



# Рынок жилья после пандемии

Что ждать во 2 полугодии -  
второй волны кризиса или восстановления спроса?

TrueDigital.Realty  
30 сентября 2020

Алексей Попов  
руководитель Аналитического центра Циан

# 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 - июль и август 2020 СПБ+ЛО - июль (после карантина)
<b>Москва</b>	12,6 тыс.    <b>-7%</b>	8,2 тыс.    <b>-40%</b>	8,5 тыс.    <b>+1%</b>
<b>Новая Москва</b>	5,0 тыс.    <b>-23%</b>	2,7 тыс.    <b>-62%</b>	2,9 тыс.    <b>-4%</b>
<b>Московская область</b>	16,3 тыс.    <b>-11%</b>	12,8 тыс.    <b>-30%</b>	11,1 тыс.    <b>-1%</b>
<b>Санкт-Петербург</b>	18,1 тыс.    <b>-13%</b>	14,0 тыс.    <b>-31%</b>	6,3 тыс.    <b>+5%</b>
<b>Ленинградская область</b>	4,4 тыс.    <b>-44%</b>	4, 4 тыс.    <b>-23%</b>	1,9 тыс.    <b>+32%</b>
<b>вся РФ</b>	147 тыс.    <b>-27%</b>	131 тыс.    <b>-46%</b>	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 - июль и август 2020 СПБ+ЛО - июль (после карантина)
<b>Москва</b>	162 млрд руб.    <b>+5%</b>	104 млрд руб.    <b>-35%</b>	123 млрд руб.    <b>+19%</b>
<b>Новая Москва</b>	32 млрд руб.    <b>-14%</b>	18 млрд руб.    <b>-57%</b>	21 млрд руб.    <b>+11%</b>
<b>Московская область</b>	71 млрд руб.    <b>-5%</b>	45 млрд руб.    <b>-39%</b>	53 млрд руб.    <b>+13%</b>
<b>Санкт-Петербург</b>	89 млрд руб.    <b>-5%</b>	71 млрд руб.    <b>-22%</b>	34 млрд руб.    <b>+12%</b>
<b>Ленинградская область</b>	13 млрд руб.    <b>-39%</b>	14 млрд руб.    <b>-12%</b>	6 млрд руб.    <b>+31%</b>

## 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)		
	конец Q1 2020 (до пандемии)	конец Q2 2020(карантин)	конец августа 2020 (после карантина)
<b>Москва</b>	217 тыс. руб.    <b>+8%</b>	218 тыс. руб.    <b>+7%</b>	225 тыс. руб.    <b>+10%</b>
<b>Новая Москва</b>	137 тыс. руб.    <b>+14%</b>	144 тыс. руб.    <b>+18%</b>	151 тыс. руб.    <b>+18%</b>
<b>Московская область</b>	96 тыс. руб.    <b>+14%</b>	99 тыс. руб.    <b>+17%</b>	104 тыс. руб.    <b>+20%</b>
<b>Санкт-Петербург</b>	127 тыс. руб.    <b>+2%</b>	139 тыс. руб.    <b>+17%</b>	145 тыс. руб.    <b>+18%</b>
<b>Ленинградская область</b>	81 тыс. руб.    <b>+5%</b>	86 тыс. руб.    <b>+9%</b>	88 тыс. руб.    <b>+10%</b>
<b>вся РФ</b>	75 тыс. руб.    <b>+7%</b>	77 тыс. руб.    <b>+6%</b>	80 тыс. руб.    <b>+8%</b>

## 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 августа 2020 (после карантина)
<b>Москва</b>	39 тыс. ед.    <b>-7%</b>	41 тыс. ед.    <b>-10%</b>	36 тыс. ед.    <b>-19%</b>
<b>Новая Москва</b>	8 тыс. ед.    <b>-6%</b>	9 тыс. ед.    <b>-5%</b>	8 тыс. ед.    <b>-11%</b>
<b>Московская область</b>	40 тыс. ед.    <b>-23%</b>	35 тыс. ед.    <b>-32%</b>	29 тыс. ед.    <b>-40%</b>
<b>Санкт-Петербург</b>	31 тыс. ед.    <b>-36%</b>	28 тыс. ед.    <b>-35%</b>	27 тыс. ед.    <b>-34%</b>
<b>Ленинградская область</b>	11 тыс. ед.    <b>-32%</b>	8 тыс. ед.    <b>-45%</b>	7 тыс. ед.    <b>-49%</b>

## Почему снижается предложение?

- эскроу
- стратегия застройщиков
- карантин

Источник: расчеты Аналитического центра Циан

# 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 2020 (после карантина)
<b>Москва (число ДКП)</b>	34 тыс.    <b>-3%</b>	18 тыс.    <b>-52%</b>	11 тыс.    <b>-10%</b>
<b>Московская область (переходы прав)</b>	148 тыс.    <b>+6%</b>	47 тыс.    <b>-53%</b>	нет данных
<b>Санкт-Петербург (число ДКП)</b>	25 тыс.    <b>-4%</b>	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)
<b>Москва</b>	218 тыс. руб.    <b>+6%</b>	214 тыс. руб.    <b>+4%</b>	218 тыс. руб.    <b>+7%</b>
<b>Санкт-Петербург</b>	138 тыс. руб.    <b>+5%</b>	135 тыс. руб.    <b>+4%</b>	133 тыс. руб.    <b>+5%</b>
<b>города 1 млн +</b>	65 тыс. руб.    <b>+5%</b>	64 тыс. руб.    <b>+5%</b>	65 тыс. руб.    <b>+5%</b>

## Почему растут цены?

- рост цен в новостройках
- девальвация рубля

Источник: расчеты Аналитического центра Циан

# 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)
<b>Москва</b>	39,1 тыс. руб.    <b>+6%</b>	35,1 тыс. руб.    <b>-2%</b>	37,2 тыс. руб.    <b>+1%</b>
<b>Санкт-Петербург</b>	25,1 тыс. руб.    <b>+2%</b>	23,5 тыс. руб.    <b>-7%</b>	23,1 тыс. руб.    <b>-9%</b>
<b>города 1 млн +</b>	17,1 тыс. руб.    <b>+6%</b>	15,5 тыс. руб.    <b>-5%</b>	16,5 тыс. руб.    <b>+3%</b>

**Почему восстанавливаются ставки аренды?**

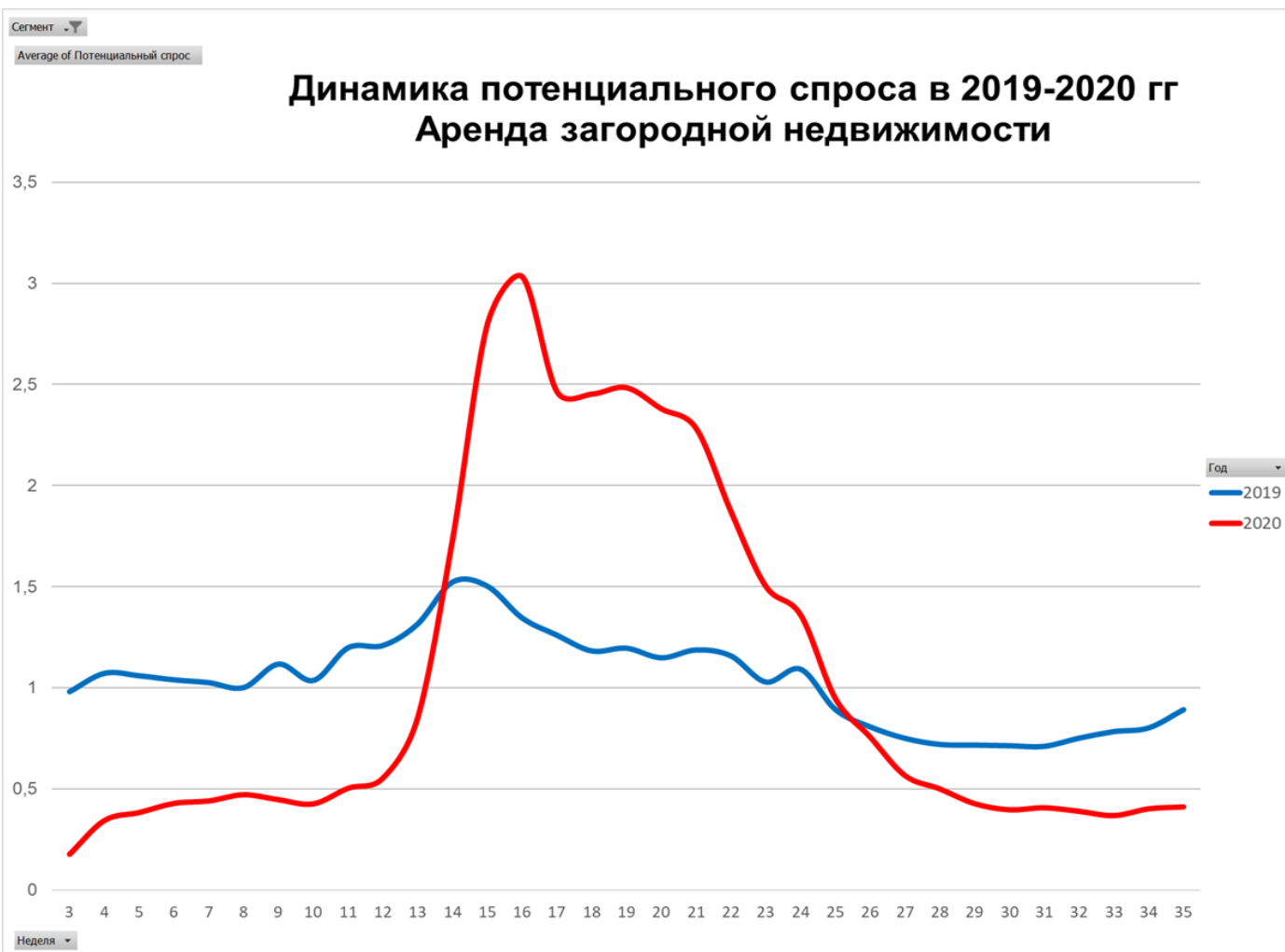
- снятие ограничений

Источник: расчеты Аналитического центра Циан



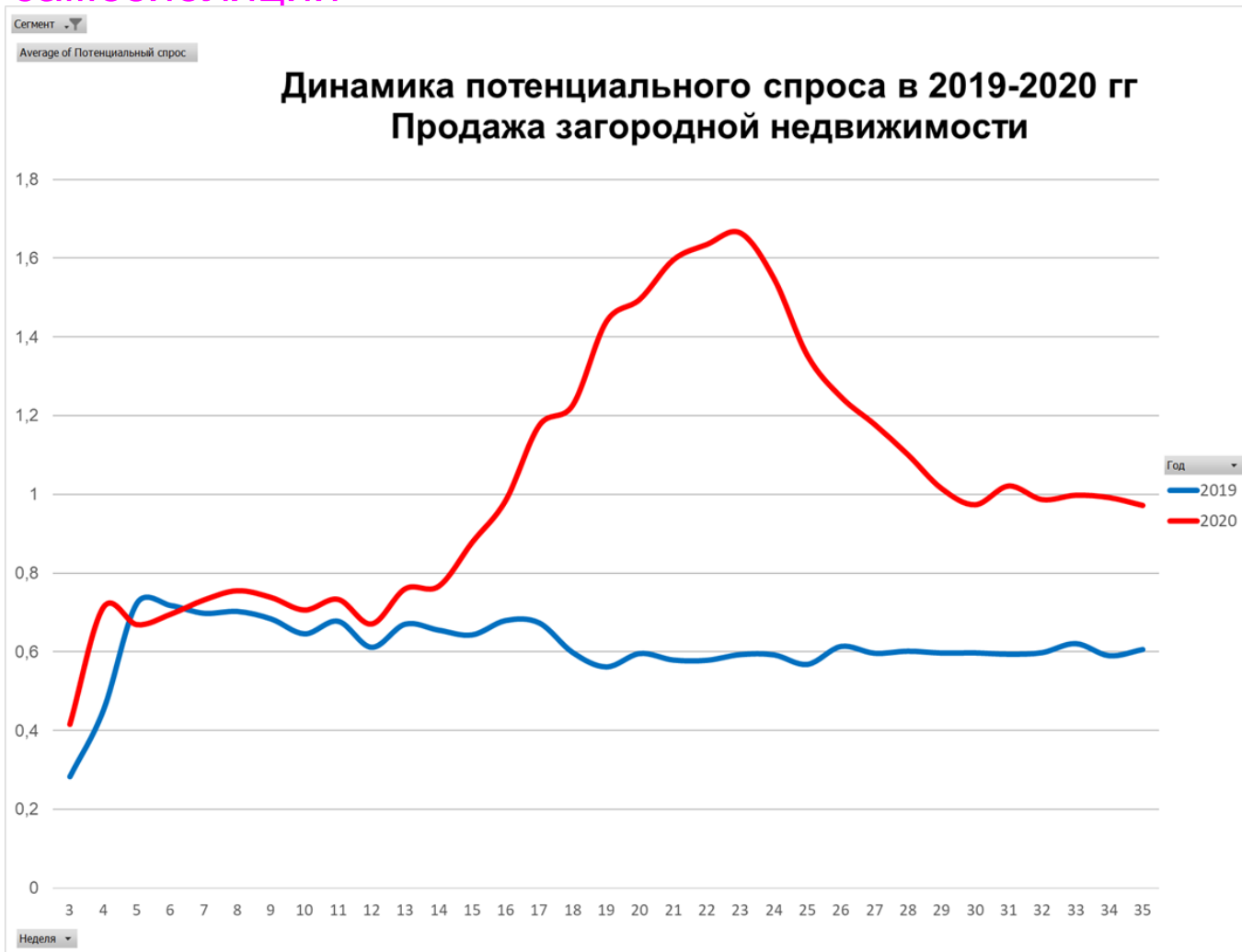
# Активность пользователей. Загородная недвижимость. Аренда

Ажиотажный спрос на загородную аренду упал почти сразу после снятия ограничений



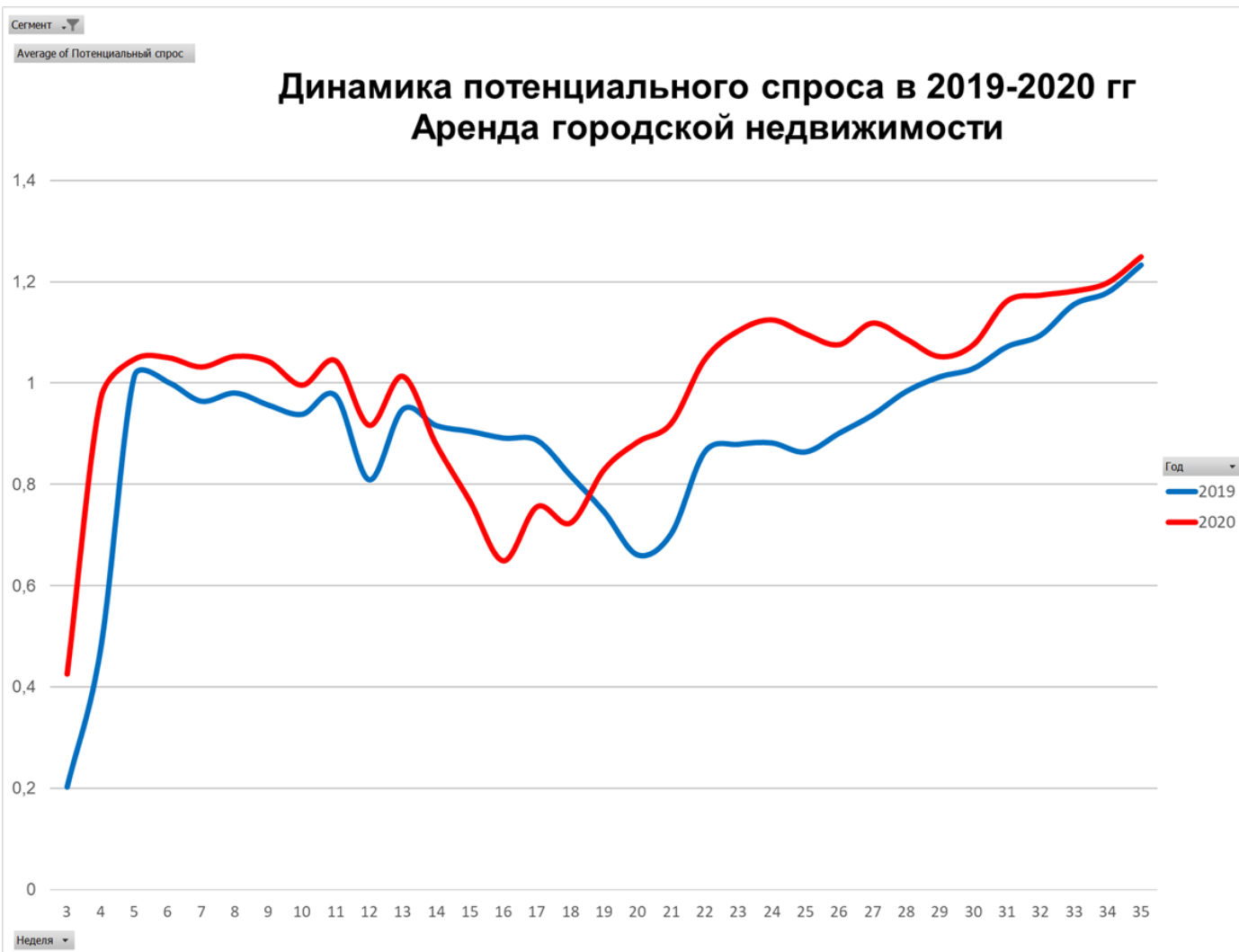
# Активность пользователей. Загородная недвижимость. Продажа

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



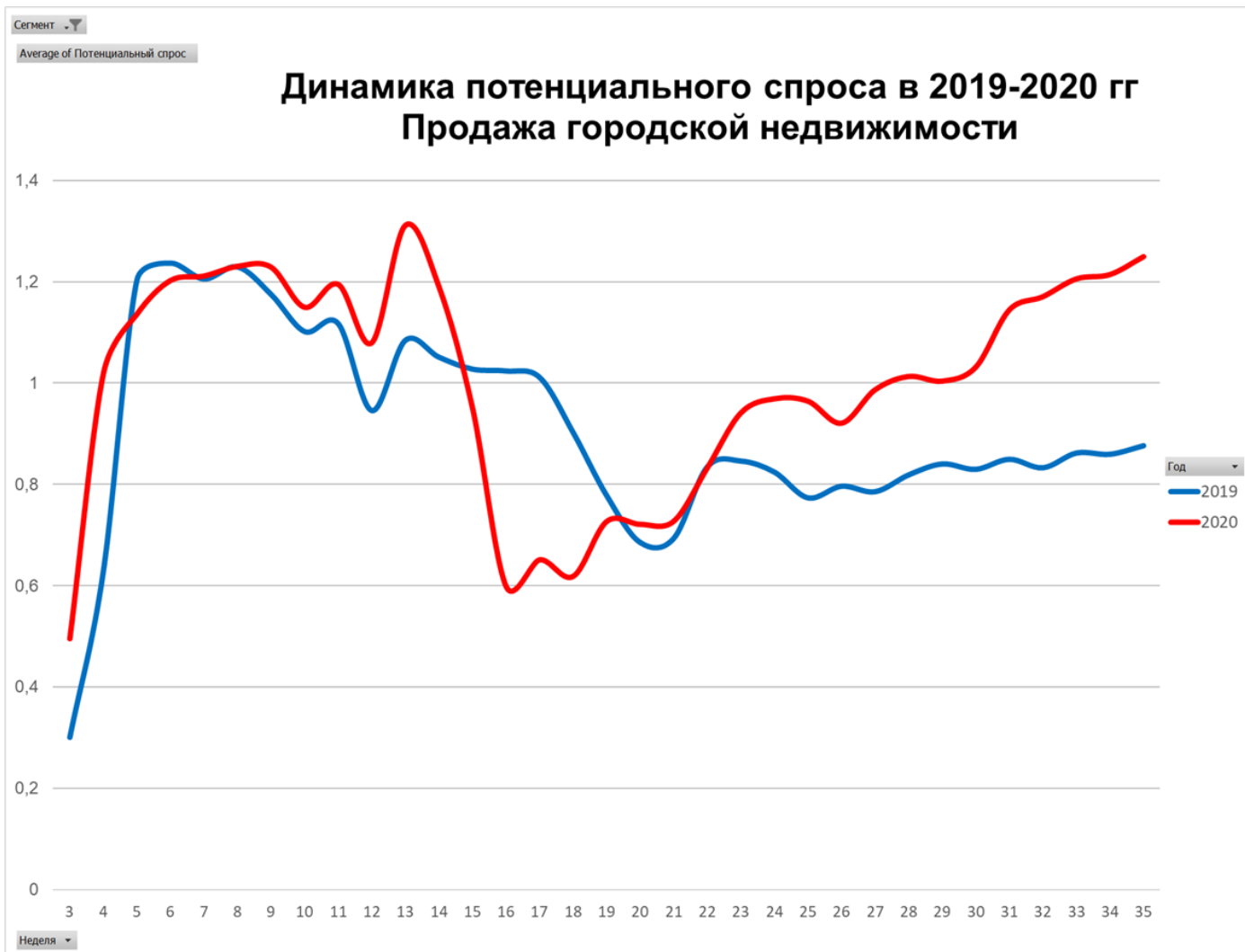
# Активность пользователей. Городская недвижимость. Аренда

Пандемия оказала минимальное влияние на участников рынка



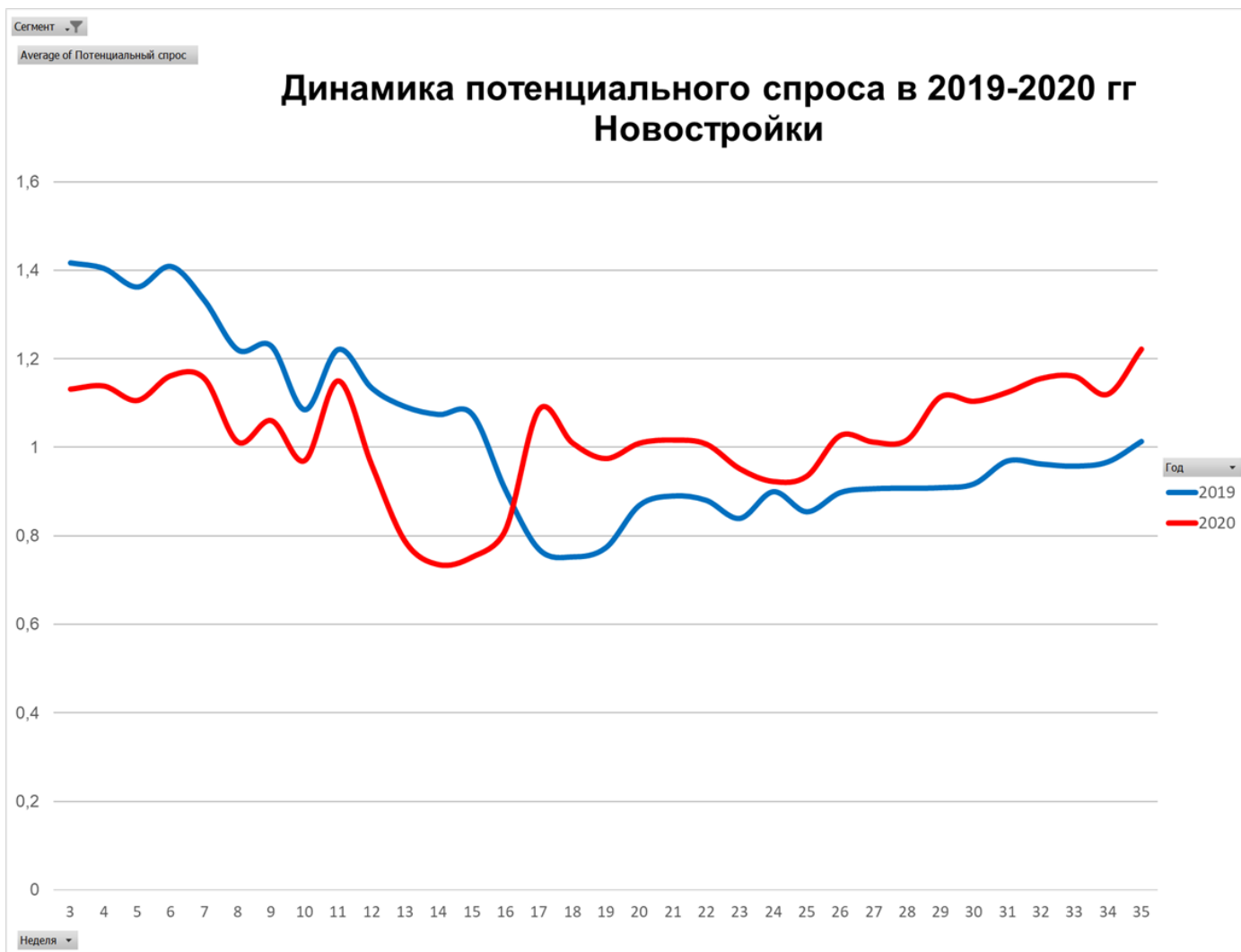
# Активность пользователей. Городская недвижимость. Продажа

Интерес к квартирам на вторичном рынке растет опережающими темпами



# Активность пользователей. Новостройки

Льготная ипотека поддерживает стабильно высокий интерес к новостройкам





Алексей Попов  
руководитель Аналитического центра Циан  
[a.porov@cian.ru](mailto:a.porov@cian.ru)