («до пандемии»)	Q2 2020 («карантин»)	Q3 2020 («после карантина»)
Москва	217 тыс. руб. +8%	218 тыс. руб. +7%	225 тыс. руб. +10%
Новая Москва	137 тыс. руб. +14%	144 тыс. руб. +18%	151 тыс. руб. +18%
Московская область	96 тыс. руб. +14%	99 тыс. руб. +17%	104 тыс. руб. +20%
Санкт-Петербург	127 тыс. руб. +2%	139 тыс. руб. +17%	145 тыс. руб. +18%
Ленинградская область	81 тыс. руб. +5%	86 тыс. руб. +9%	88 тыс. руб. +10%
вся РФ	75 тыс. руб. +7%	77 тыс. руб. +6%	80 тыс. руб. +8%

Почему растут цены?

- эскроу
- инфляция
- недостаток предложения
- мало новых ЖК

Источник: расчеты Аналитического центра Циан

Новостройки. Объем предложения

Выбор у покупателей снижается; первичка становится “рынком продавца”



	Число лотов в предложении (в тыс. лотов и в % по отношению к аналогичному кварталу 2019 года)		
	конец Q1 2020 (до пандемии)	конец Q2 2020(карантин)	конец сентября 2020 (после карантина)
Москва	39 тыс. ед. -7%	41 тыс. ед. -10%	31 тыс. ед. -27%
Новая Москва	8 тыс. ед. -6%	9 тыс. ед. -5%	7 тыс. ед. -14%
Московская область	40 тыс. ед. -23%	35 тыс. ед. -32%	28 тыс. ед. -42%
Санкт-Петербург	31 тыс. ед. -36%	28 тыс. ед. -35%	27 тыс. ед. -34%
Ленинградская область	11 тыс. ед. -32%	8 тыс. ед. -45%	7 тыс. ед. -49%

Почему снижается предложение?

- эскроу
- стратегия застройщиков
- карантин

Источник: расчеты Аналитического центра Циан

Переход на продажами по эскроу-счетам

Ключевые индикаторы



63%

Доля проектов с продажами по эскроу в перспективном предложении

31%

Доля проектов с продажами по эскроу в активном предложении

26%

Доля сделок с эскроу

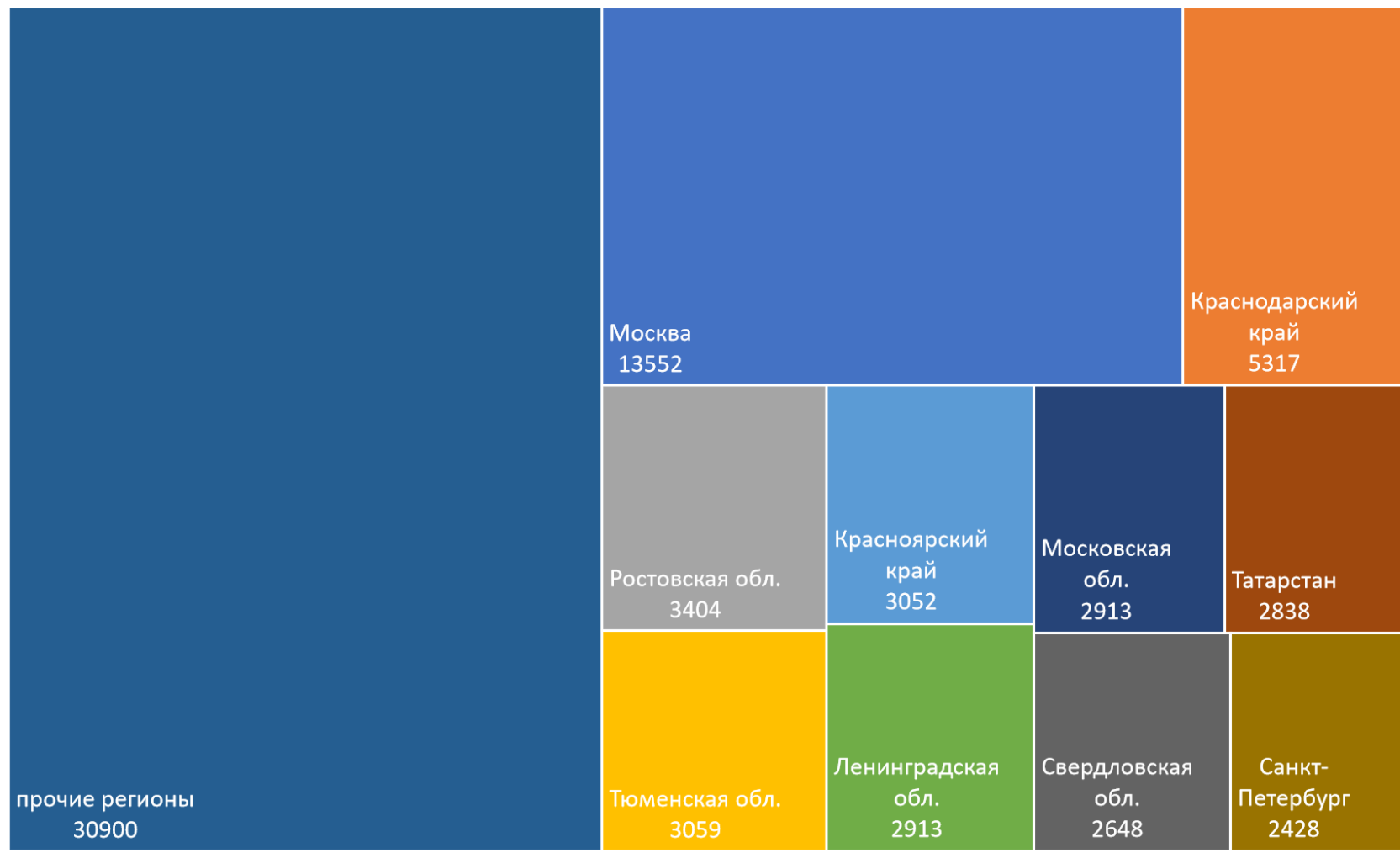
Источник: Дом.РФ, Росреестр

Переход на продажами по эскроу-счетам

В 1 полугодии 2020 года 26% сделок прошло с использованием эскроу



Региональная структура сделок с использованием эскроу-счетов в 1 полугодии 2020



Топ-5 регионов по доле сделок с эскроу

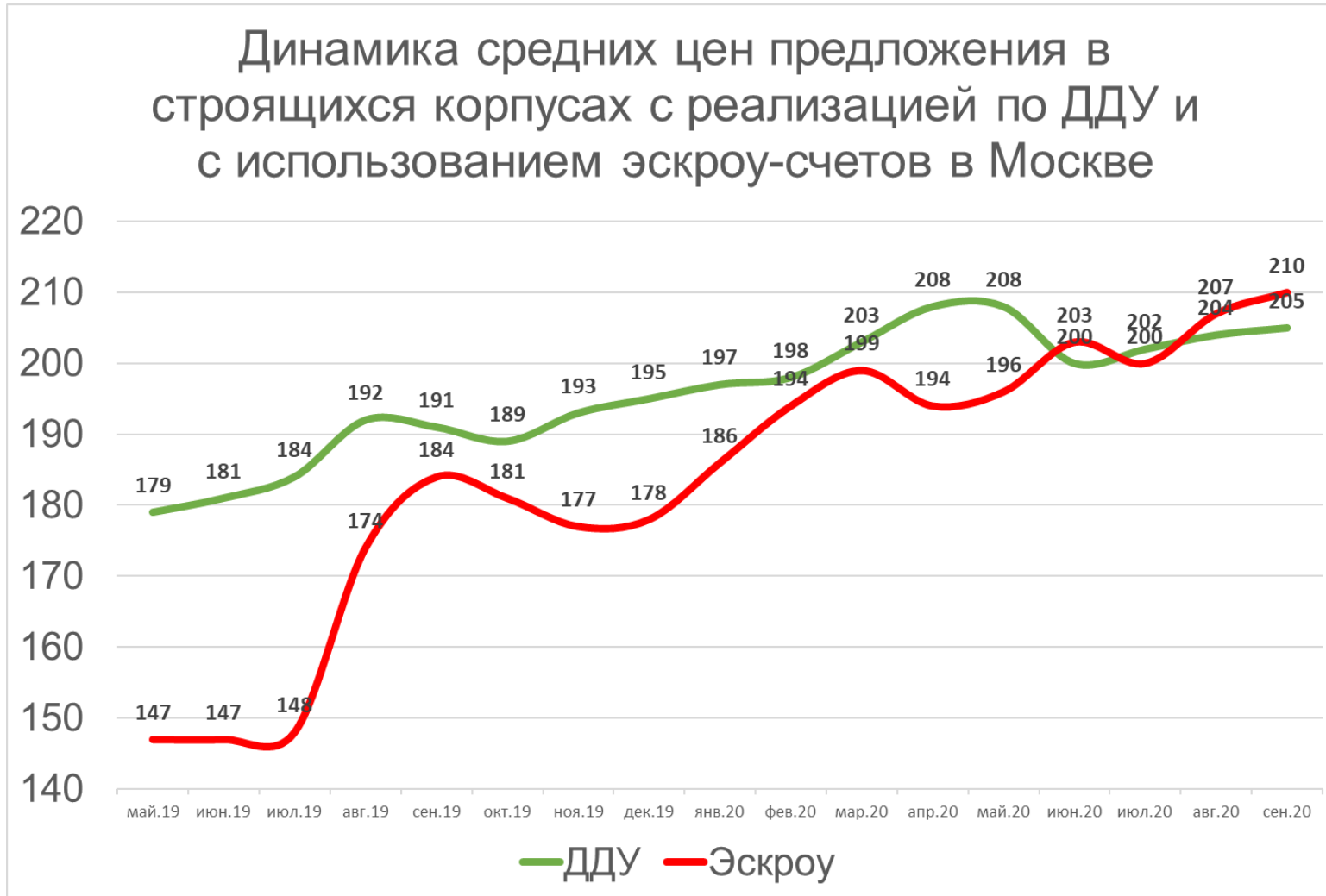
- Чувашия (66%)
- Тюменская область (64%),
- Красноярский край (54%),
- Нижегородская область (44%)
- Крым + Севастополь 44%

Доля сделок с эскроу в столичных регионах

- Москва (34%)
- Московская область (11%),
- Санкт-Петербург (7%),
- Ленинградская область (33%).

Цены в проектах по ДДУ и с эскроу

Темпы роста цен почти не зависят от типа договора



- Динамика цен (при корректировке на стадию строительства) слабо зависит от типа договора
- Тип договора не является фактором принятия решения для покупателей

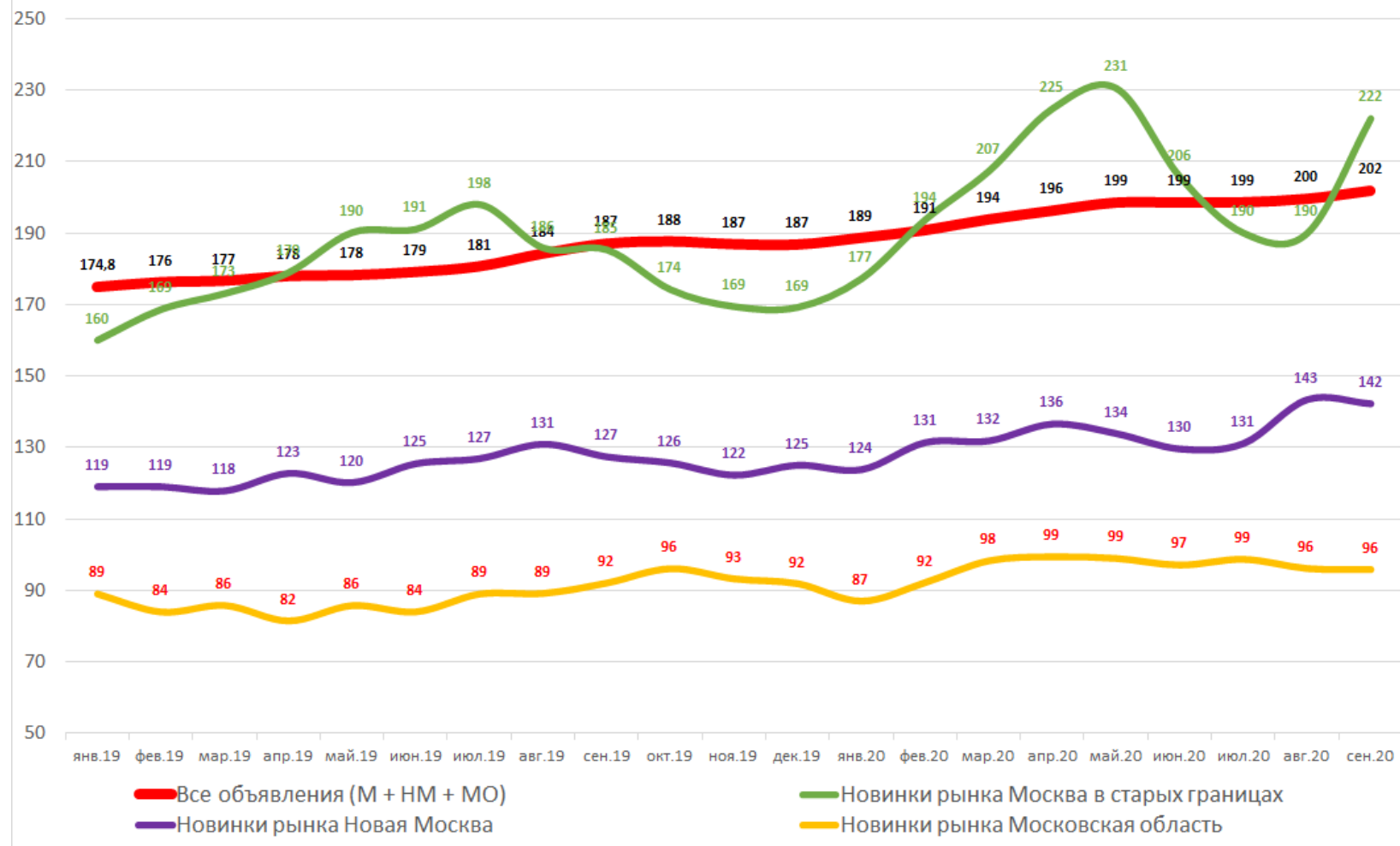
Источник: Расчеты аналитического центра Циан

Новостройки. Цены предложения

Новинки рынка стабильно дорожают



Средние цены кв. метра во всех объявлениях и в новинках рынка в Московском регионе в 2019-2020 гг



Почему новинки дорожают быстрее рынка?

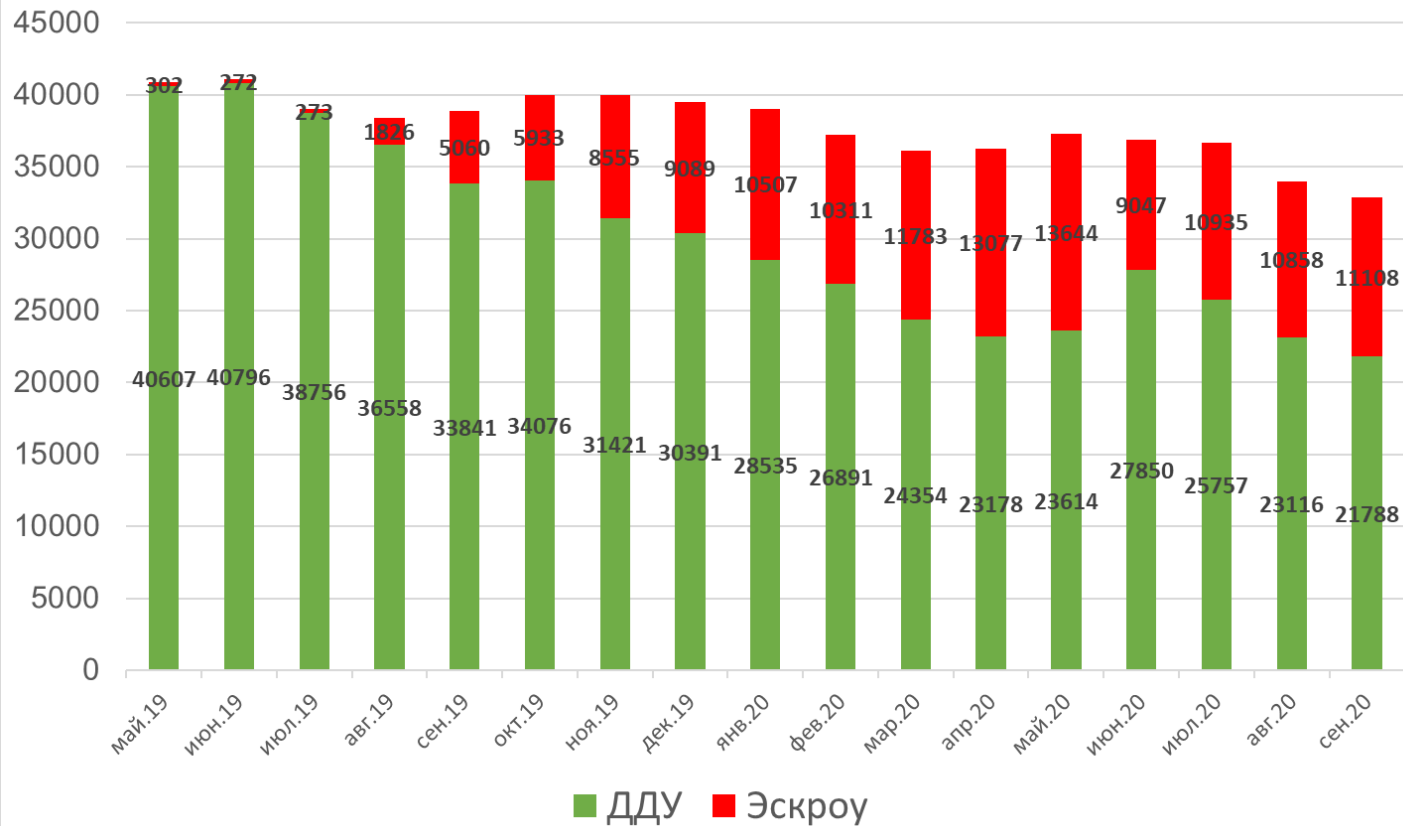
- Особенности ценообразования при эскроу (больше нет очень низких цен на котловане)

Как растет доля лотов с продажами по эскроу

Каждая третья квартира в Москве продается по эскроу-счетам



Структура предложения в строящихся корпусах с реализацией по ДДУ и с использованием эскроу-счетов в Москве



Как меняется соотношение сделок по ДДУ и с эскроу-счетами?

- У застройщиков – большой объем резервов для продаж по схеме без эскроу-счетов



Алексей Попов
руководитель Аналитического центра Циан
a.porov@cian.ru