

РЫНОК ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА: 1 ПОЛОВИНА 2023

МИХАИЛ
ХОРЬКОВ



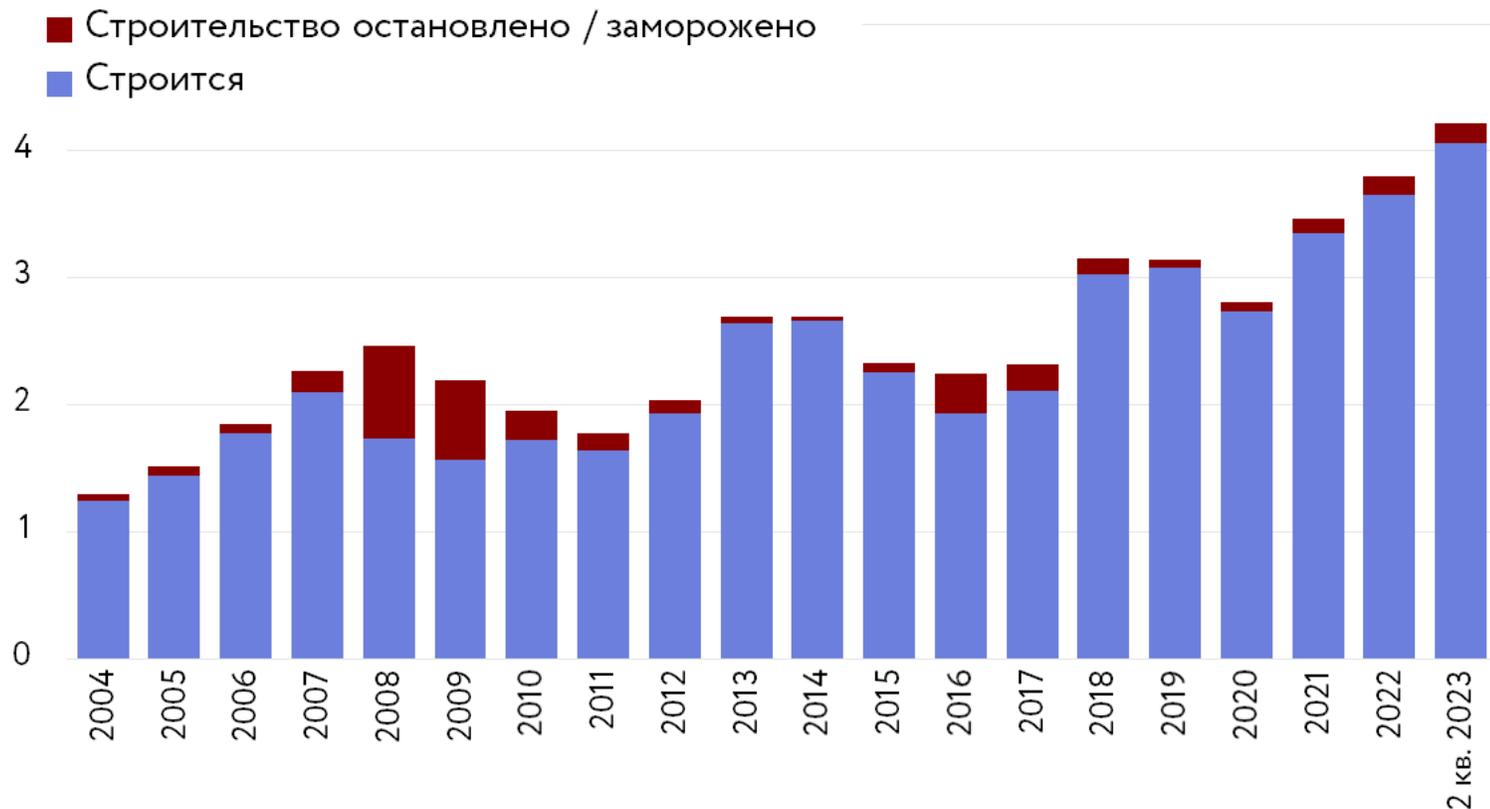
bnMAP.pro
ЕКАТЕРИНБУРГ

ХОД
КОНСАЛТИНГ



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

Источник - Уральская палата недвижимости / ХОД Консалтинг



СТРОИТЕЛЬСТВО:
РОСТ ЧИСЛА НОВЫХ
ПРОЕКТОВ ПРОДОЛЖАЕТСЯ.

4,1 млн.

кв. м строится в середине 2023

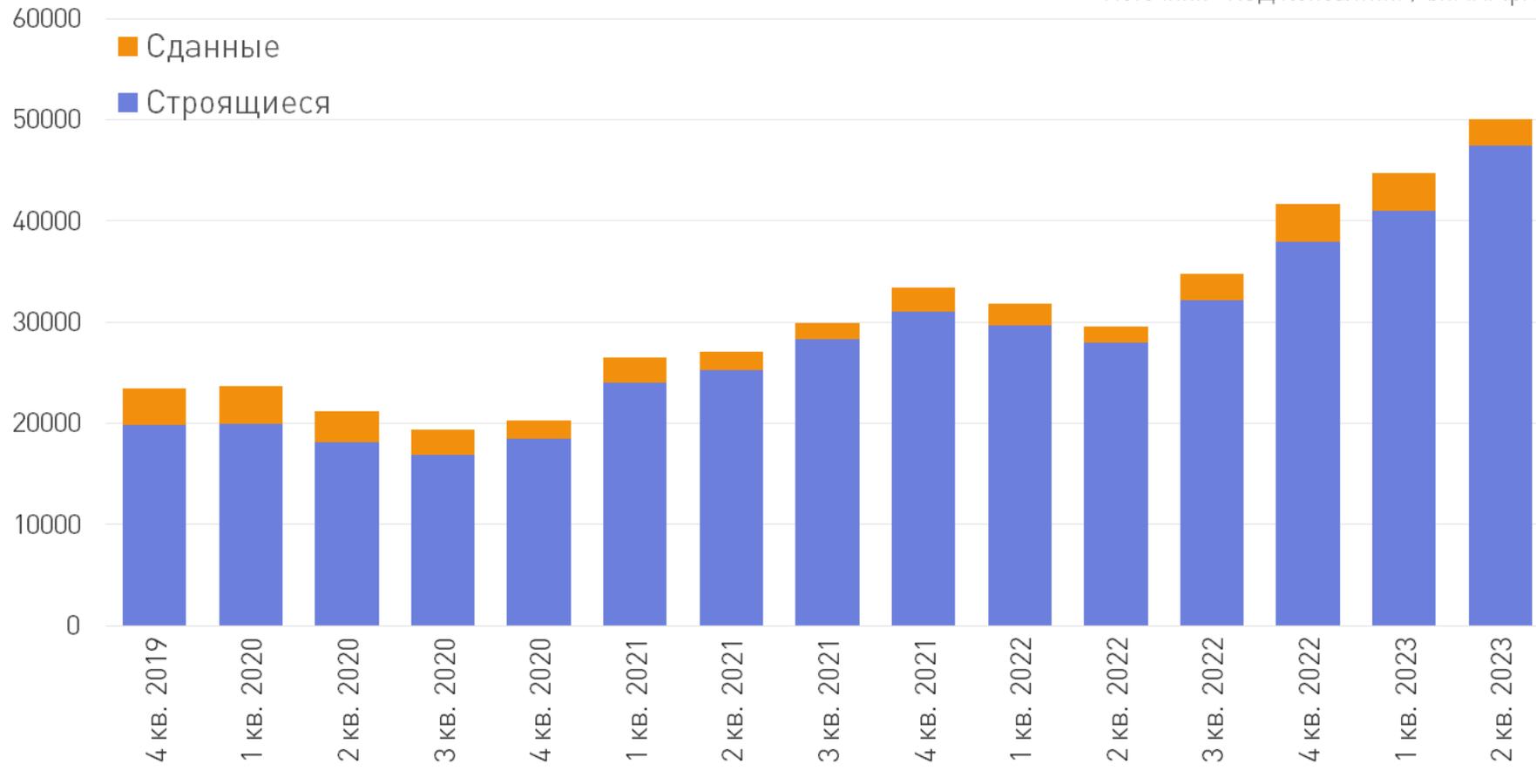
50 тыс.

непроданных квартир, 28-30
тыс. в открытой экспозиции

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ИЗМЕНИЛО “ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТЬ К РИСКУ”

ОБЪЕМ НЕРЕАЛИЗОВАННЫХ КВАРТИР НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР

Источник - ХОД Консалтинг / bnMAP.pro



НОВОСТРОЙКИ ЕКАТЕРИНБУРГА РЕАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Изменение за 2 года:

↑ 85%

Изменение
за год:

↑ 69%

Изменение
за 1 пол. 2023 года:

↑ 20%

РЕКОРДНО ВЫСОКИЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК

ДОЛЯ ГОТОВЫХ НОВОСТРОЕК НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, % ОТ ОБЩЕГО ЧИСЛА НЕПРОДАННЫХ КВАРТИР

Источник - ХОД Консалтинг / vnMAP.pro



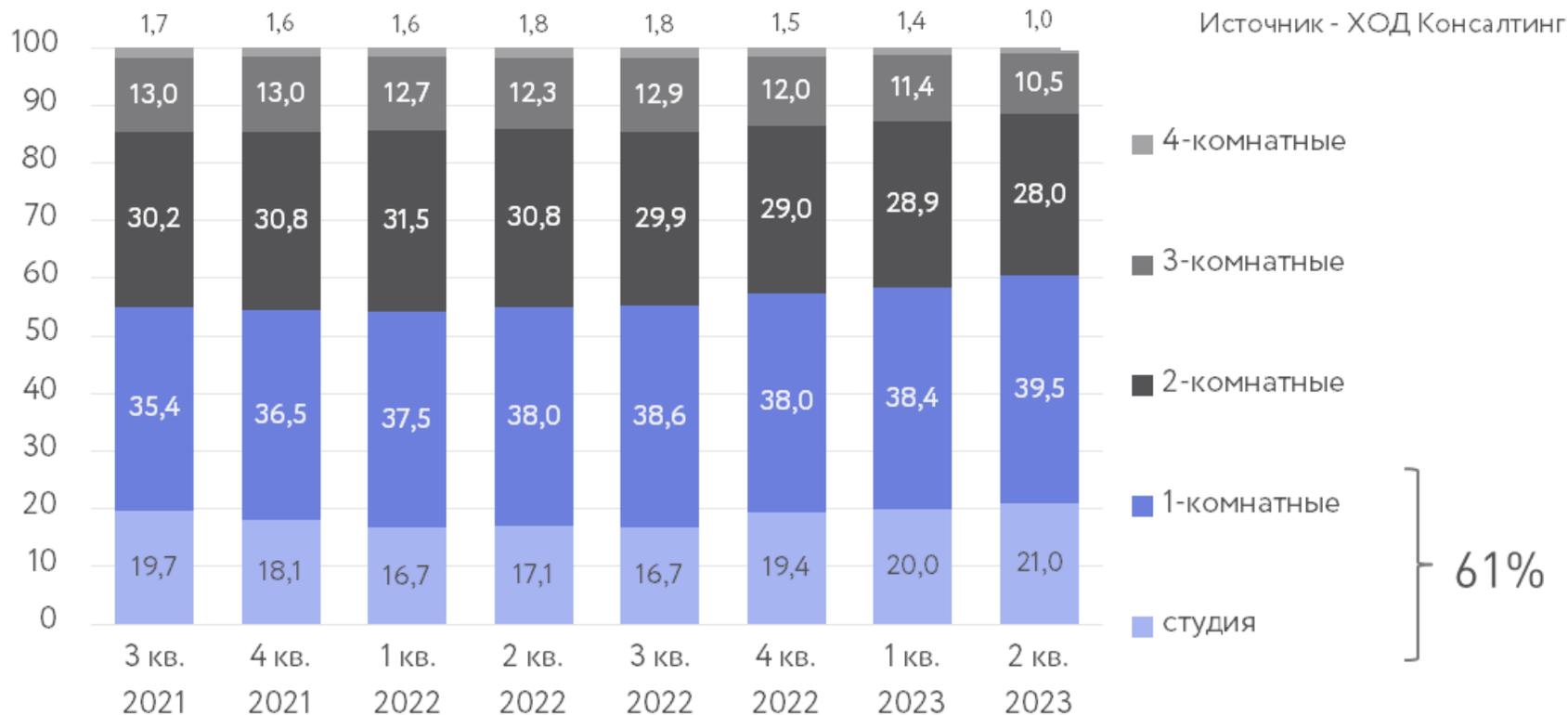
**ЧИСЛО ГОТОВЫХ
НОВОСТРОЕК
СНИЗИЛОСЬ:**

2600
квартир

5,2%

от всего
предложения
первичного рынка

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, %



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЕКАТЕРИНБУРГА:

3-комнатные:

10%

2-комнатные:

28%

1-комнатные:

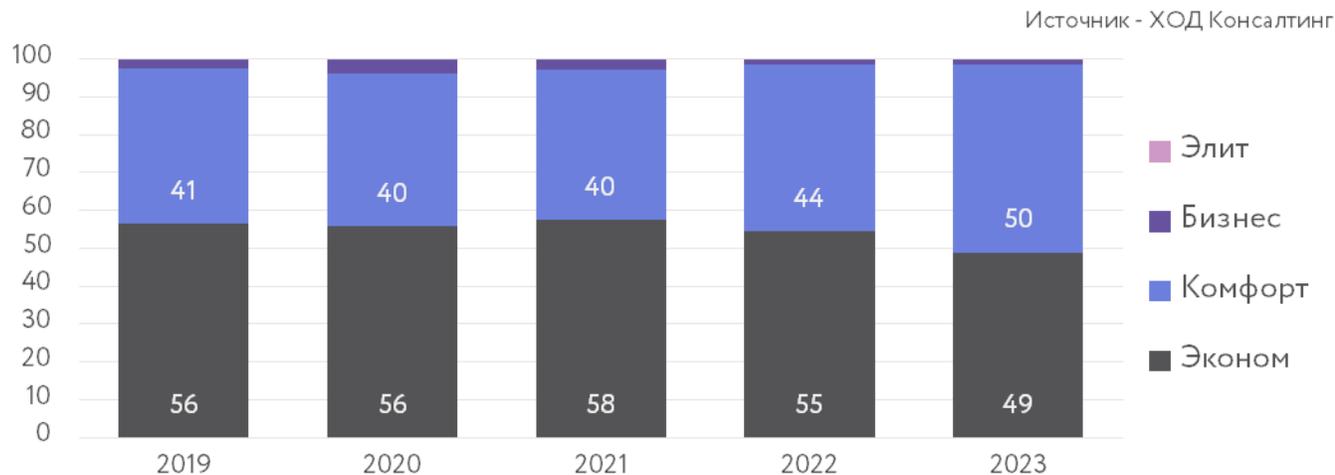
40%

Студии:

21%

ОГРОМНОЕ ЧИСЛО КВАРТИР. НИЗКОЕ ТИПОВОЕ РАЗНООБРАЗИЕ.

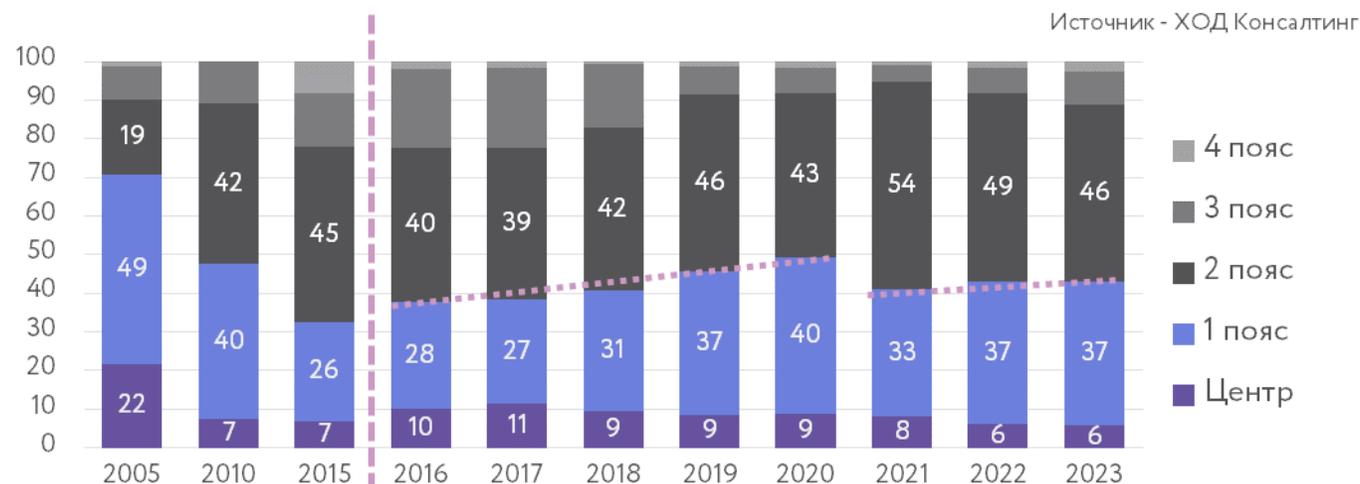
СТРУКТУРА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА,
ТЫС. КВ. М



КАЧЕСТВЕННАЯ СТРУКТУРА

В 2022-23 году качественная структура рынка новостроек сместилась в сторону класса «комфорт».

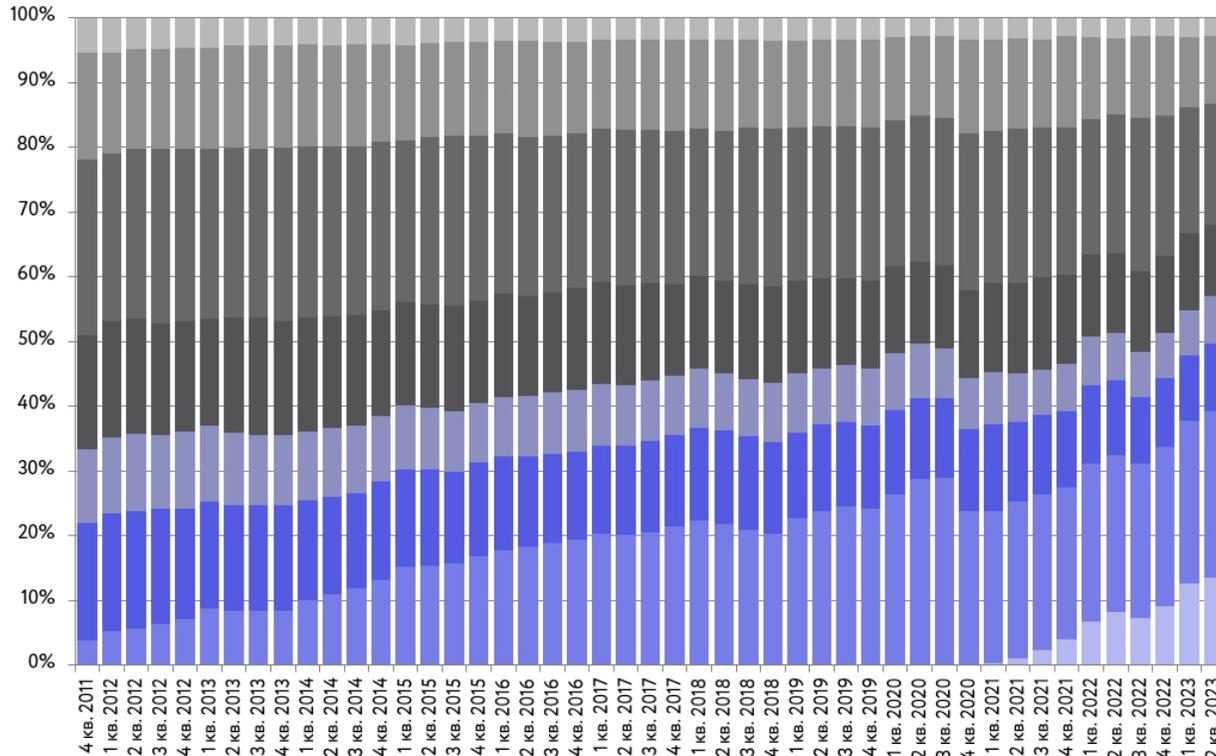
СТРУКТУРА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА,
ТЫС. КВ. М



ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА

Первичный рынок остается разнообразным, предоставляя выбор как в центральных, так и удаленных районах города.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА ПО ГОДАМ ПОСТРОЙКИ%.



Источник - Уральская палата недвижимости / www.upn.ru

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЕКАТЕРИНБУРГА:

Квартиры от **2001** года
постройки:

50%

Квартиры от **2011** года
постройки:

39%

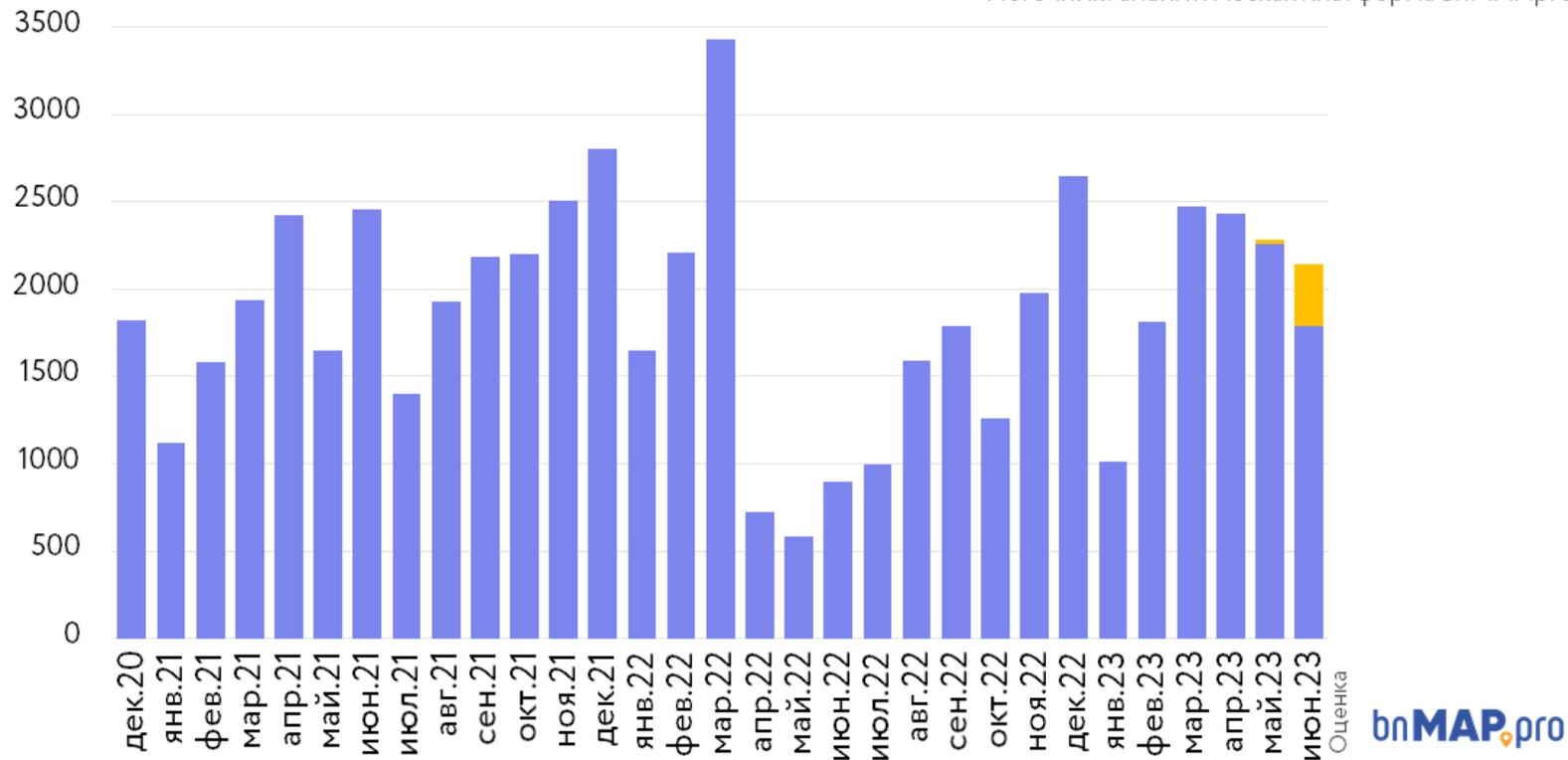
Квартиры от **2021** года
постройки:

13%

Вторичный рынок жилья очень быстро молодеет. Но пока почти не влияет на первичный.

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

Источник: аналитическая платформа bnMAP.pro



ИТОГИ 2022:
ЧИСЛО СДЕЛОК
ВЕРНУЛОСЬ НА
УРОВЕНЬ 2017-2019 ГГ.

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ
ИТОГИ 1 ПОЛ. 2023:**

↑16% К 1 ПОЛ. 2022

↑9% К 1 ПОЛ. 2021

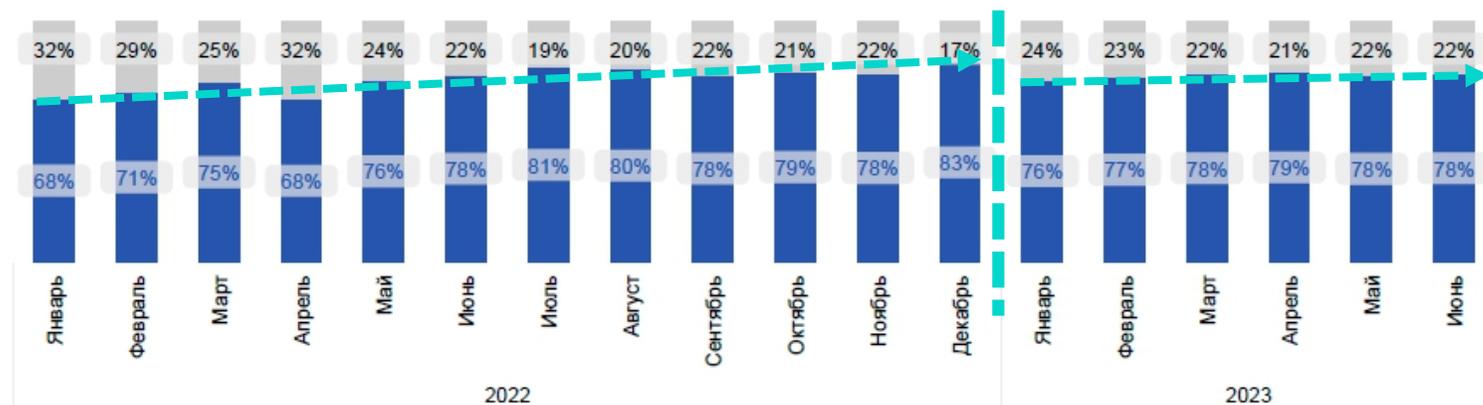
Широкий ассортимент позволяет вовлекать в рынок новых покупателей.

Но темпы продаж по отдельным проектам остаются невысокими.

ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2022-2023ГГ.

Кол-во лотов в сделках*, шт

● Ипотека ● Нет



ЕКАТЕРИНБУРГ:

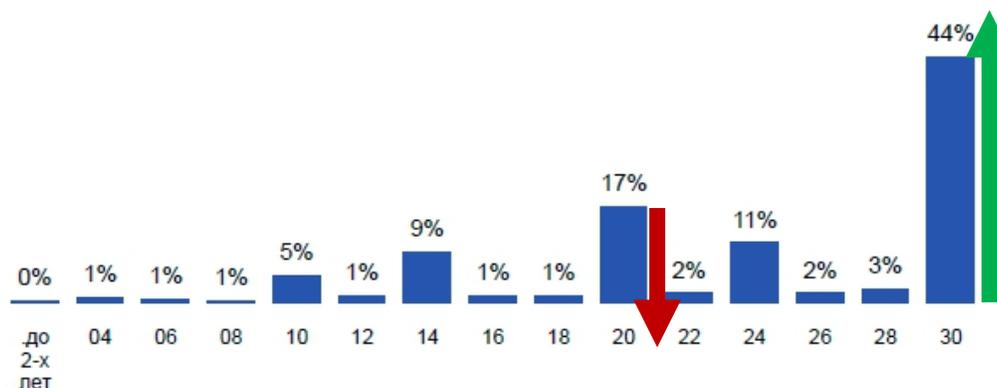
Доля сделок
с ипотекой, 2023

78%

Доля лотов в сделках с ипотекой,
2023г



Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам
обременения (годы) 2023г



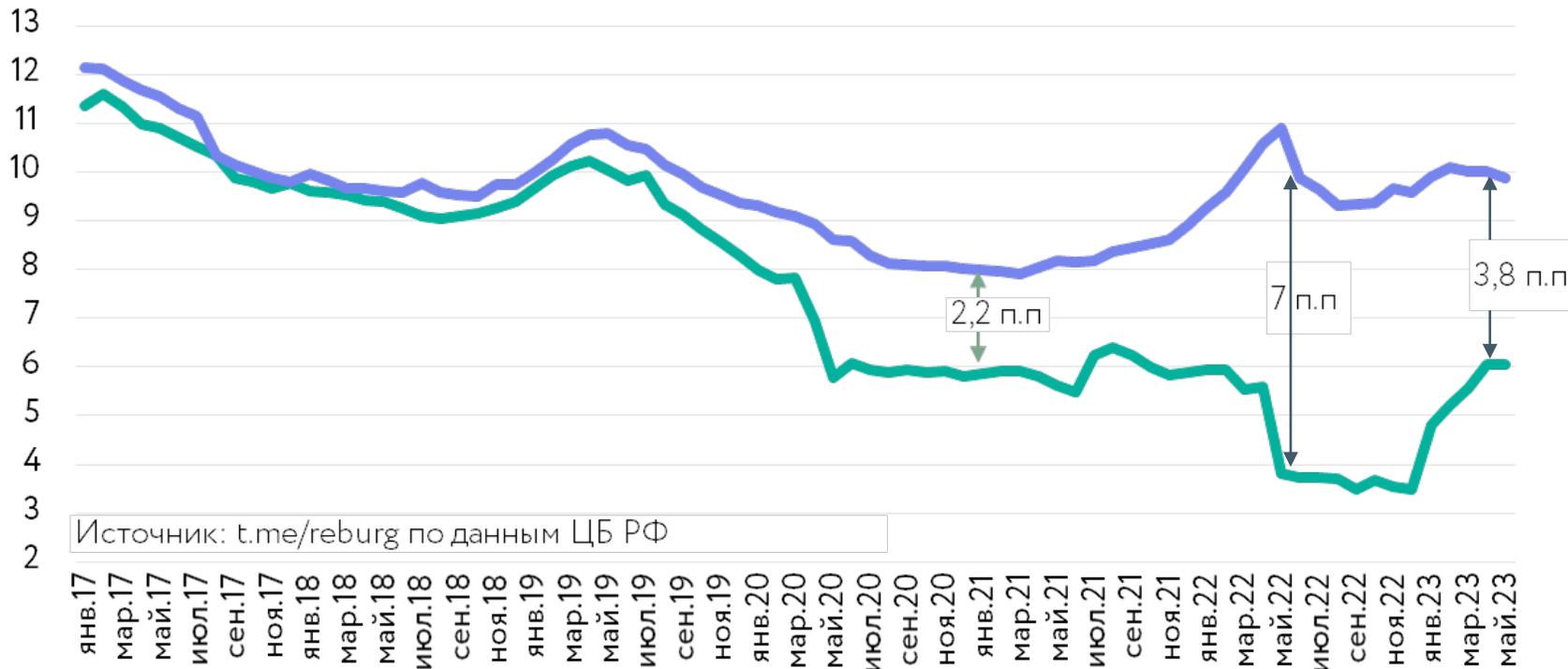
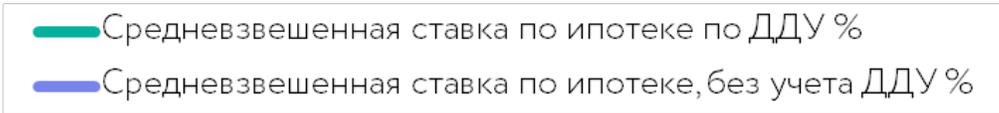
Средний срок
кредита

24 года

*Данные за июнь 2023г не полные



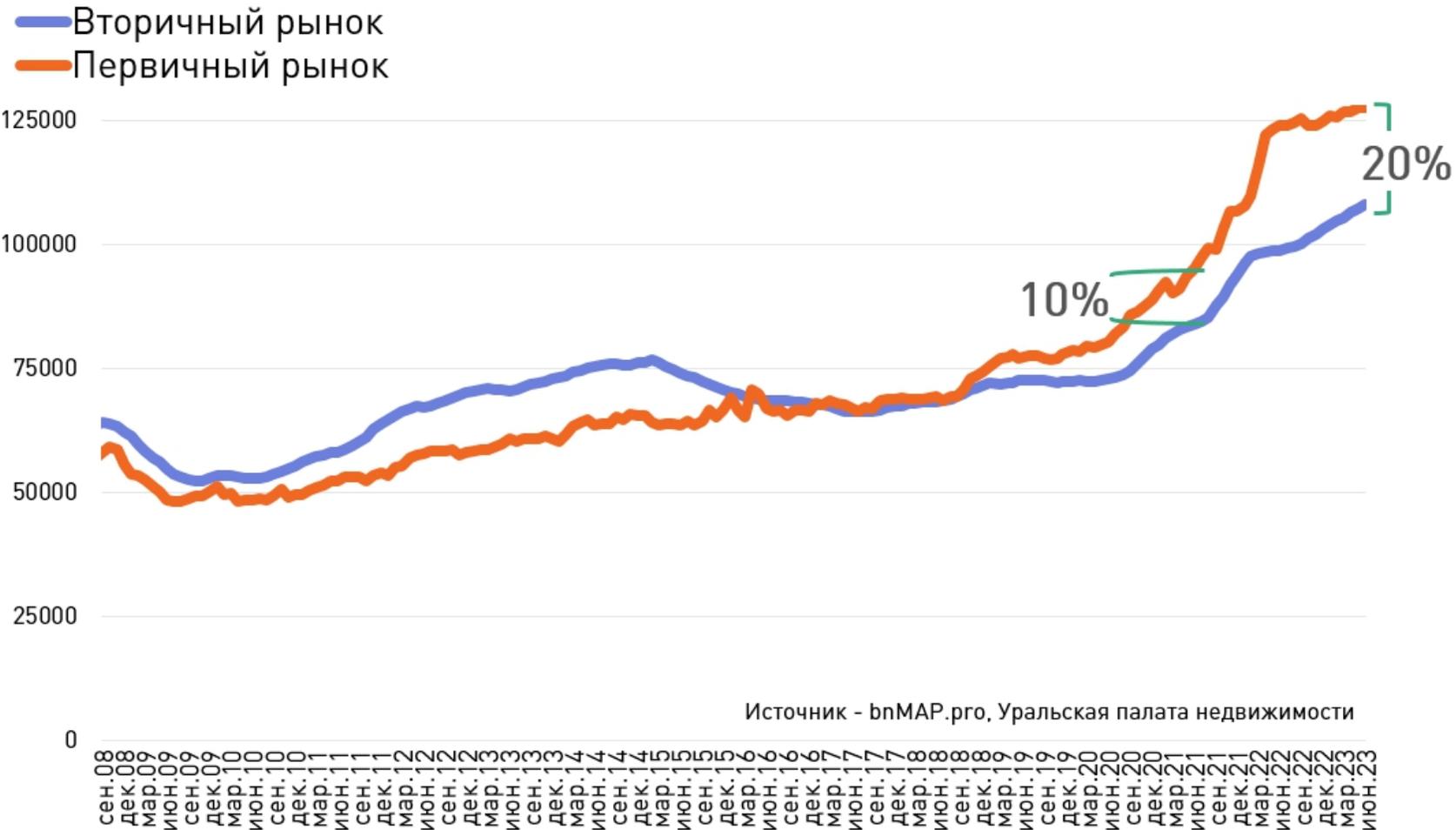
ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ РОССИИ, %



**ВАЖНЫЙ ФАКТОР
РАЗВИТИЯ РЫНКА
ЖИЛЬЯ В 2022-2023:**

**РАЗРЫВ
ИПОТЕЧНЫХ СТАВОК
МЕЖДУ ПЕРВИЧНЫМ
И ВТОРИЧНЫМ
РЫНКОМ**

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



Июнь 2023.

Изменение за 2 года:

Первичный рынок

↑ 34%

Вторичный рынок

↑ 29%

Изменение за 1 год:

Первичный рынок

↑ 3%

Вторичный рынок

↑ 10%

- ОБЩИЙ ЦЕНОВОЙ ФОН НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ЗАМЕТНО НЕ МЕНЯЕТСЯ. БОЛЬШИХ СКИДОК НЕТ.
- ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК. РАЗМЕР ТОРГА ВЕРНУЛСЯ К УРОВНЯМ СТАБИЛЬНОГО РЫНКА.

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