

ЛЕТО НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА

ОПТИМИСТЫ ВЕРНУЛИСЬ

МИХАИЛ
ХОРЬКОВ



bnMAP.pro
ЕКАТЕРИНБУРГ

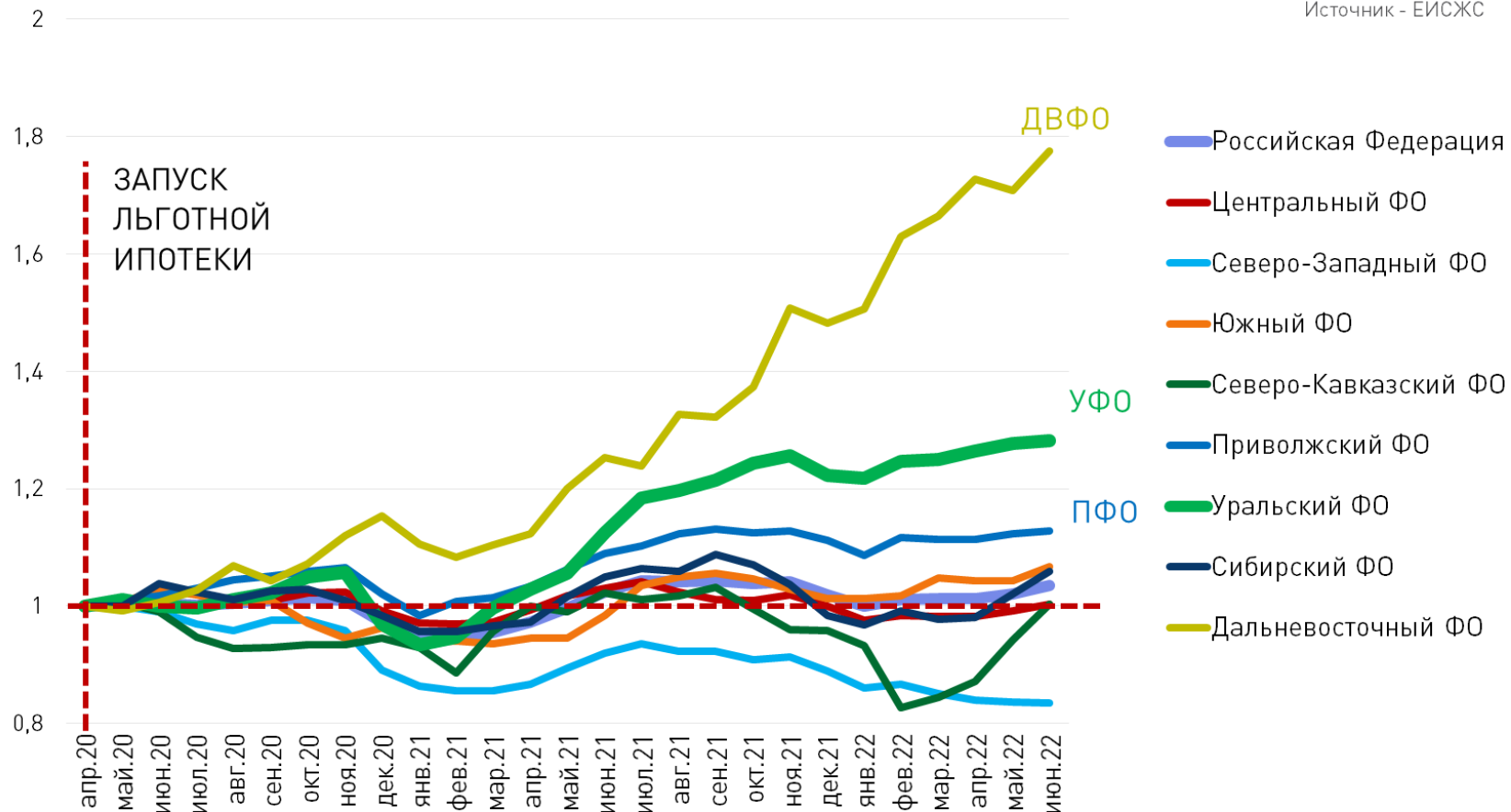
ХОД
КОНСАЛТИНГ



Контрастная динамика развития рынка в регионах

ИНДЕКС ОБЪЕМА ЖИЛЬЯ, СТРОЯЩЕГОСЯ В РОССИИ В СООТВЕТСТВИИ С 214 ФЗ, ОТНОСИТЕЛЬНО АПРЕЛЯ 2020

Источник - ЕИСЖС



РОСТ:

- Дальний Восток
- Урал
- Поволжье

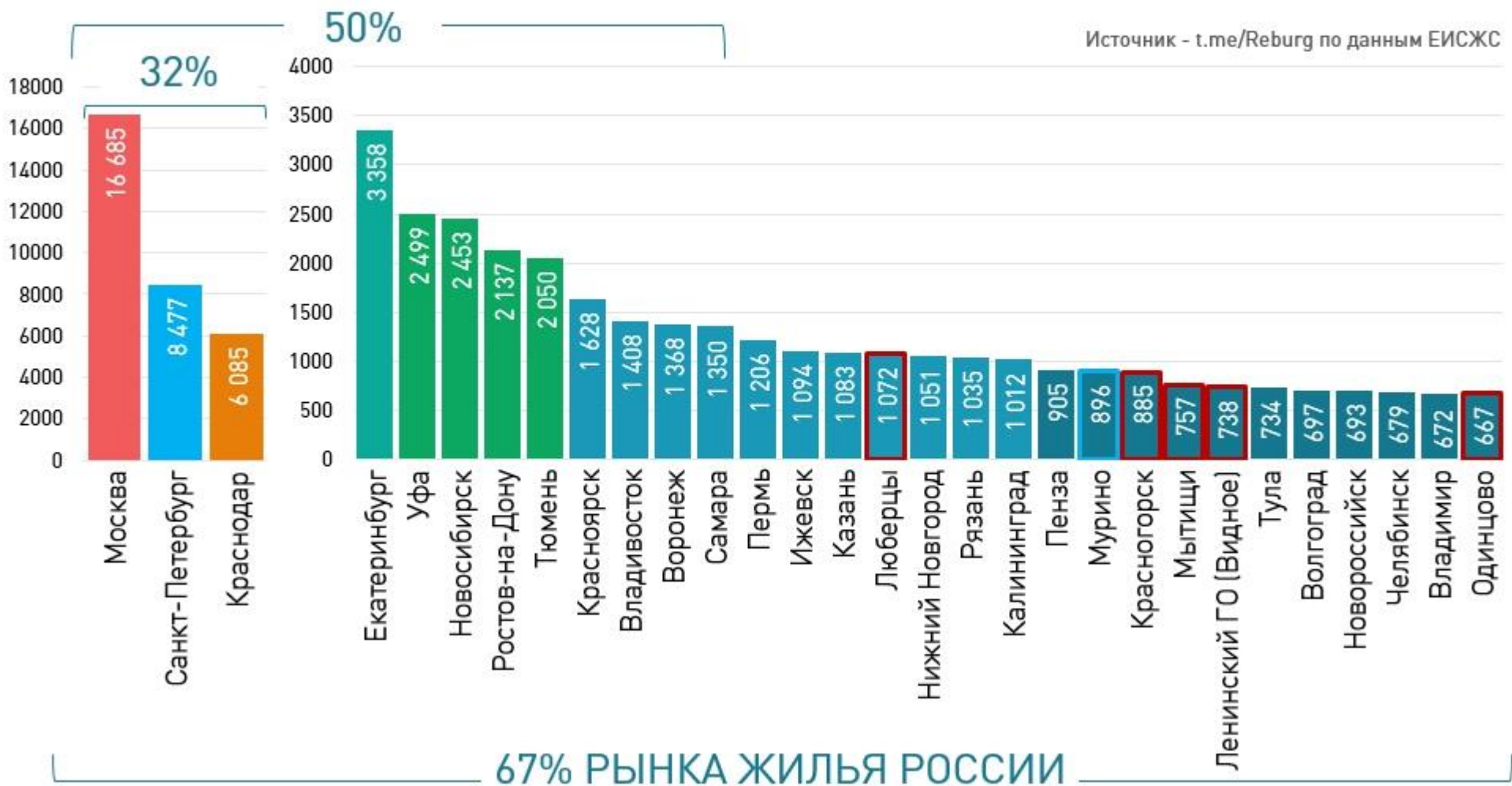
СТАГНАЦИЯ:

- Юг
- Сибирь
- Центр

СНИЖЕНИЕ:

- Северный Кавказ
- Северо-Запад

30 КРУПНЕЙШИХ РЫНКОВ ПО ОБЪЕМУ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ, ИЮНЬ 2022, ТЫС. КВ. М



32%

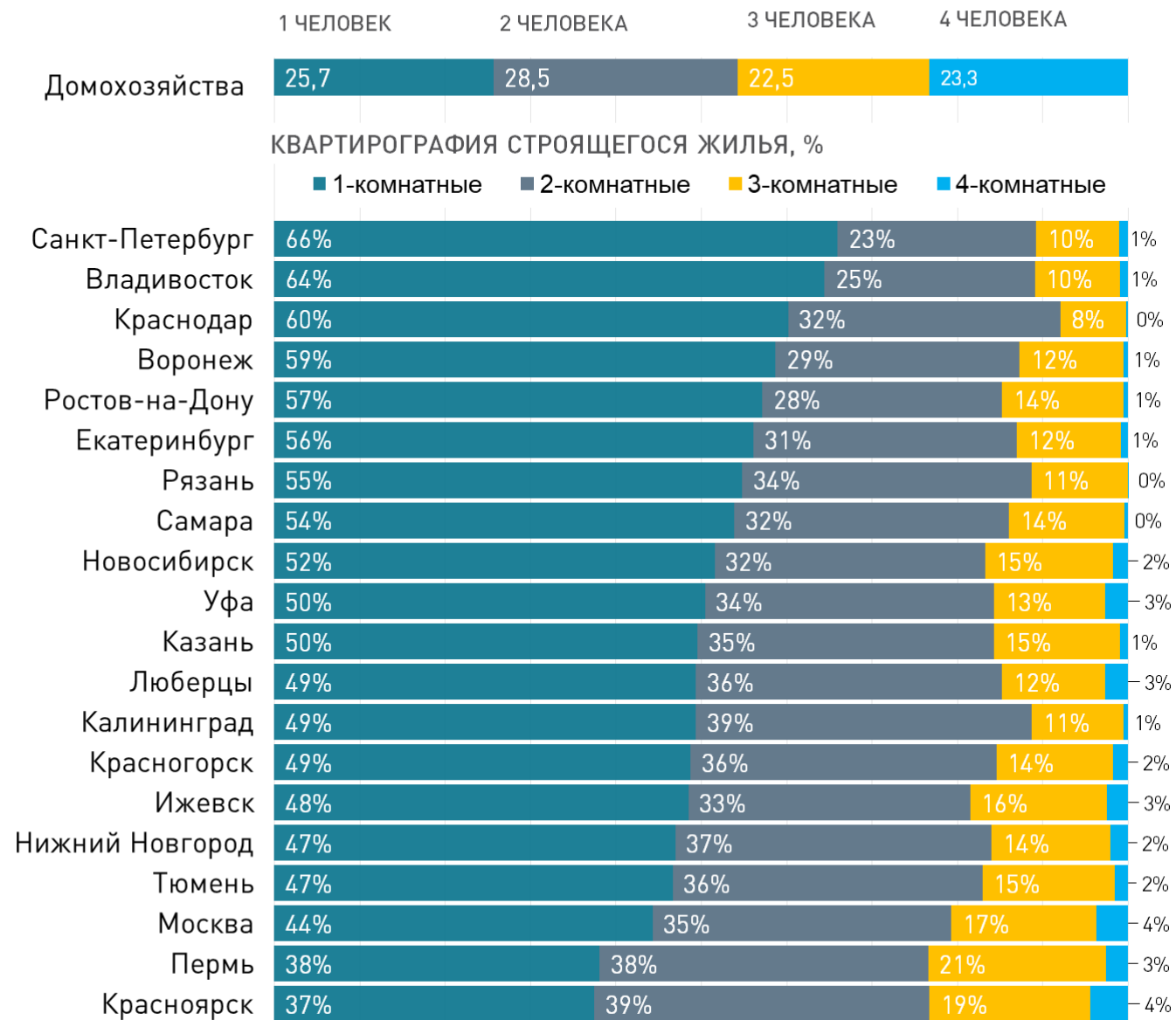
Москва,
Санкт-Петербург,
Краснодар

50%

12 городов с
объемом текущего
строительства от
1,3 млн. кв. м

КВАРТИРОГРАФИЯ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ НА КРУПНЕЙШИХ РОССИЙСКИХ РЫНКАХ (ОТ 1 МЛН. КВ. М) В КОНЦЕ 2021, %

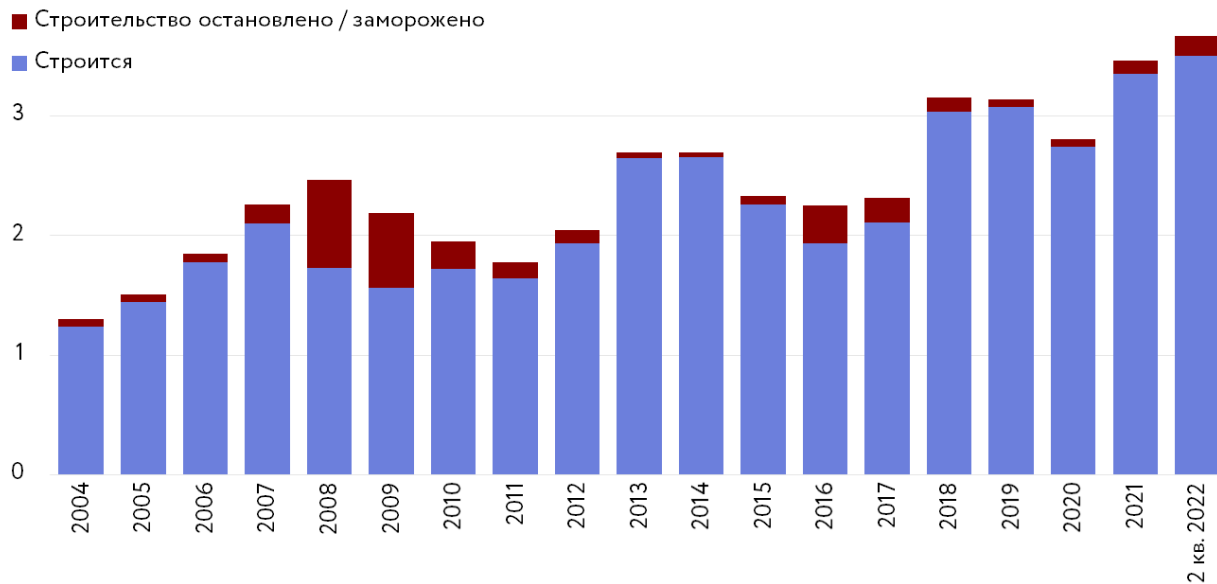
Источник - ДОМ.РФ



← Екатеринбург – «типичный рынок», нарастивший долю 1 комнатных квартир выше 50%

ЕКАТЕРИНБУРГ. ОБЪЕМ ПНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА НА КОНЕЦ ПЕРИОДА, МЛН.КВ. М

Источник - Уральская палата недвижимости / ХОД Консалтинг



СТРОИТЕЛЬСТВО: ОПТИМИЗМ ВОЗВРАЩАЕТСЯ?

3,5 млн.

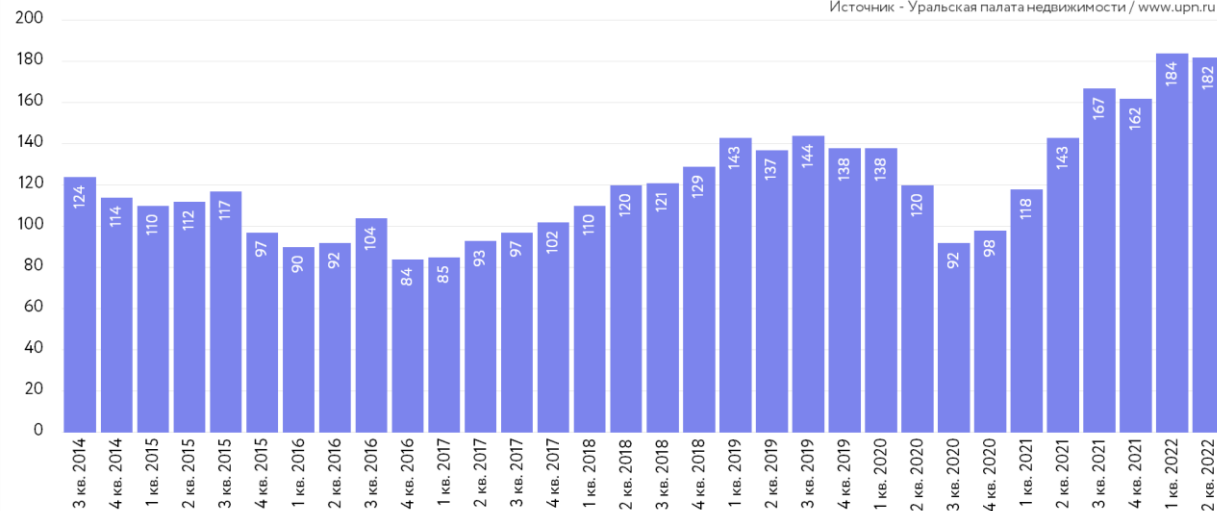
кв. м строится в
во 2 кв. 2022

Новый рекорд по
объему
строящегося
жилья

ЛЕТО 2022: СТРОИТЕЛЬНАЯ АКТИВНОСТЬ ОСТАЕТСЯ ВЫСОКОЙ

КОЛИЧЕСТВО РАБОТАЮЩИХ БАШЕННЫХ КРАНОВ НА СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЫХ ОБЪЕКТОВ ЕКАТЕРИНБУРГА

Источник - Уральская палата недвижимости / www.upn.ru



182

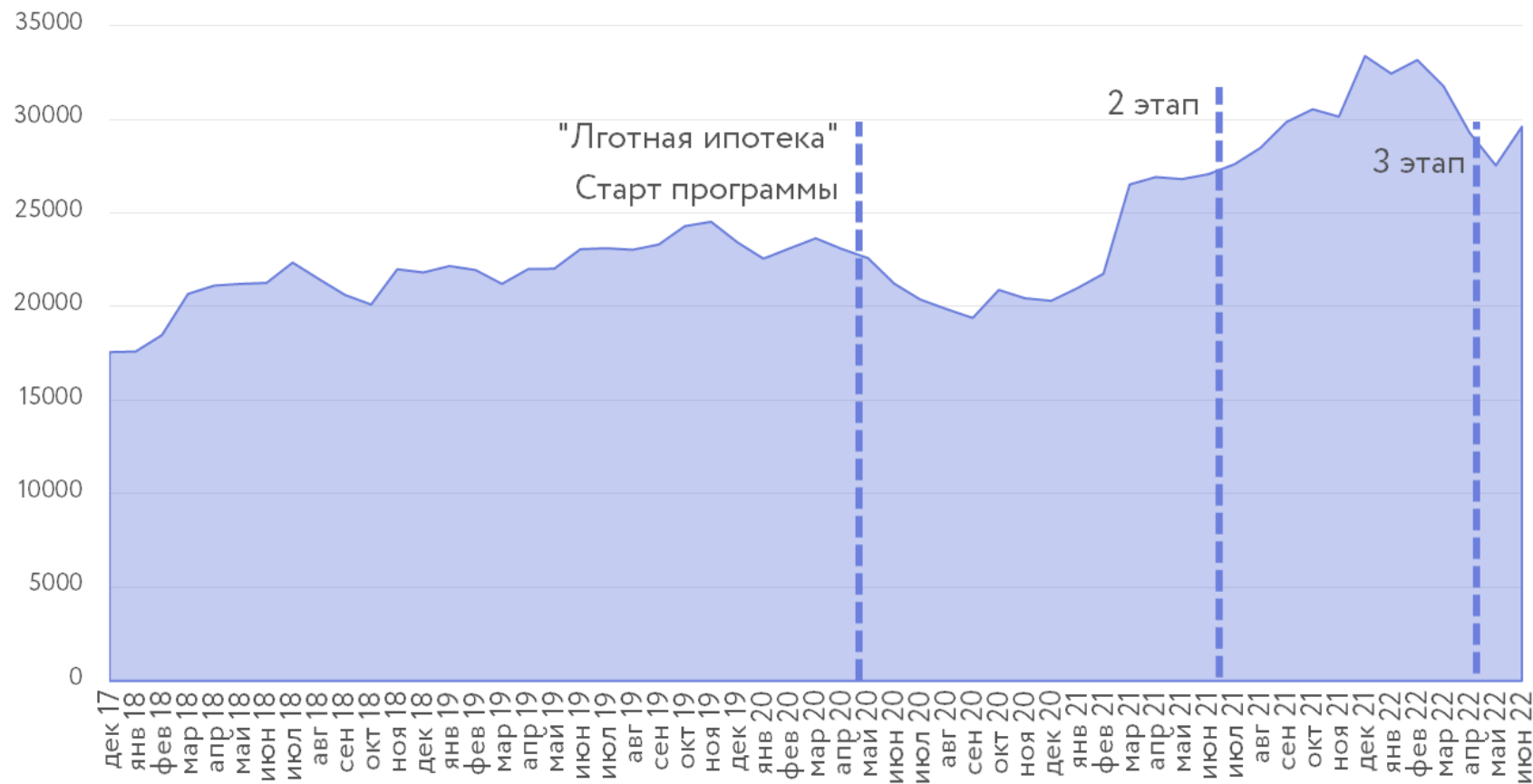
башенных крана на
жилых объектах
города

29 тыс.

непроданных квартир
16-17 тыс. в открытой
экспозиции

ОБЪЕМ НЕРЕАЛИЗОВАННЫХ КВАРТИР НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, КОЛ-ВО

Источник - ХОД Консалтинг / bnMAP.pro



НОВОСТРОЙКИ ЕКАТЕРИНБУРГА ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Изменение за 2 года
«льготной ипотеки»:

↑ 31%

Изменение за
последний год:

↑ 9%

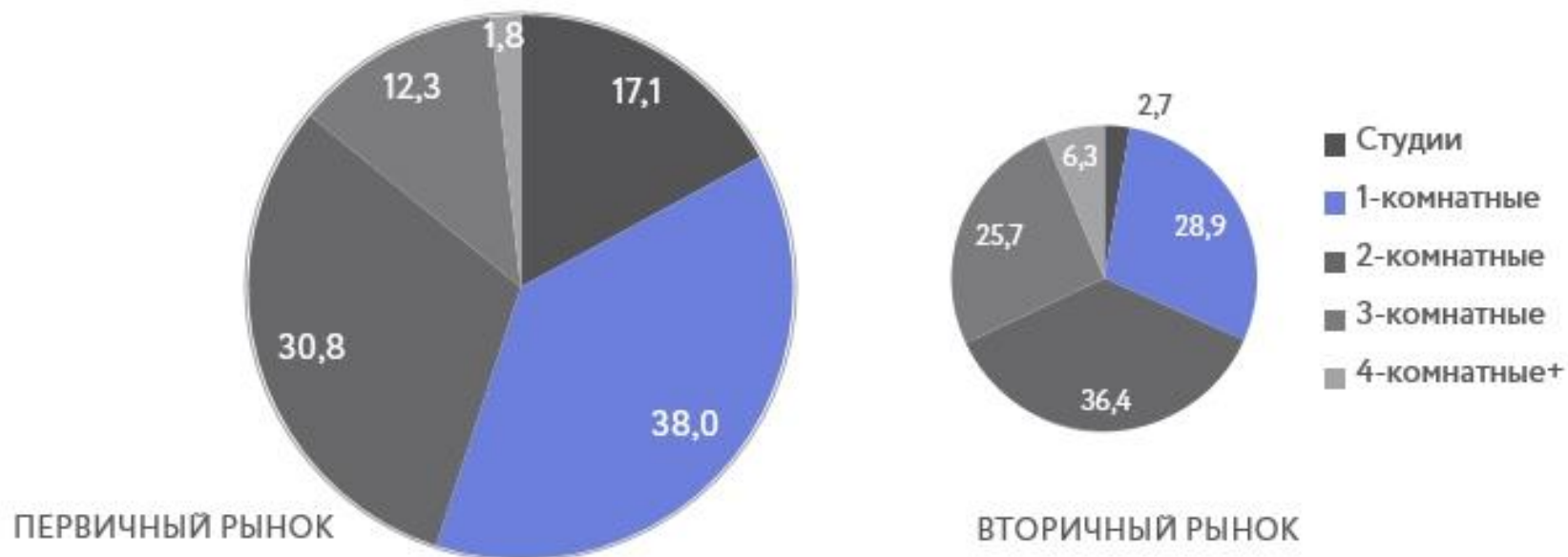
Изменение с начала
2022 года:

↓ 11%

На рынке около 1,6 тыс. сданных новостроек от застройщика.

Выбор с начала года упал на 44%

СООТНОШЕНИЕ ОБЪЕМА (РАЗМЕР КРУГА) И СТРУКТУРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, ИЮНЬ-2022, %



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

**29 тысяч
квартир**

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

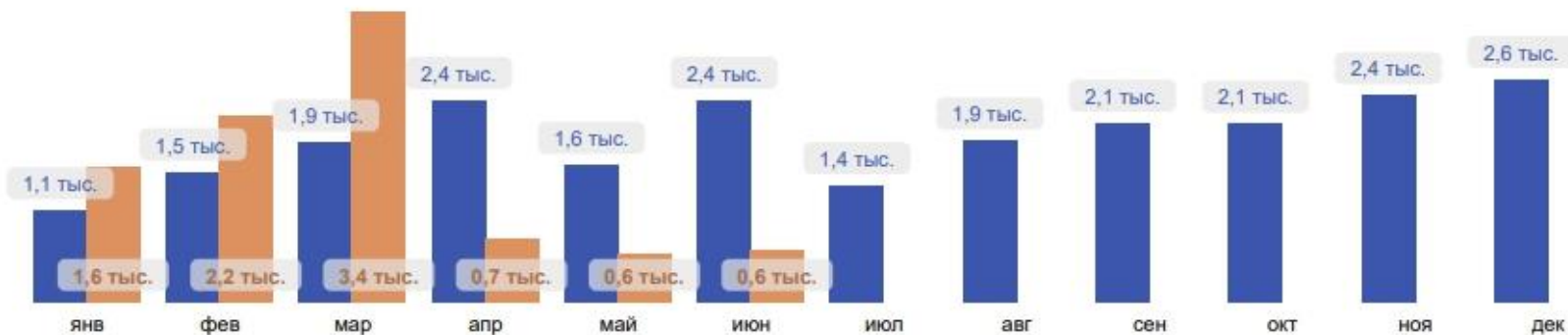
**8 тысяч
квартир**

Объем предложения на вторичном рынке за 2 квартал 2022 года **вырос на 40%** и начинает влиять на первичный. Особенно в новых районах.

КОЛИЧЕСТВО ДДУ С ФИЗИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ (БЕЗ ОПТОВЫХ СДЕЛОК)

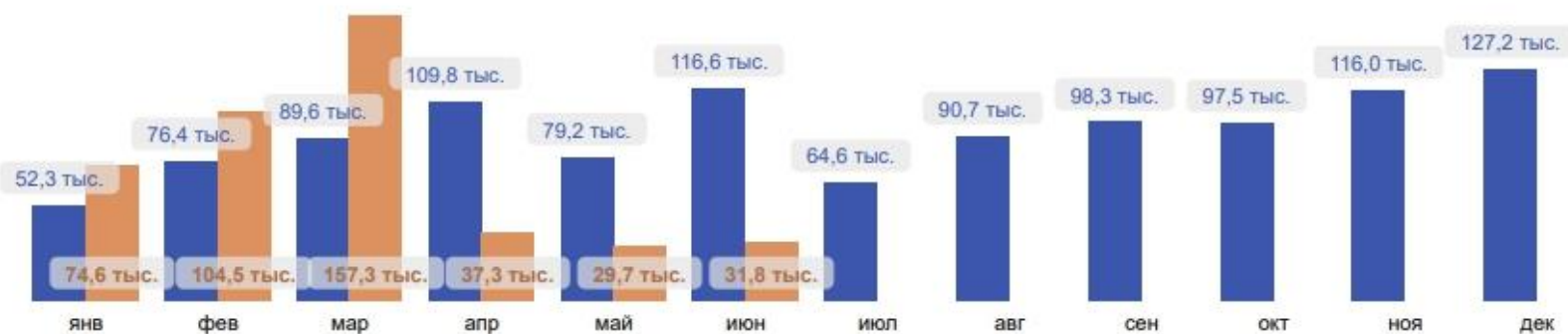
Динамика ДДУ (по дате договора), шт.

ГД ● 2021 ● 2022



Площадь проданных квартир по ДДУ (по дате договора), кв. м

ГД ● 2021 ● 2022



1 квартал 2022:

2 квартал 2022 (предв.):

Изменение к аналогичному периоду 2021, %

Рост числа ДДУ

↑ 56%

Снижение числа ДДУ

↓ 63%

Проданная площадь

↑ 51%

Проданная площадь

↓ 58%

Средняя площадь проданной квартиры

47 м² ↓

Средняя площадь проданной квартиры

52 м² ↑

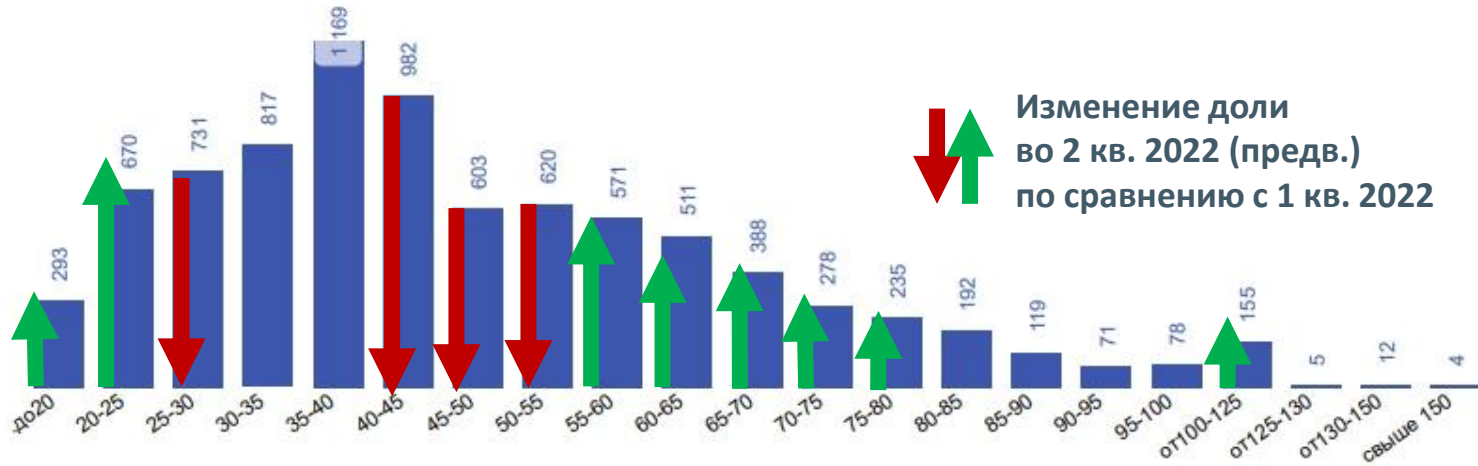
*Данные за июнь 2022г не полные

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДИ ЛОТА И БЮДЖЕТА ПОКУПКИ В СДЕЛКАХ С ФИЗ. ЛИЦАМИ В 2022Г. БЕЗ ОПТОВЫХ СДЕЛОК. ПО ДАТЕ ДОГОВОРА (ДДУ и УДДУ).

Период: январь-май

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Площадь, кв.м



Квартиры до 45 кв. м

50%

Квартиры до 5 млн. руб.

62%

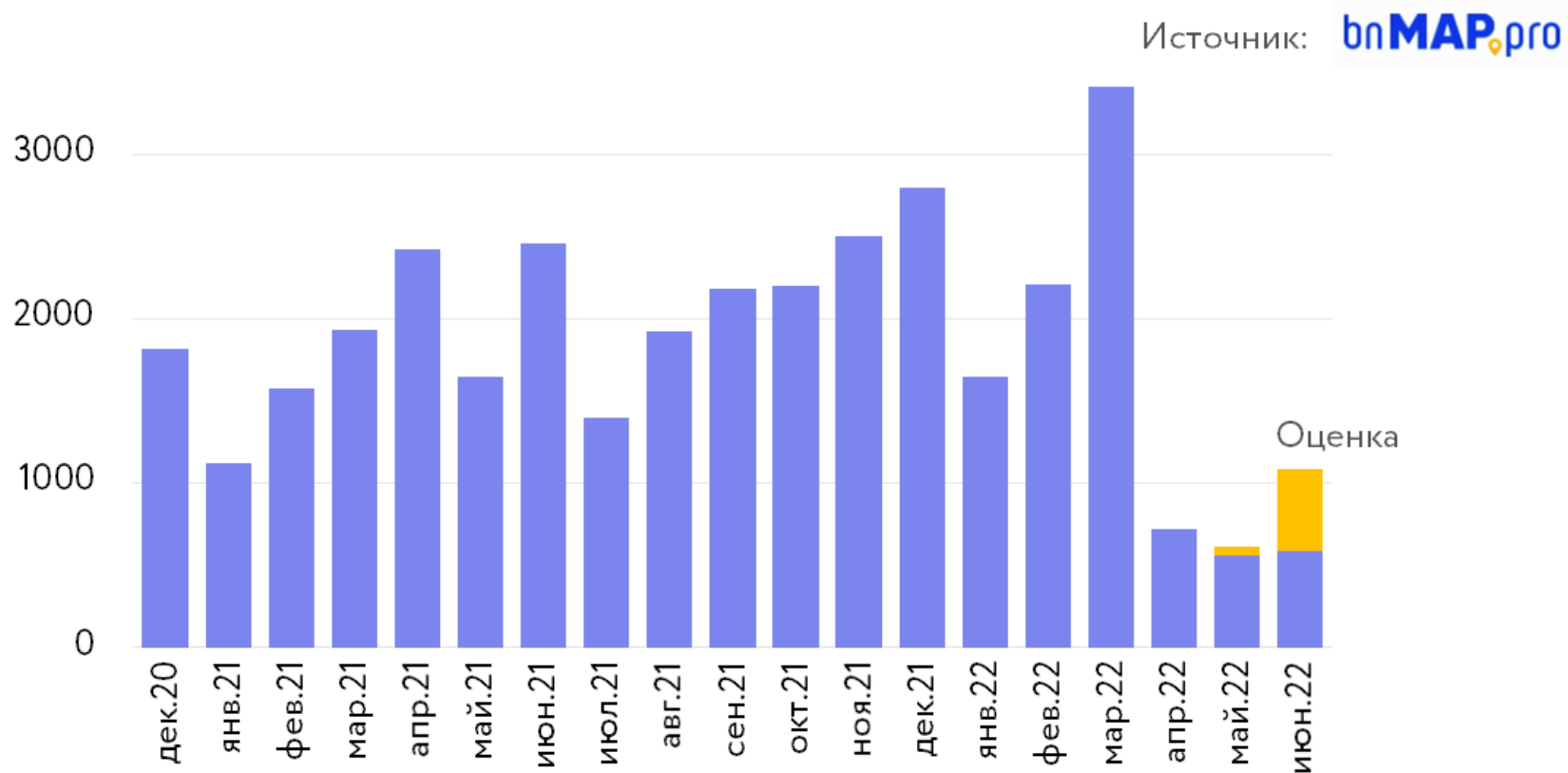
Бюджет, млн.руб



4%

Сделки с квартирами от 10 млн. рублей

КОЛИЧЕСТВО ДДУ С КВАРТИРАМИ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, ПО ДАТЕ ДОГОВОРА



**ЛЕТО 2022:
СПРОС ПОСТЕПЕННО
ВОССТАНАВЛИВАЕТСЯ**

Июнь-2022.
Изменение продаж к
предыдущему месяцу:

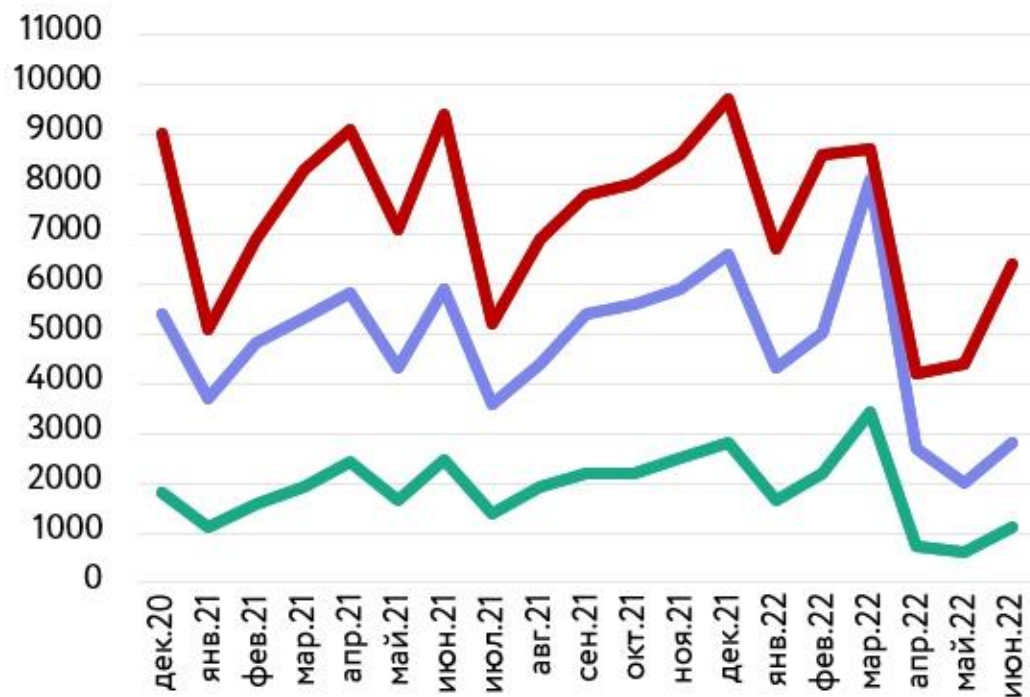
↑ в 1,8 раз

Изменение продаж к
июню-2021:

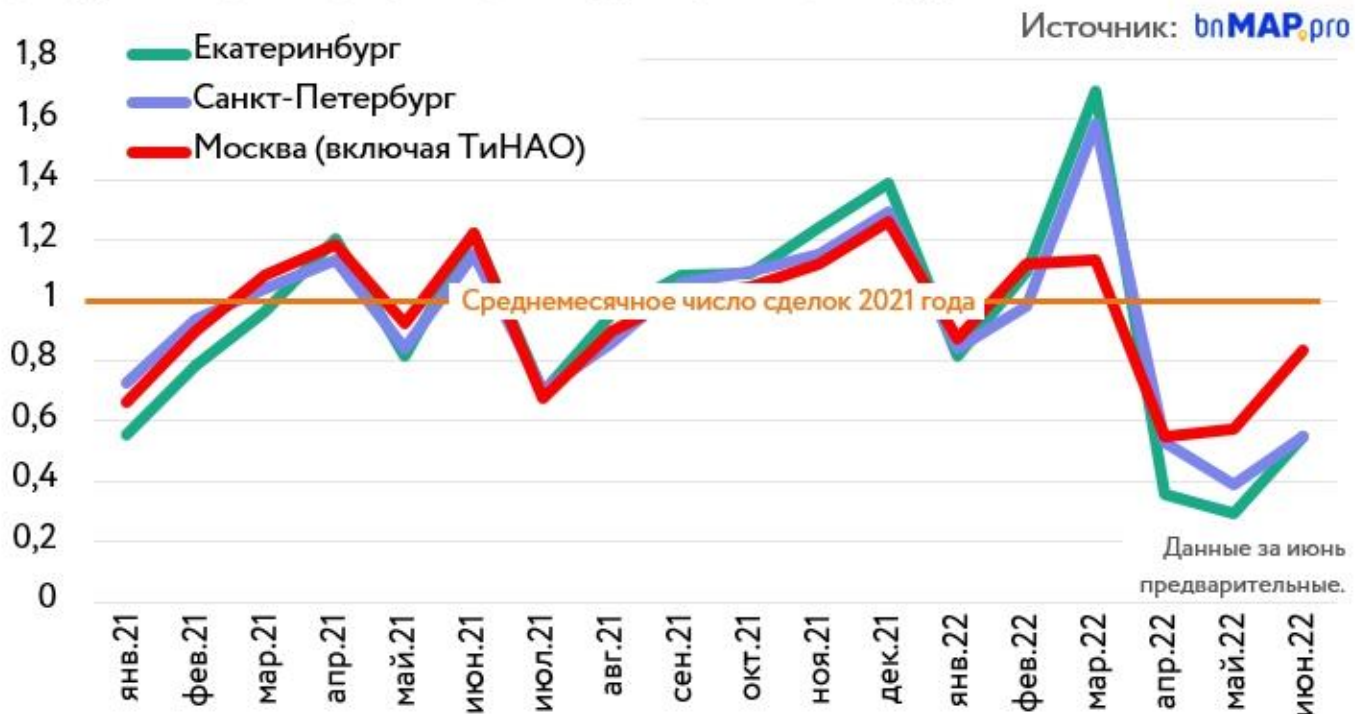
↓ в 2,5 раз

- **Лето-2022:** на рынок возвращается «старые покупатели», взявших паузу весной.
- **Осень-2022:** участники рынка будут работать с «новыми покупателями».

КОЛИЧЕСТВО ДДУ С КВАРТИРАМИ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ, ПО ДАТЕ ДОГОВОРА



ИНДЕКС КОЛИЧЕСТВА ДДУ С КВАРТИРАМИ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ (ПО ДАТЕ ДОГОВОРА), ОТНОСИТЕЛЬНО СРЕДНЕМЕСЯЧНОГО ЧИСЛА СДЕЛОК В 2021 ГОДУ

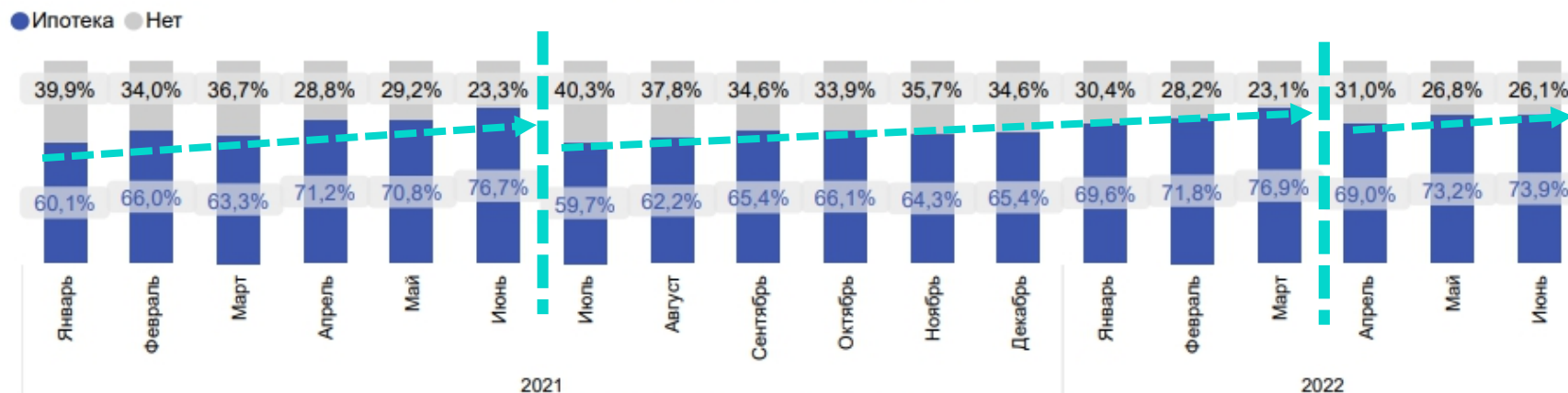


2021-2022: Федеральная повестка перекрывает локальные факторы развития рынка.

ДИНАМИКА КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ С ФИЗИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ В 2021/22ГГ*. БЕЗ ОПТОВЫХ СДЕЛОК. ПО ДАТЕ ДОГОВОРА (ДДУ и УДДУ).

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

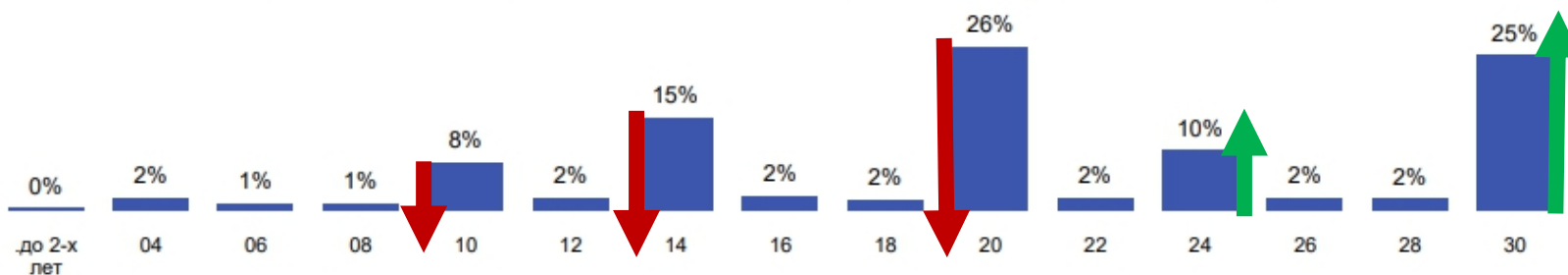
Кол-во лотов в сделках, шт



Доля лотов в сделках с ипотекой, 2022г



Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам обременения (годы) 2022г



*Данные за июнь 2022г не полные

ЕКАТЕРИНБУРГ:

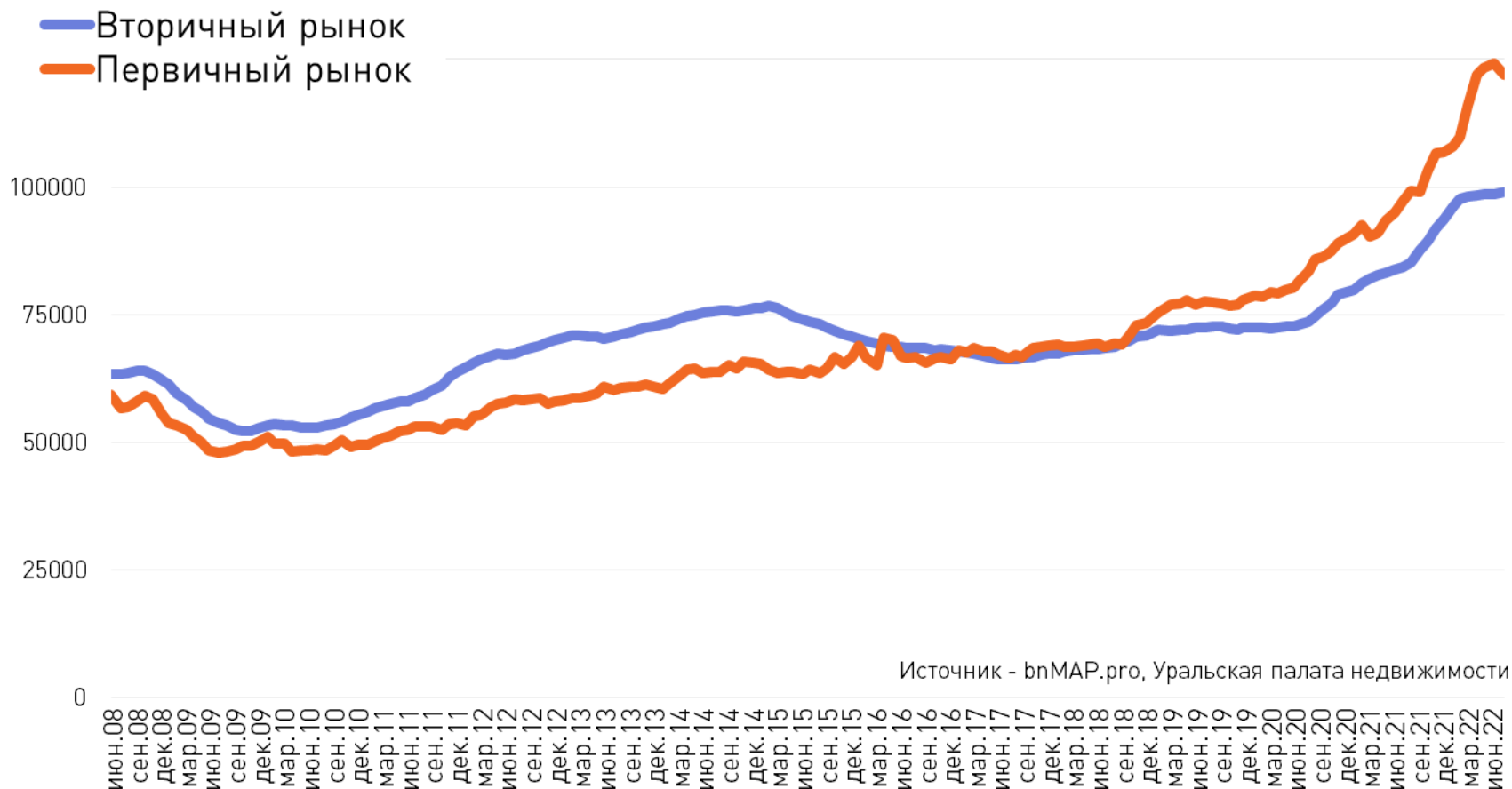
Доля сделок с ипотекой, 2022

73%

Средний срок кредита, лет

20,9

ЕКАТЕРИНБУРГ. ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ 1 КВ. М ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИР, РУБ.



СЕРЕДИНА 2022: РОСТ ЦЕН ОСТАНОВИЛСЯ

Изменение за 2 года:

Первичный рынок

↑ **55%**

Вторичный рынок

↑ **35%**

Изменение с начала 2022 года:

Первичный рынок

↑ **15%**

Вторичный рынок

↑ **5%**

ИЗМЕНЕНИЯ В 1 ПОЛОВИНЫ 2022

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК (1 пол. 2022 к 1 пол. 2021):

↓ 24%

↓ 28%

ПРЕДЛОЖЕНИЕ (к концу 2021):

↓ 11%

↑ 16%

ЦЕНЫ (к концу 2021):

↑ 15%

↑ 5%

СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ В СДЕЛКАХ С ФИЗИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ В 2022Г. БЕЗ ОПТОВЫХ СДЕЛОК. ПО ДАТЕ ДОГОВОРА (ДДУ и УДДУ).

Период: январь-май

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

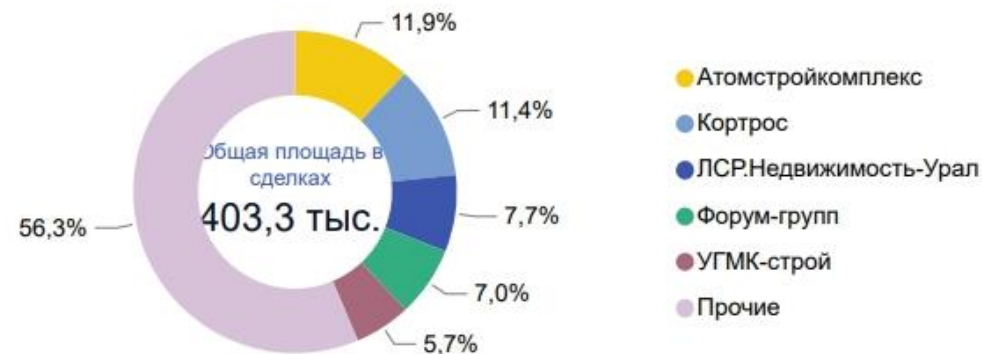
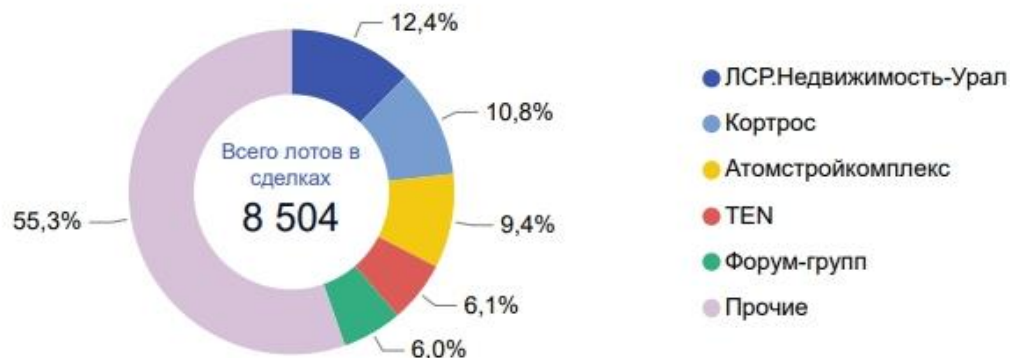
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



Средняя площадь проданной по ДДУ квартиры в 2022, кв. м:

Атом - 60

Кортрос - 50

ЛСР - 29

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ
И ЕКАТЕРИНБУРГА
В ТЕЛЕГРАМ-КАНАЛЕ «[REBURG](https://t.me/reburg)»



 <https://t.me/reburg>

Михаил Хорьков

Партнер [bnMAP.pro](https://bnmap.pro) по Екатеринбургу и Свердловской области
Руководитель аналитической службы УПН
Директор ООО «ХОД Консалтинг»

+7 (343) 3676760

+7 912 289 89 14

a@hodc.ru



bnMAP.pro
ЕКАТЕРИНБУРГ

ХОД
КОНСАЛТИНГ