



РЫНОК ЖИЛЬЯ ПОСЛЕ ПАНДЕМИИ

Что ждать по итогам 2 полугодия 2020?

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. +6%
Санкт-Петербург	18,1 тыс. -13%	14,0 тыс. -31%	6,3 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. +28%
Московская область	71 млрд руб. -5%	45 млрд руб. -39%	86 млрд руб. +23%
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

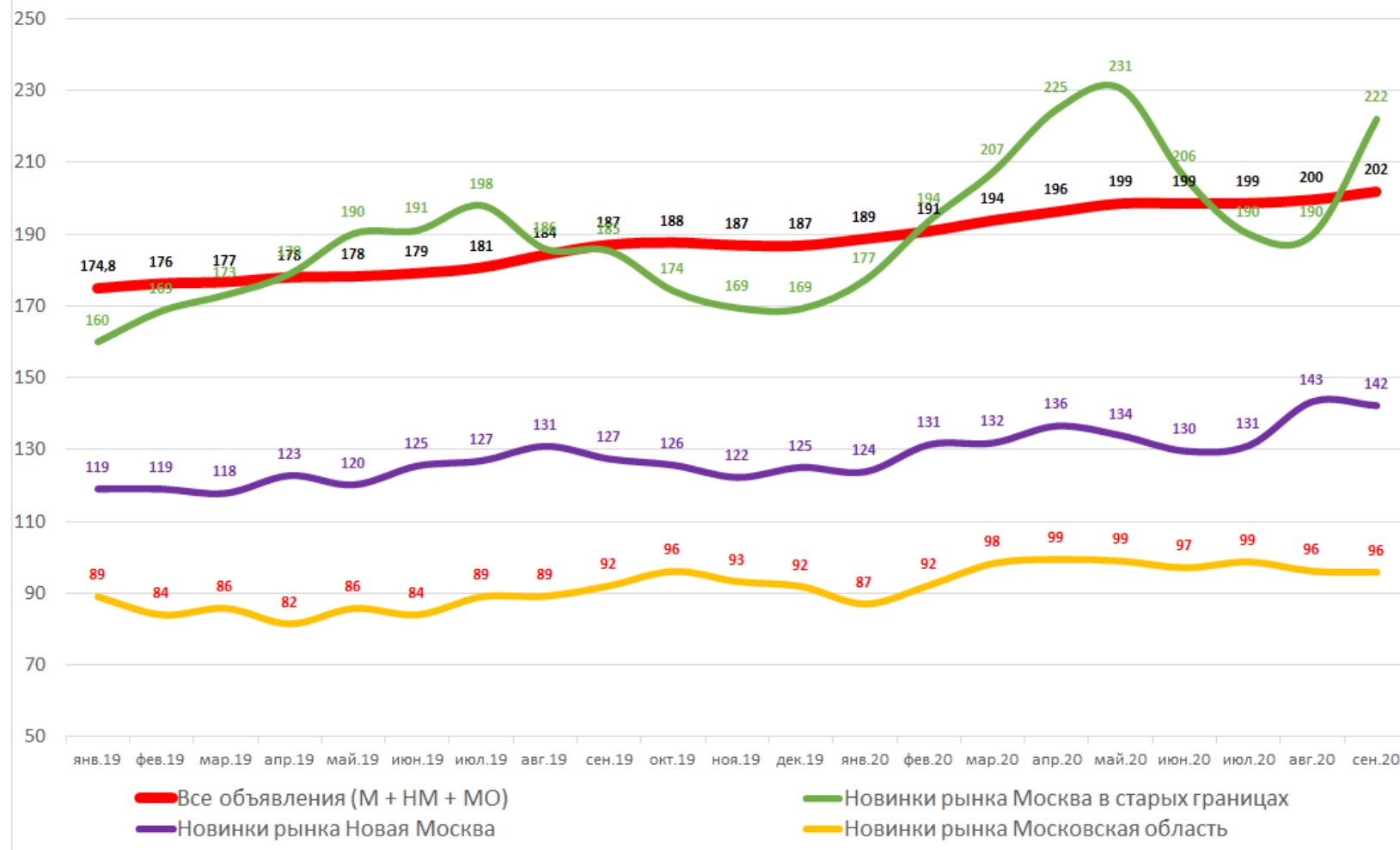
Источник: расчеты Аналитического центра Циан

Новостройки. 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

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%

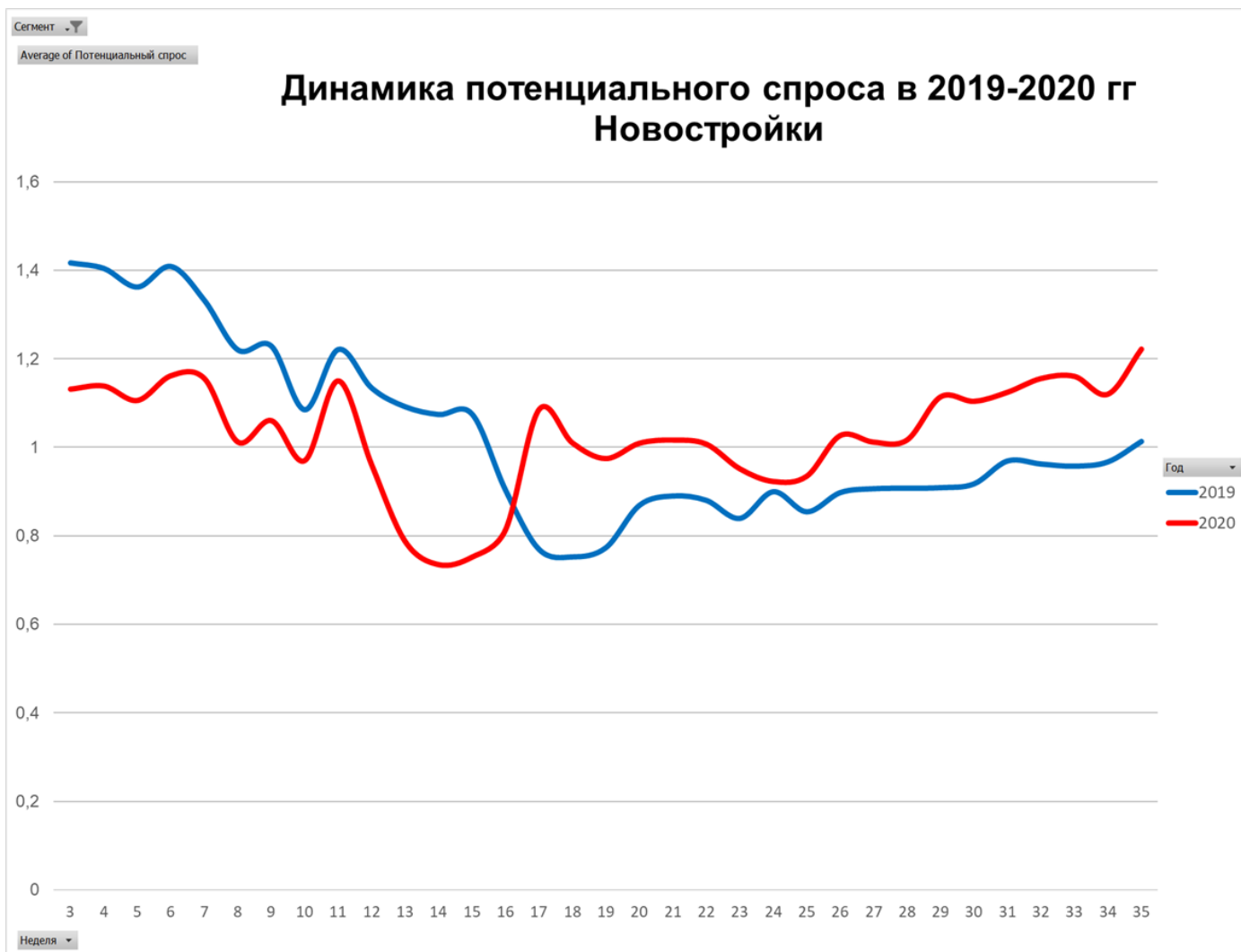
Почему снижается предложение?

- эскроу
- стратегия застройщиков
- карантин

Источник: расчеты Аналитического центра Циан

Активность пользователей. Новостройки

Льготная ипотека поддерживает стабильно высокий интерес к новостройкам



Уровень 1.0 на графике

– средняя активность покупателей в 2019-2020 гг.

Вторичный рынок. Сделки

После снятия карантинных ограничений покупатели возвращаются на вторичный рынок



	Число ДКП (в единицах и в % по отношению к аналогичному кварталу 2019 года)		
	Q1 2020 (до пандемии)	Q2 2020(карантин)	Июль-август 2020 (после карантина)
Москва (число ДКП)	34 тыс. -3%	18 тыс. -52%	26 тыс. +11%
Московская область (переходы прав)	148 тыс. +6%	47 тыс. -53%	нет данных
Санкт-Петербург (число ДКП)	25 тыс. -4%	нет данных	нет данных

Почему восстанавливается спрос?

- девальвация рубля
- снижение ключевой ставки
- закрытые границы

Источник: расчеты Аналитического центра Циан

Вторичный рынок. Цены предложения

После 3 месяцев стагнации при карантине на вторичном рынке вновь начался рост цен



	Средние цены предложения (в тыс. руб за кв. м. и в % по отношению к концу аналогичного квартала 2019 года)		
	конец Q1 2020 (до пандемии)	конец Q2 2020(карантин)	конец августа 2020 (после карантина)
Москва	218 тыс. руб. +6%	214 тыс. руб. +4%	218 тыс. руб. +7%
Санкт-Петербург	138 тыс. руб. +5%	135 тыс. руб. +4%	133 тыс. руб. +5%
города 1 млн +	65 тыс. руб. +5%	64 тыс. руб. +5%	65 тыс. руб. +5%

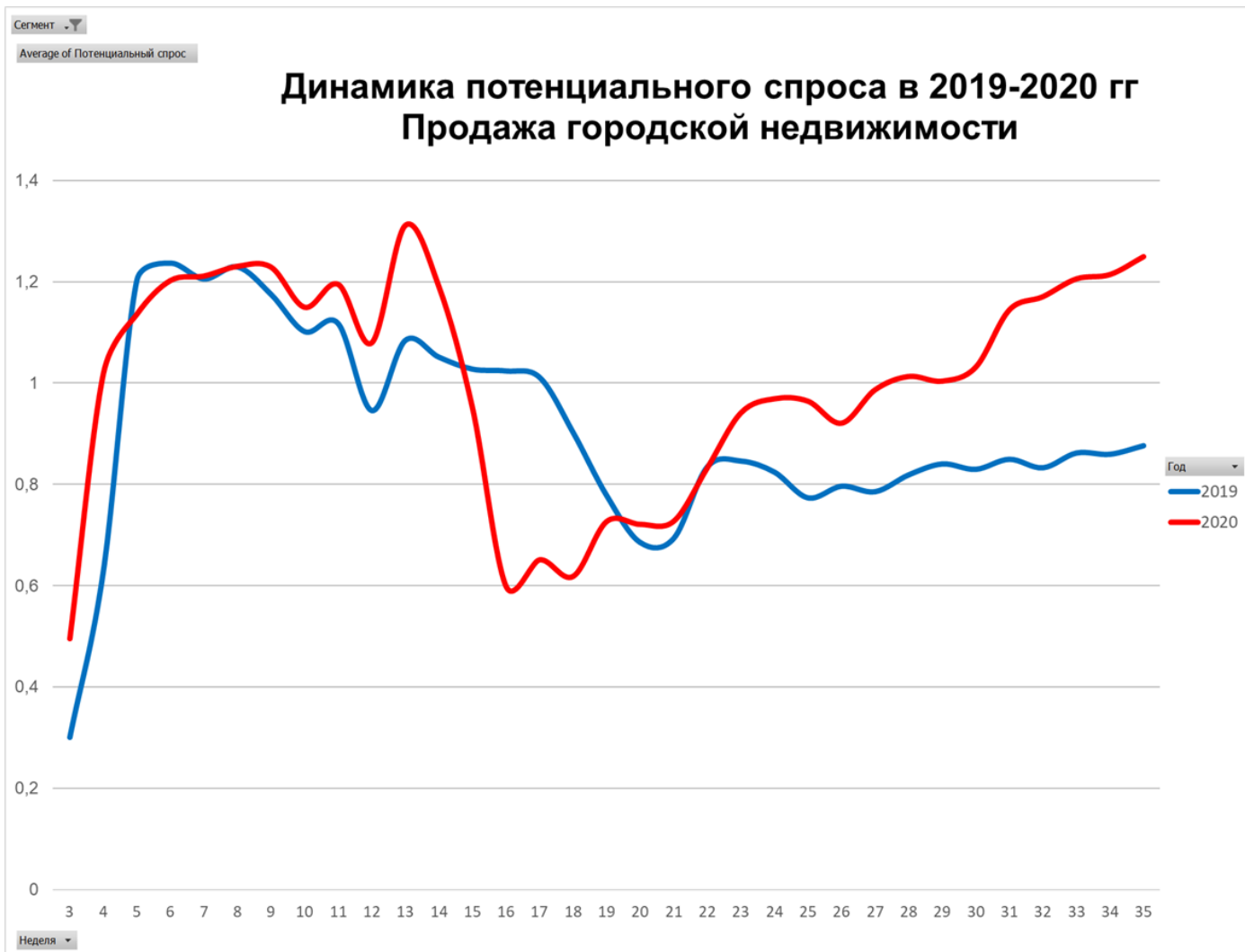
Почему растут цены?

- рост цен в новостройках
- девальвация рубля

Источник: расчеты Аналитического центра Циан

Активность пользователей. Городская недвижимость. Продажа

Интерес к квартирам на вторичном рынке растет опережающими темпами



Уровень 1.0 на графике
— средняя активность покупателей в 2019-2020 гг.

Аренда. Ставки

Ставки аренды “отыграли” половину своего весеннего снижения из-за карантина



	Средние ставки аренды 1-комнатной квартиры (в тыс. руб и в % по отношению к концу аналогичного квартала 2019 года)		
	конец Q1 2020 (до пандемии)	конец Q2 2020(карантин)	конец августа 2020 (после карантина)
Москва	39,1 тыс. руб. +6%	35,1 тыс. руб. -2%	37,2 тыс. руб. +1%
Санкт-Петербург	25,1 тыс. руб. +2%	23,5 тыс. руб. -7%	23,1 тыс. руб. -9%
города 1 млн +	17,1 тыс. руб. +6%	15,5 тыс. руб. -5%	16,5 тыс. руб. +3%

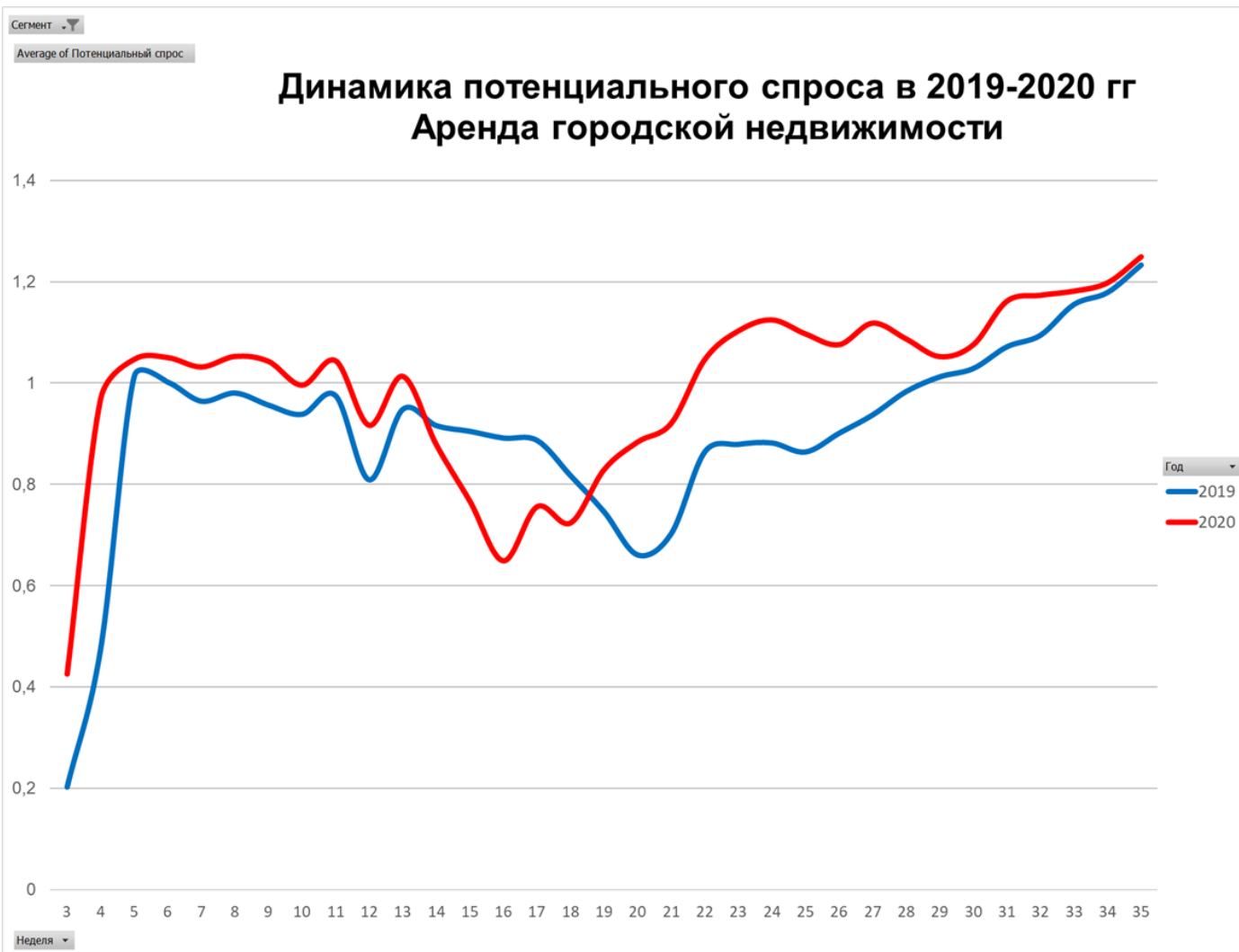
Почему восстанавливаются ставки аренды?

- снятие ограничений

Источник: расчеты Аналитического центра Циан

Активность пользователей. Городская недвижимость. Аренда

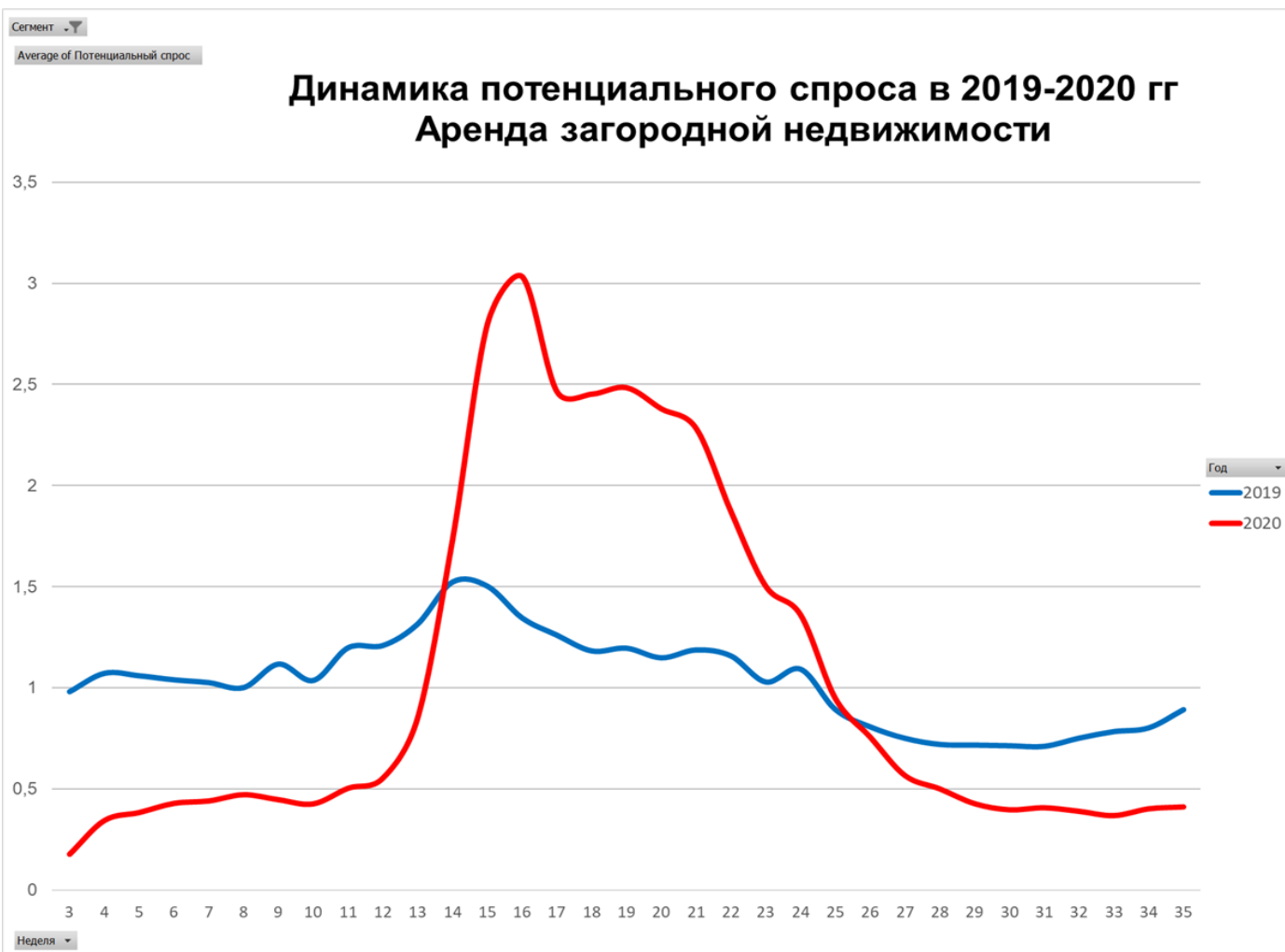
Пандемия оказала минимальное влияние на участников рынка



Уровень 1.0 на графике
– средняя активность покупателей в 2019-2020 гг.

Активность пользователей. Загородная недвижимость. Аренда

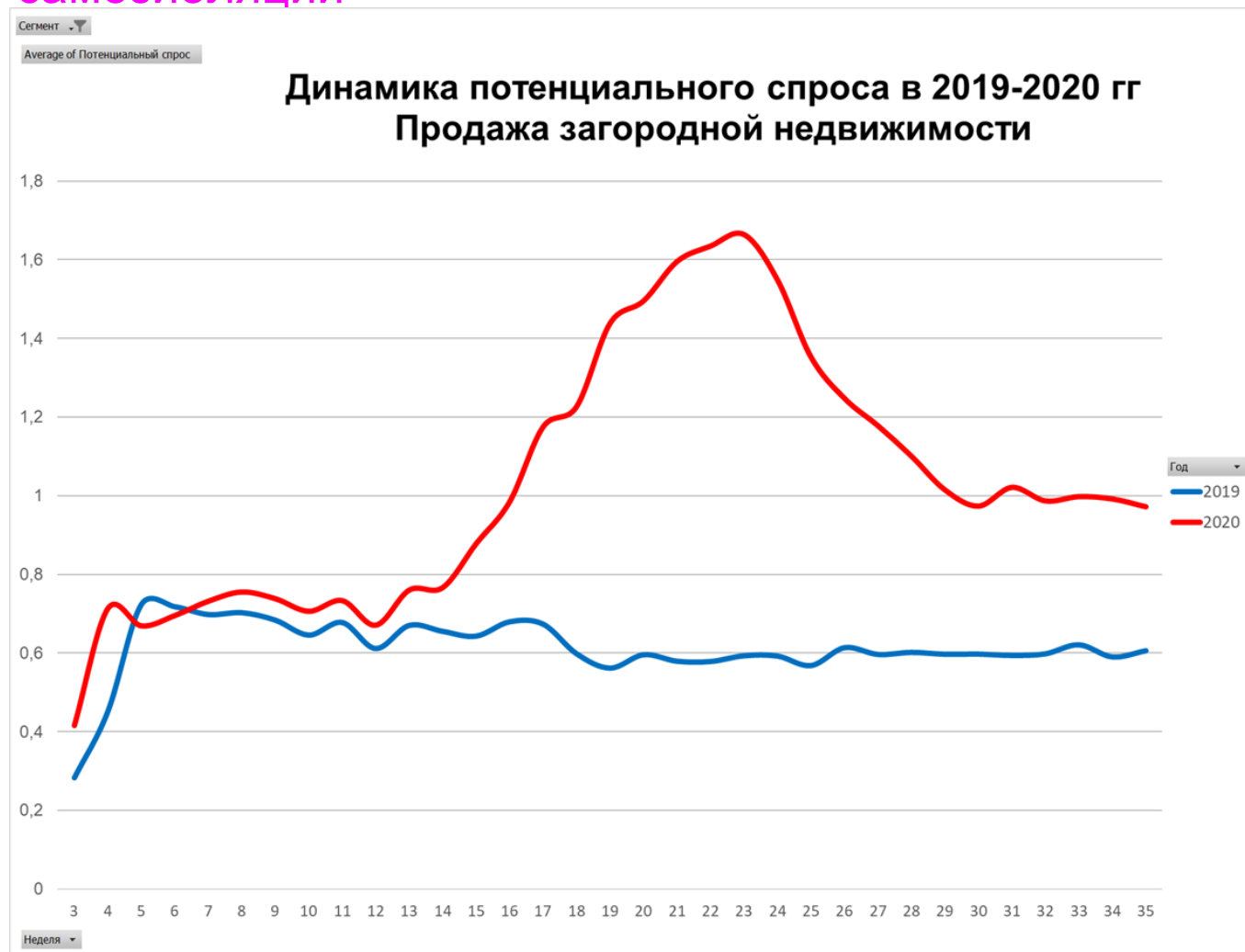
Ажиотажный спрос на загородную аренду упал почти сразу после снятия ограничений



Уровень 1.0 на графике
– средняя активность покупателей в 2019-2020 гг.

Активность пользователей. Загородная недвижимость. Продажа

Интерес к покупке загородного дома существенно вырос после 2,5 месяцев самоизоляции



Уровень 1.0 на графике
– средняя активность покупателей в 2019-2020 гг.



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