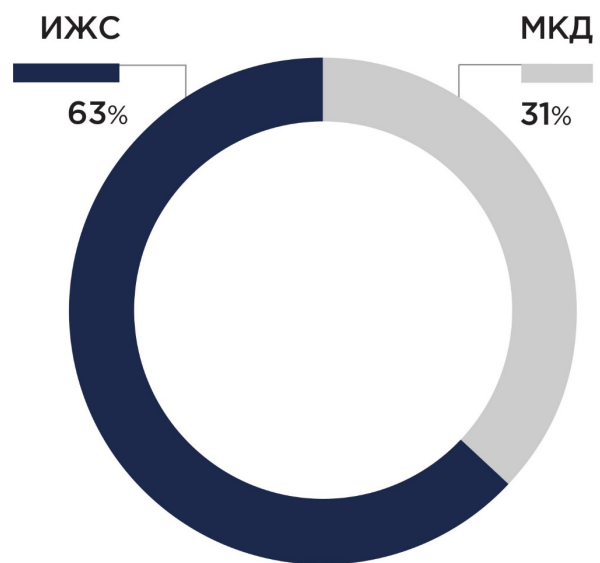


**РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
В 2022 ГОДУ: основные тренды
и крупнейшие игроки**

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2022 ГОДУ: основные тренды и крупнейшие игроки

В 2022 году рынок жилой недвижимости столкнулся с различными сложностями: резкое изменение спроса на жилье, а вследствие, и цен на него, рост стоимости стройматериалов и нарушение логистики. За первое полугодие рынок жилой недвижимости не просел, но как изменился рынок многоквартирных домов и вторичного жилья? И каковы дальнейшие перспективы?

Рис. 1. Доля ИЖС и МКД на рынке жилого строительства, 1 полугодие 2022



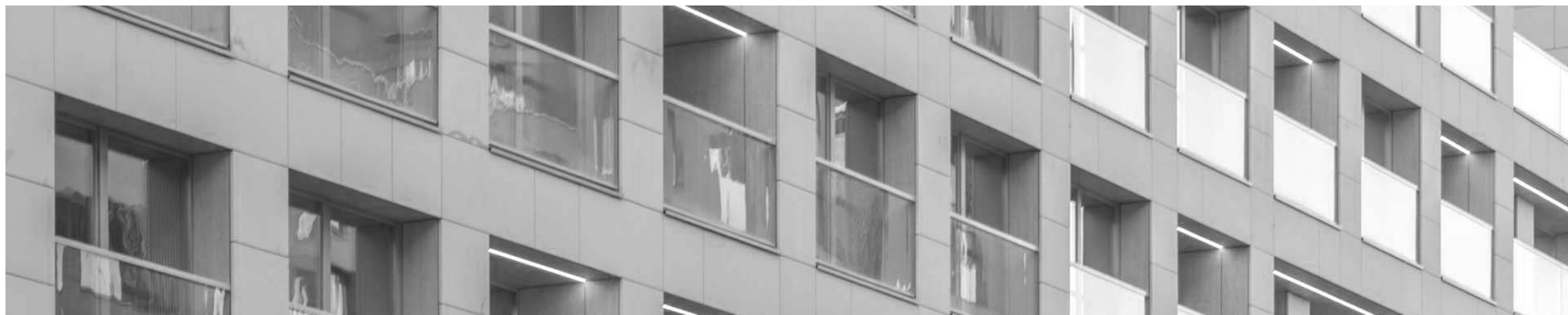
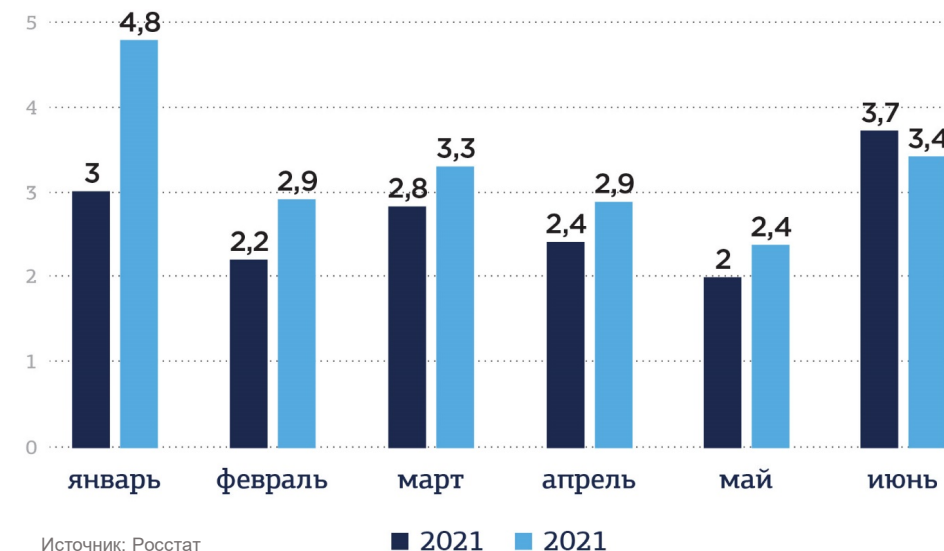
Источник: Росстат

За **первое полугодие 2022** года в России, по данным Росстата, было введено в эксплуатацию жилья общей площадью в **52,6 миллионов м2**: это на **44,2%** больше, чем за аналогичный период прошлого года. Причем положительная динамика наблюдается как в сегменте ИЖС, так и в сегменте многоквартирных домов. За **первые шесть месяцев** было **введено 32,9 млн м2 ИЖС (+61,8%** к прошлогодним показателям) и **19,7 млн м2 МКД (+22,4%)**.

Согласно данным Росстата, в первом полугодии 2022 года наблюдался рост объемов ввода жилых зданий — на 44% больше, чем годом ранее.

В частности, увеличивались объемы ввода многоквартирных домов на 22,4% — 19,7 млн м² против 16,1 млн. При этом, если рассматривать динамику по месяцам, можно заметить прекращение увеличения этих объемов в июне текущего года. С января по май темпы ввода в эксплуатацию МКД превышали показатели аналогичного периода 2021 года: на 17,9% в марте, 20,8% в апреле, 20% в мае. А в первый месяц лета произошел спад на 8,1% относительно июня 2021 года. Это связано не только с высокой базой июня прошлого года, но и со спадом спроса на жилую недвижимость. Директор департамента недвижимости группы ЦДС Сергей Терентьев утверждает, что застройщики, опасаясь низкого спроса, откладывают начало продаж квартир в новых проектах.

Рис. 2. Ввод МКД в первом полугодии 2021-2022 по месяцам, млн м²



Как упали продажи жилой недвижимости и спрос

Несмотря на еще положительную динамику в апреле по вводу в эксплуатацию новых МКД, именно в этот месяц продажи застройщиков упали сильнее всего.

По данным системы мониторинга и анализа новостроек bnMap.pro, в апреле 2022 года **число сделок по продаже жилья** радикально сократилось относительно марта: в **Волгограде** на 99%, в Казани на 98%, в Кургане на 97%. Наименьший спад произошел в Москве (-46%) и Санкт-Петербурга (-59%). Те немногие совершенные сделки по продаже недвижимости были с привлечением ипотечных кредитов.

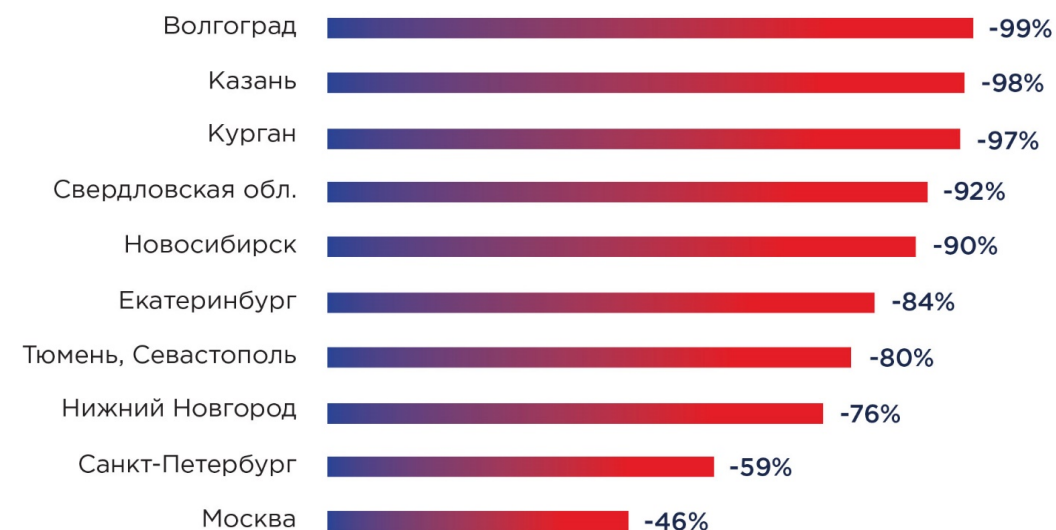
Спрос на жилье падает из-за нестабильной экономической ситуации, в которой жители России не готовы вкладываться в недвижимость.

По прогнозам Минфин и Минэкономразвития, к концу года **реальные доходы** россиян сократятся на **6%**.

За первый и второй кварталы текущего года **доходы** уже уменьшились на **1,2%** и **0,8%** соответственно. Другие причины, по которым уменьшается количество сделок по продаже жилой недвижимости, — рост ставок по депозитам и ипотечных ставок.

В апреле ипотечная ставка достигла уровня в 12% годовых из-за повышения ключевой ставки Центробанка. В мае ставка по кредитам опустилась до 9%, а в июне было объявлено снижении ставки еще на два пункта — до 7%. Здесь можно назвать два фактора, которые влияют на снижение спроса на недвижимость: во-первых, непосредственно сама высокая ставка (поэтому в апреле число сделок существенно и сократилось); во-вторых, ожидание дальнейшего понижения показателя.

Рис. 3. Падение продаж жилой недвижимости в городах, апрель 2022, %

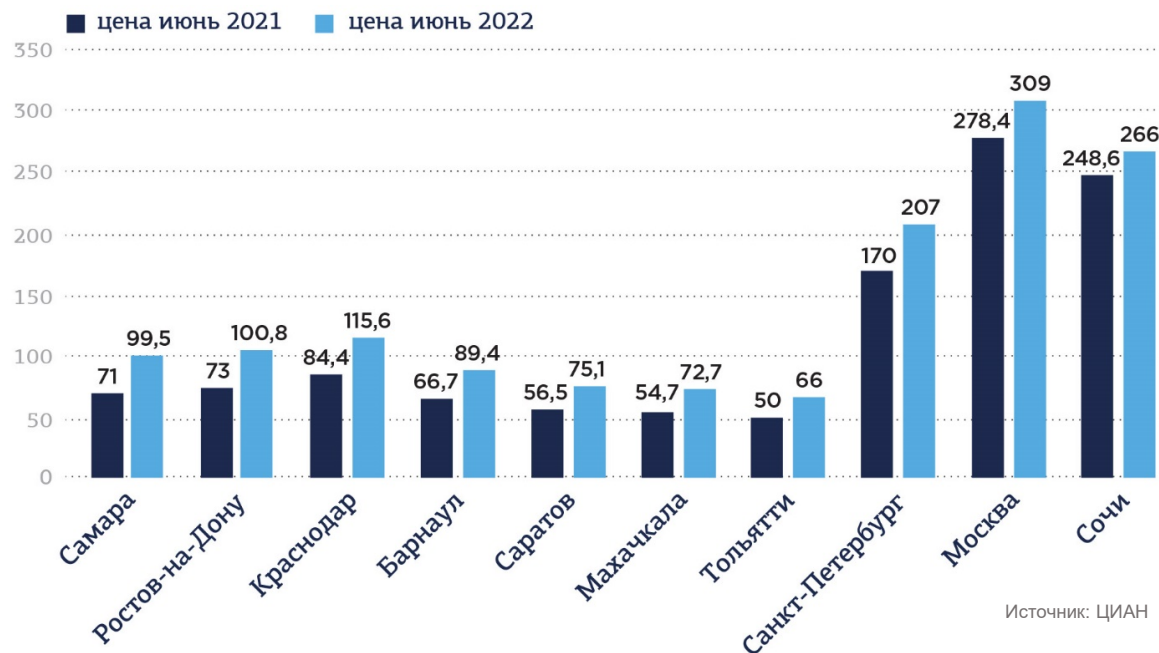


Источник: bnMap.pro, «Известия»

По данным ЦИАН, к концу первого полугодия 2022 года средняя цена за квадратный метр в крупных городах России составила 106 тысяч рублей. Если по сравнению с маем цена снизилась на 0,3%, то относительно января стоимость увеличилась на 7,7%, а относительно июня прошлого года — на 21,7%.

В годовом выражении **наибольший рост цен** за квадратный метр произошел в Самаре — **+40%**, почти достигнув отметки в 100 тысяч. В Ростове-на-Дону, Краснодаре, Барнауле, Саратове, Махачкале и Тольятти рост составил от 32 до 38%. **В столице** России жилая недвижимость подорожала лишь на **11%**, но теперь стоимость квадратного метра превысила 300 тысяч. **В Санкт-Петербурге** цена за метр на 100 тысяч дешевле, чем в Москве: цена увеличилась на **22%** до 207 тысяч.

Рис. 4. Динамика цен за 1 кв. м в крупных городах России, июнь 2021-2022, тысяч рублей



Жилье становится дороже из-за роста цен на стройматериалы и нарушения логистики

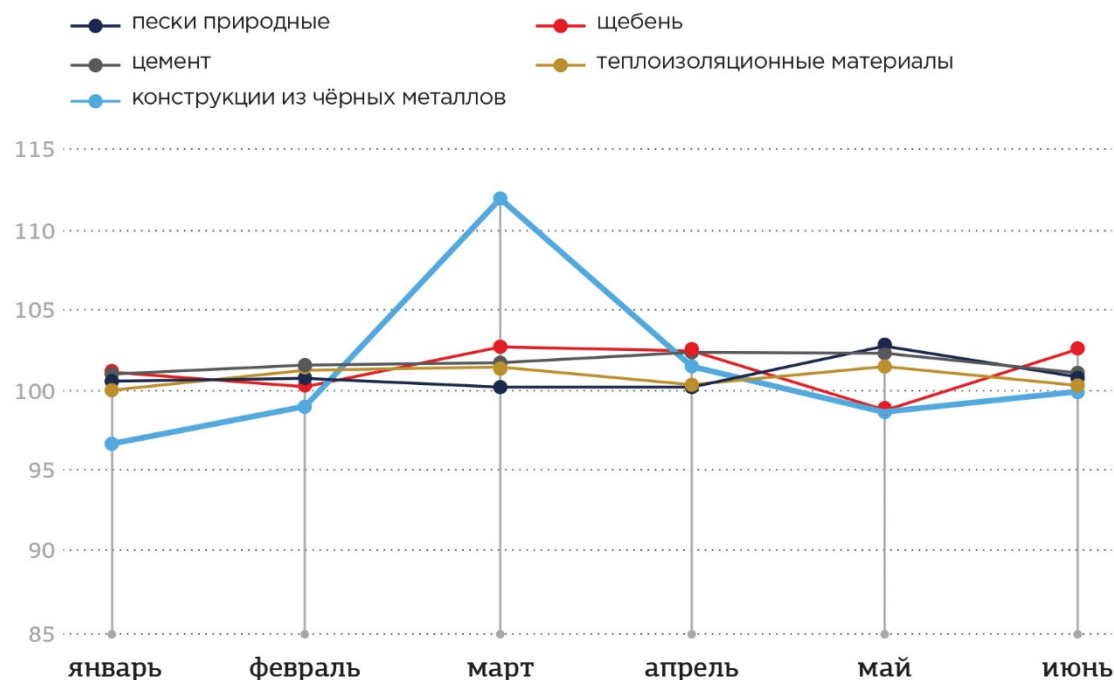
Средняя цена на жилье в новостройках (за квадратный метр) во втором квартале 2022 года была равна 116,3 тысячам рублей, что на 6,5% больше показателя за первый квартал 2022 года и почти на треть (+31%) превышает показатель за апрель-июнь 2021 года. Об этом сообщается в докладе Росстата о динамике стоимости жилой недвижимости. В частности, средняя стоимость однокомнатных квартир в годовом сравнении значительно увеличилась: на 27,6% на квартиры среднего качества (116,4 тысяч рублей за м²), на 36% (106,9 тысяч рублей) — улучшенного качества и на 24% (253,7 тысяч рублей) — на элитные квартиры.

Одной из причин роста цен на жилье стало увеличение затрат на логистику и стройматериалы. По данным Росстата, за год к июню 2022 года стоимость строительных материалов увеличилась на 14%. Если сравнивать цены в первом полугодии 2021 и 2022, то динамика цен была еще выше — рост был равен 24,5%.

Необходимость сдерживания цен на стройматериалы обсуждалась государством еще в 2021 году после того, как в конце 2020 года начался рост цен на строительные материалы (в частности, тогда подорожали металлы). Хотя, по заявлениям Минпромторга в апреле 2022 года, применять государственный контроль за ценами не планируется, разрабатывается постановление, по которому будут регулироваться отношения между производителями и закупщиками стройматериалов. Такое постановление должно регулировать стоимость песка, цемента, щебня, теплоизоляции и продукции из металла.



Рис. 5. Индексы цен на стройматериалы, январь-июнь 2022, в % к предыдущему месяцу



Источник: Росстат

Индекс стоимости этих материалов в 2022 году постепенно растет от месяца к месяцу: в среднем, на 1% за месяц. Резкое изменение цены наблюдалось только в марте на конструкции и детали из черных металлов (+12,07% к показателю февраля). Причем стоимость вернулась к своему среднему значению уже в следующем месяце.

В июне средние цены были равны:

- Песок — **553,17 руб.** за 1 м³;
- Щебень — **2 227 руб.** за 1 м³;
- Цемент — **6 798 руб.** за тонну;
- Теплоизоляционные материалы — **5 301 руб.** за 1 м³;
- Конструкции из черных металлов — **153 777** за тонну.

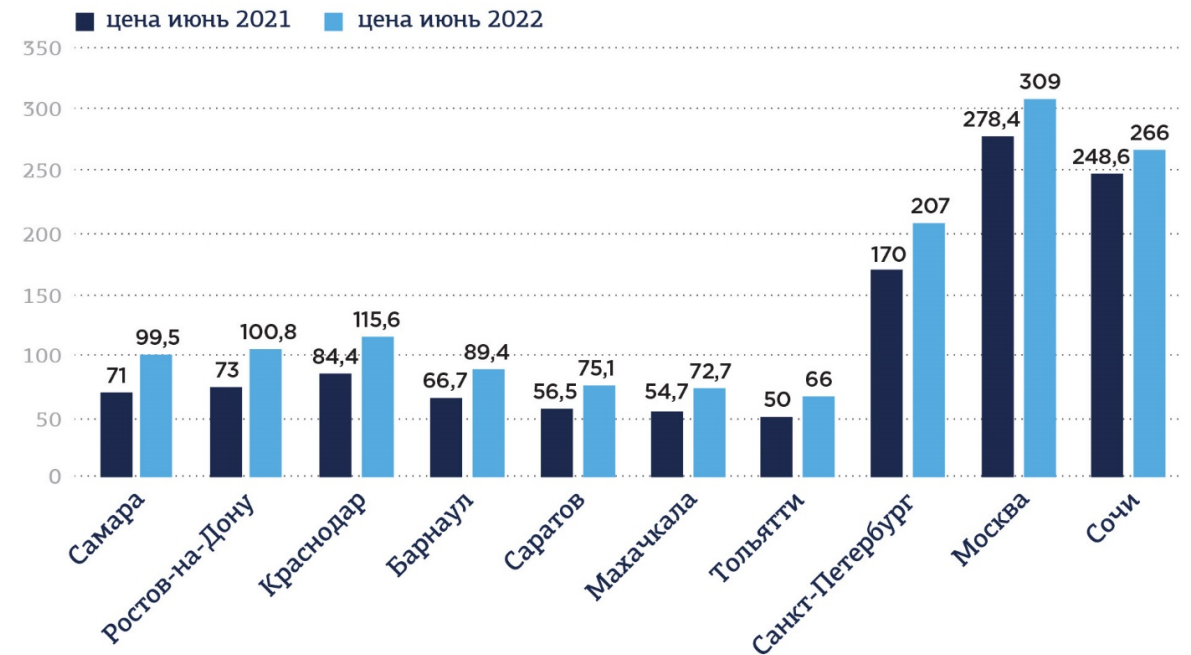
После резкого скачка цен в марте (+10% относительно февраля) увеличение цен на стройматериалы замедлилось: в апреле стоимость выросла менее, чем на 2% (1,7%), а в мае и июне и вовсе наблюдался отрицательный рост от месяца к месяцу — -0,4% и -2,4% соответственно. В июне наибольшее снижение цен произошло в следующих категориях: древесно-стружечные плиты (-8%), ориентированно-стружечные плиты (-8%), металлочерепица (-7,6%), обрезные доски (-4,3%).

Согласно информации LevelGroup, базовыми строительными материалами Россия обеспечивает себя самостоятельно. Наиболее импортозависимыми категориями являются детали, необходимые для создания вентиляционных, отопительных систем, водоснабжения, а также отделочные материалы и грузоподъемное оборудование. При этом отмечается, что на данный момент зависимость от импортных поставок крайне мала — около 10%.

В России функционирует **20 предприятий** по производству лифтов, большая часть которых не имеет полного цикла производства: степень использования зарубежных комплектующих варьируется от **10%** до **30%**. В частности, закупается микроэлектроника (чипы) у КНР и Тайваня.

По данным Росстата, за первое полугодие 2022 года количество производимых лифтов уменьшилось до 9 000 штук, что на 41% меньше показателя за аналогичный период прошлого года. В первую очередь, сокращение числа грузоподъемных кабин связано с уходом зарубежных производителей с российского рынка. В частности, из России ушли немецкие компании Schindler и Thyssen, американская организация Otis продала свое российское отделение холдингу S8 Capital, а финское предприятие KONE остановило поставки в Россию. Эксперты утверждают, что во втором полугодии 2022 года темпы выпуска лифтового оборудования стабилизируются. Российские застройщики ищут новых поставщиков в Китае, Турции, Корее и Греции. При этом при переориентации на Восток сроки поставок, очевидно, увеличатся с двух до шести месяцев, что, в свою очередь, может задержать время строительства МКД.

Рис. 6. Динамика цен на категории стройматериалов в июне 2022, %



Источник: ТАСС

Крупнейшие застройщики в РФ

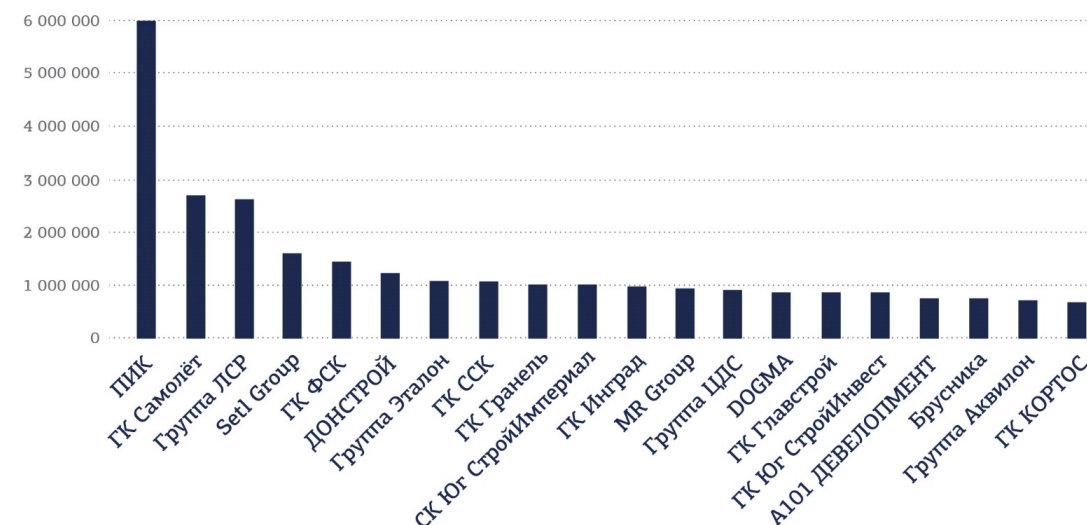
По объемам ввода многоквартирных домов за период с января по июль 2022 года лидирует компания ПИК: за семь месяцев организация вывела на рынок многоквартирные дома площадью **903 867 м2**. Компания является главным застройщиком в Москве и Ярославской области: на 1 августа доля текущего строительства на этих территориях составляет 18,9% (3 686 488 м2) и 17,82% (147 242 м2) соответственно. Компания занимает первое место в России по объему текущего строительства, причем с достаточно большим отрывом — 5,99 млн м2.

Второе место по объемам текущих работ занимает **ГК «Самолет»** — **2,719 млн м2**. Компания существует с 2012 года и занимается застройкой Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга. Во втором квартале текущего года было представлено 192 проекта компании на рынке недвижимости, общий объем которых составил 1,5 млн м2. За этот же период времени компания заключила сделки о купле-продаже на 0,5 млн м2. Всего за январь-июль 2022 года «Самолет» ввел в эксплуатацию 436,8 тысяч м2 многоквартирных домов.



У «Группы ЛСР», основанной в 1993 году, сейчас в продаже находится **17 625 квартир**. Основные застраиваемые территории — Санкт-Петербург и Ленинградская область, Москва и Московская область, Сочи и Екатеринбург. За все время своей деятельности реализовано 9,4 млн м2, суммарной стоимостью 471 млрд рублей. В 2022 году было введено 276,9 тысяч м2 МКД. В процессе строительства находятся 26 жилых комплексов. «ЛСР», являясь одним из главных застройщиков Санкт-Петербурга, возводит сейчас в городе 1 931 810 м2 (доля на рынке — 18,8%), а общая площадь строительства — 2,637 млн м2.

Рис. 7 Топ-20 застройщиков России по объему текущего строительства (по данным на 01.08.2022)



Источник: Единый ресурс застройщиков

Холдинг Setl Group занимается застройкой **Санкт-Петербурга, Ленинградской и Калининградской областей**. В этом году вывела на рынок жилье площадью **468 307 м2**: в июле было получено разрешение на ввод в эксплуатацию жилого комплекса The One — дом премиум-сегмента на Петровском острове. Застройщик 28 лет работает на российском рынке и за это время построил 299 жилых домов, общей площадью свыше 10 миллионов м2. В прошлом году холдинг возвел 33 жилых дома и 11 социальных объектов площадью 1,4 млн м2. Занимает четвертое место по объему текущего строительства с показателем в 1,607 млн м2.

ГК ФСК основана в 2005 году. ГК ФСК занимается застройкой **Московского региона** (доля на рынке 7%), **Санкт-Петербурга, Ленинградской и Калужской областей** (9,24%). За 17 лет работы компания реализовала проекты общей площадью в **12,1 млн м2**. По объемам текущего строительства входит в топ-5 — 1,445 млн м2 (на данный момент идут работы по 17 ЖК). Организация имеет рейтинг А-(RU) по шкале АКРА, что показывает надежность застройщика.

«ДОНСТРОЙ» находится на рынке жилой недвижимости **Москвы** с 1994 года, специализируется на жилье премиум-класса. На 1 августа 2022 года объем текущих работ составляет **1,216 млн м2**. В текущем году было сдано 54 тысячи м2, более 2800 квартир находится в продаже.

Группа «Эталон» появилась на рынке **Санкт-Петербурга** в 1987 году, а на **московский рынок** вышла в 2006-м. За все время своей работы компания реализовала жилье площадью **7,9 миллионов м2**. За текущий год Группа «Эталон» ввела в эксплуатацию 289,46 тысяч м2. На данный момент 5 213 квартир компании находится в продаже. А текущие объемы строительства составляют 1,09 млн м2.

ГК ССК занимается строительством в **Краснодарском крае** и имеет наибольшую долю на этом рынке — 11,4%. **1,05 млн м2** застраивается на данный момент. В 2020 году в эксплуатацию было введено жилье площадью в 75 тысяч м2, в 2021 — 131,7 тысяч м2, а за первые семь месяцев 2022 года — 86,4 тысяч м2.

ГК Гранель около 30 лет занимается застройкой **Москвы** и **Московской области**. Текущий объем работ составляет **1,01 млн м2**. В первую очередь компания специализируется на возведении жилых комплексов: 13 ЖК полностью сданы, а 15 ЖК находятся еще на стадии строительства. За время своей деятельности ГК «Гранель» реализовала жилые проекты суммарной площадью в 6,5 млн м2. С 2022 года компания вошла в список системообразующих.

СК ЮгСтройИмпериал работает в **Краснодарском крае** и является вторым по величине застройщиком региона с долей строительства в **10,76%**. На 1 августа объем действующего строительства составлял 992,6 тысяч м2 — компания закрывает десятку крупнейших застройщиков России по объему действующего строительства.

A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ занимается активной застройкой **Москвы**. В планах компании по застройке Новой Москвы вывести на рынок недвижимости 100 млн м² к 2036 году. За январь-июль 2022 года «A101» реализовала МКД площадью 271,6 тысяч м². 4 715 квартир сейчас находятся в продаже. В процессе стройки находится **749,8 тысяч м²**.

Компания «Брусника» основана в 2004 году, занимается строительством в **Тюмени, Новосибирске, Сургуте, Курганской и Свердловской** областях. На данный момент строятся проекты площадью **737,2 тысяч м²**. «Брусника» является главным застройщиком в Новосибирской области и Ханты-Мансийском автономном округе — доли в регионах 6,97% и 16,94% соответственно. С 2020 года компания имеет рейтинг А- (RU) по оценке «Эксперт РА».

Группа «Аквилон» 18 лет занимается строительством недвижимости в **Санкт-Петербурге, Москве, Архангельске и Северодвинске**. За это время возвела более 100 объектов площадью в 2 млн м². Объем текущего строительства составляет **710 тысяч м²**. Наибольшую долю имеет на архангельском рынке недвижимости: к 1 августа 2022 года идет стройка площадью 182,3 тысячи м² (33% от местного строительства).

ГК «КОРТРОС» за 16 лет работы реализовали проект площадью в **2,5 млн м²** в восьми регионах страны. На данный момент идет строительство 689,4 тысяч м²: 280,7 тысяч в **Свердловской области** (топ-1 застройщик региона с долей в 6,75%), 68,15 тысяч в **Пермском крае**, 279,65 тысяч в **Москве** и 60,9 тысяч в Московской области. В нынешнем году в эксплуатацию было введено 104,5 тысяч м².

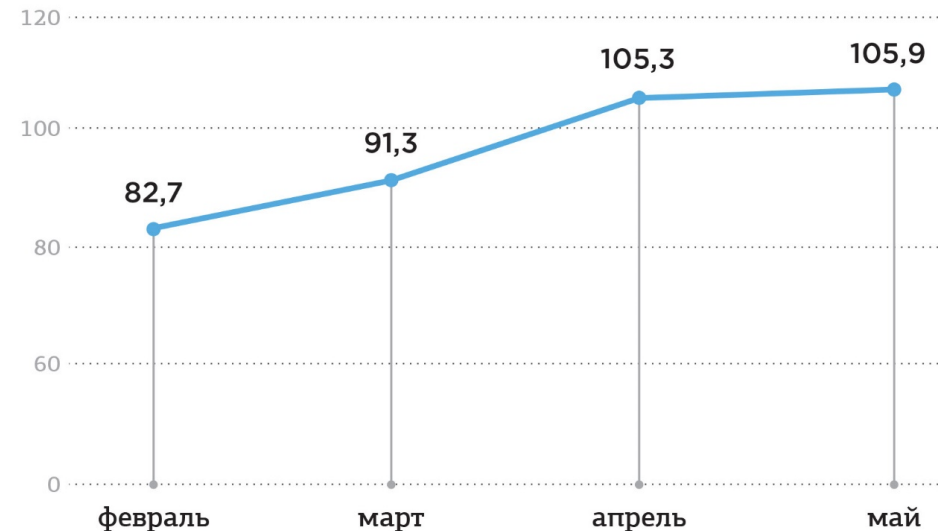


Вторичный рынок жилой недвижимости

С усложнением экономической ситуации к концу марта средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке увеличилась на 10,4% — до 91,3 тысяч рублей, а средняя цена предложения на 12,7% — до 5,2 миллионов рублей.

По данным ЦИАН.Аналитики, к маю средняя цена за квадратный метр по России уже равнялась **105,9 тысячам рублей**, сократившись на 0,4% по сравнению с апрелем. Как отмечают эксперты, в апреле началась стагнация цен, которая продолжилась и в мае. В частности, в мае цены не продолжили расти из-за осторожного ценообразования в новых объявлениях: цена за квадратный метр в таких объявлениях стала на 0,8% ниже. А **средняя площадь квартир**, выставленных на ЦИАН, в мае уменьшилась почти на **один квадратный метр** — с 55,8 м² в апреле до 54,9 м². Так, совокупность всех этих факторов привела к повышению средней стоимости предложения в мае (относительно апреля) на **1,8%** — до **5,8 млн рублей**.

Рис. 8. Динамика средней цены за квадратный метр на вторичном рынке по России, февраль-май 2022, тысяч рублей



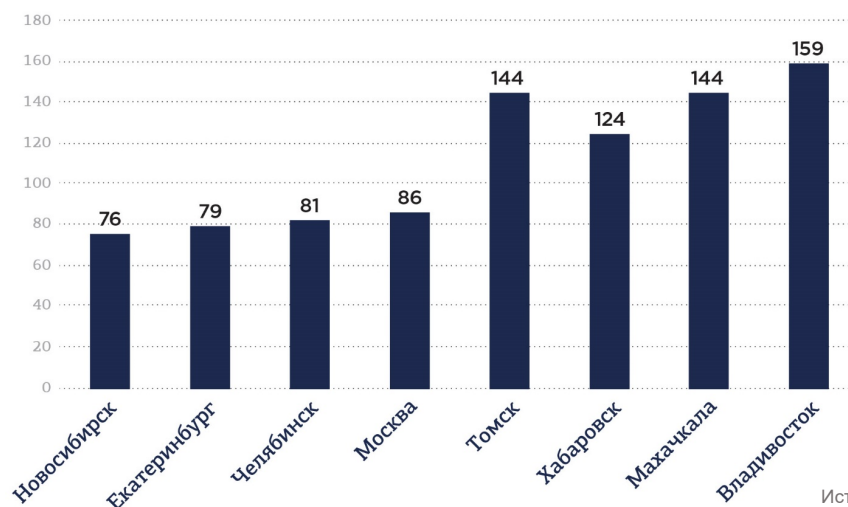
Источник: ЦИАН.Аналитика

Снижение цен за квадратный метр новых предложений на вторичном рынке в мае текущего года произошло впервые с декабря 2019 года. «Новые» предложения в мае были на 1,1 тысячу дороже средней цены — 107 тысяч рублей. В связи с неопределенным спросом на вторичную недвижимость разница в стоимости «новых» объявлений и старых составляет лишь 1%. Спрос уже в марте был ниже на 20% по сравнению со средним показателем 2021 года. В апреле покупательская активность упала на 40% и к концу мая спрос оказался в два раза ниже прошлогоднего значения.

Во втором квартале текущего года **средняя цена на вторичное жилье снизилась на 4%**. По данным компании «Этажи», падение цены было замечено в Перми (на 1,6%), Ростове-на-Дону (на 1,2%), Самаре (на 1%), Волгограде (на 0,6%), Казани и Санкт-Петербурге (на 0,4%), Москве и Екатеринбурге (на 0,2%). В других крупных городах цены росли.

В мае **увеличилась средняя продолжительность** продажи квартиры на 8 дней — до **106 дней**. В течение предыдущих месяцев 2022 года изменение от месяца к месяцу находилось в диапазоне в один день, тогда как в мае явно произошел скачок. Основной причиной этого скачка эксперты называют отсутствие господдержки на вторичном рынке.

Рис. 9. Средний срок продаж квартиры на вторичном рынке (города с наибольшими и наименьшими показателями), май 2022, дни

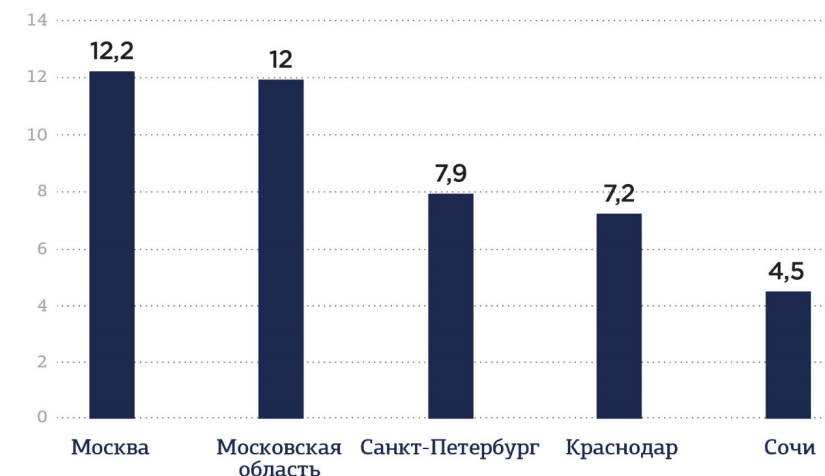


Источник: ЦИАН

Дольше всего вторичное жилье **продается** во **Владивостоке** — более чем за **5 месяцев** (159 дней), в Томске и Махачкале квартира продается за 144 дня, а **быстрее** всего жилье **покупают** в **Новосибирске** (за **76 дней**), Екатеринбурге (79 дней) и Челябинске (81 день). Из-за увеличения срока продажи жилья увеличился объем рынка предложения на 11% (до 239 тысяч квартир), хотя в мае на рынке появилось меньше «новых» предложений по сравнению с апрелем (только 87 тысяч, что на 9 тысяч предложений меньше).

Больше всего «новых» предложений появилось на рынках в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге, Краснодаре и Сочи. По оценкам экспертов, осенью цены на вторичную недвижимость будут сокращаться для поддержания спроса.

Рис. 10. Топ-5 городов по количеству «новых» предложений на вторичном рынке, май 2022, тыс.



Источник: ЦИАН.Аналитика

Что ждет рынок жилой недвижимости к концу года?

Многие эксперты сходятся на том, что в ближайшие месяцы произойдет сокращение объема ввода многоквартирных домов. Кто-то ожидает спад вплоть до конца года, а кто-то говорит о появлении положительной динамики уже в ноябре. Несмотря на постепенное снижение темпов ввода в эксплуатацию жилых помещений, Минстрой считает выполнимым реализацию 93 млн м² к концу 2022 года, то есть на прошлогоднем уровне. С учетом увеличенных объемов за первое полугодие текущего года и не резкого сокращения строительных работ во втором полугодии, может быть, сохранить уровень застройки и удастся. Согласно данным «Дом.РФ», на рынке многоквартирных домов наблюдается рост формирования «заделов». Уже в июне на рынок недвижимости началось строительство новых проектов общей площадью в 4 млн м², показывая рост по сравнению с маем на 35%. К тому же за первые шесть месяцев нынешнего года было выдано на 21% больше разрешений на строительство (на застройку 22,5 млн м²). При этом, по оценкам ЦБ, объем ввода жилья будет сокращаться не только во второй половине этого года, но и в последующие 1-2 года из-за подорожания себестоимости строительства и задержки сдачи жилья, которая, в свою очередь, может быть связана с усложнением ситуации на рынке стройматериалов. Такое замедление ввода на рынок недвижимости, по прогнозам, скажется и на ипотеке: объем предложения на квартиры в новостройках будет снижаться и, следовательно, это скажется на возможности кредитования. По прогнозам ЦБ, рост ипотечного кредитования в текущем году замедлится до 10-15% (для сравнения, в прошлом году показатель равнялся 26,7%).



Свяжитесь с нами

По вопросам проведения аналитических исследований



АЛЕКСАНДРА ШНИПОВА

Заместитель руководителя практики
Управленческого консалтинга

☎ +7 (495) 740-16-01

✉ contact@delprof.ru

🌐 www.delprof.ru

По вопросам подготовки экспертных комментариев и статей



АЛЕКСАНДРА ПАШКЕВИЧ

Ведущий маркетолог
Департамента маркетинга и PR

☎ +7 (495) 740-16-01 (доб. 1048)

✉ pashkevich@delprof.ru

🌐 www.delprof.ru

Представленные в документе мнения учитывают ситуацию на дату публикации материала и могут быть неактуальными на момент прочтения. Документ носит исключительно ознакомительный характер и не может служить основанием для вынесения профессионального суждения. Группа «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» не несет ответственности за действия, совершенные на основе изложенной в документе информации. По всем конкретным вопросам следует обращаться к специалисту по соответствующему направлению.

