



КЛУБ  
ИНВЕСТОРОВ  
МОСКВЫ

FC CONGRESS

**Forbes**

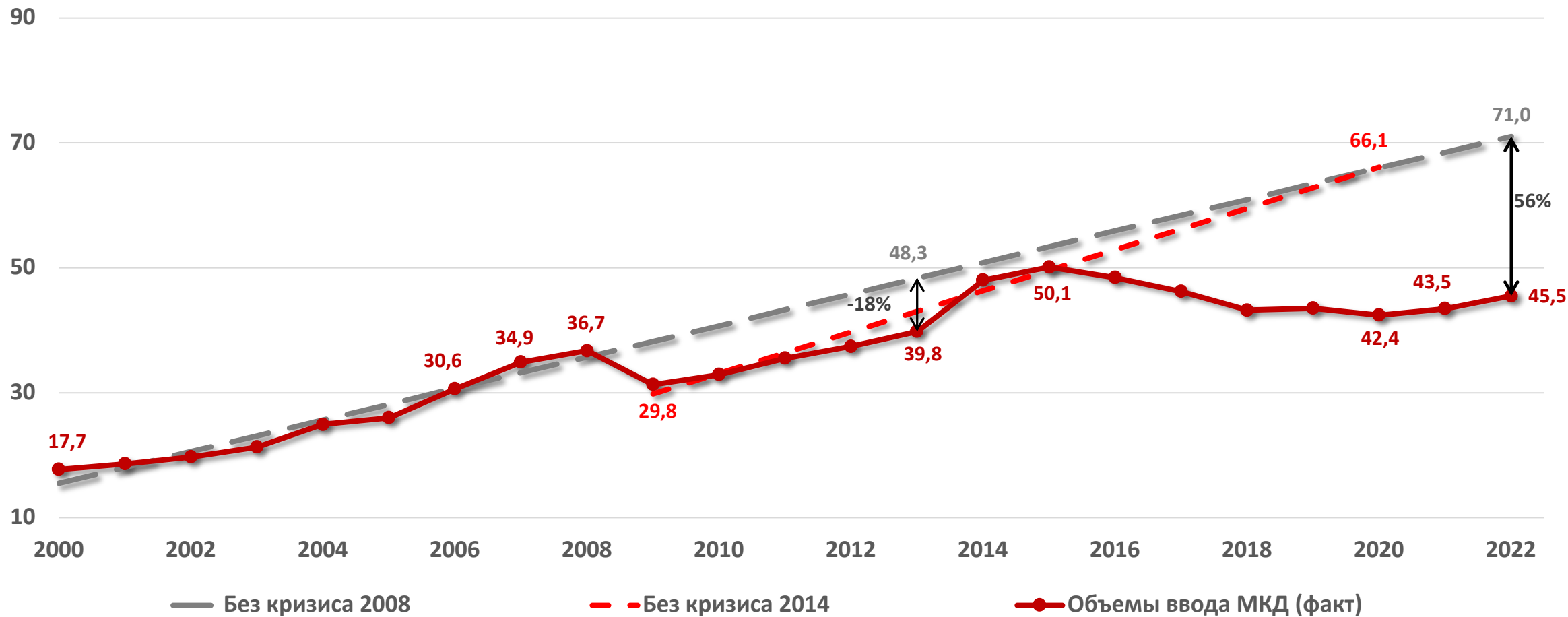
# ГОРОД. ЧЕЛОВЕК. БУДУЩЕЕ

## Повторится ли прошлое в будущем?

Сессия 3. Рынок жилой недвижимости: оптимизм или напрасные ожидания?

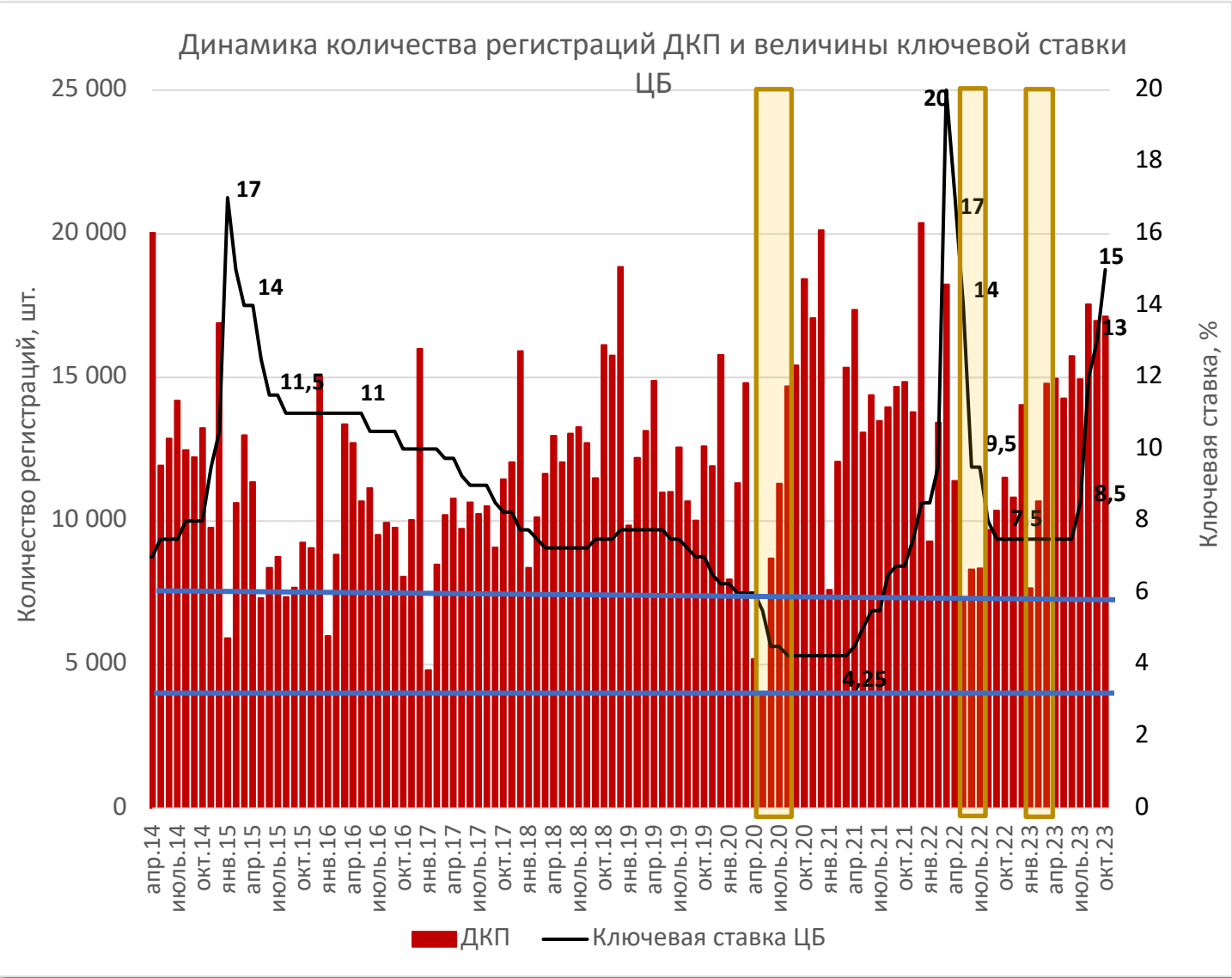
# ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕМА ВВОДА МКД

Объемы ввода жилья в МКД по России, млн. кв. м.



- Объемы ввода жилья в МКД последние 5 лет находятся в диапазоне 40 – 50 млн. кв. м в год. **Все предпринятые меры не привели к существенному увеличению строительства и ввода жилья в МКД** (наилучший результат по вводу 50,1 млн. кв. м достигнут в 2015 году)
- **Основные объемы строительства жилья в МКД сосредоточены в двух десятках регионов.** Масштабные проекты практически не реализуются, в основном – небольшие проекты до 30 тыс. кв. м  
**Средний проект в России – 15,5 тыс. кв. м**  
**в Москве – 42,2 тыс. кв. м**
- Увеличение объемов строительства МКД в два раза и достижение к 2030 году 120 млн кв. м по общему вводу жилья (МКД и ИЖС) **невозможно без увеличения масштаба проектов и комплексного развития территорий.** При этом данные проекты потребуют существенного увеличения затрат на инженерную, транспортную и социальную инфраструктуру.
- Поскольку основной спрос сосредоточен в пределах сложившихся городских районов (преимущественно центральных), то КРТ подразумевает комплексное решение реновации инфраструктуры жилого фонда (реновация), новое строительство, промышленную политику (переход на новый технологический уровень), создание городского каркаса из коммерческих площадей (для равномерного развития малого/среднего/крупного бизнеса) и связывающую транспортную инфраструктуру.

# РЕГИСТРАЦИИ ДКП В МОСКВЕ И КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА



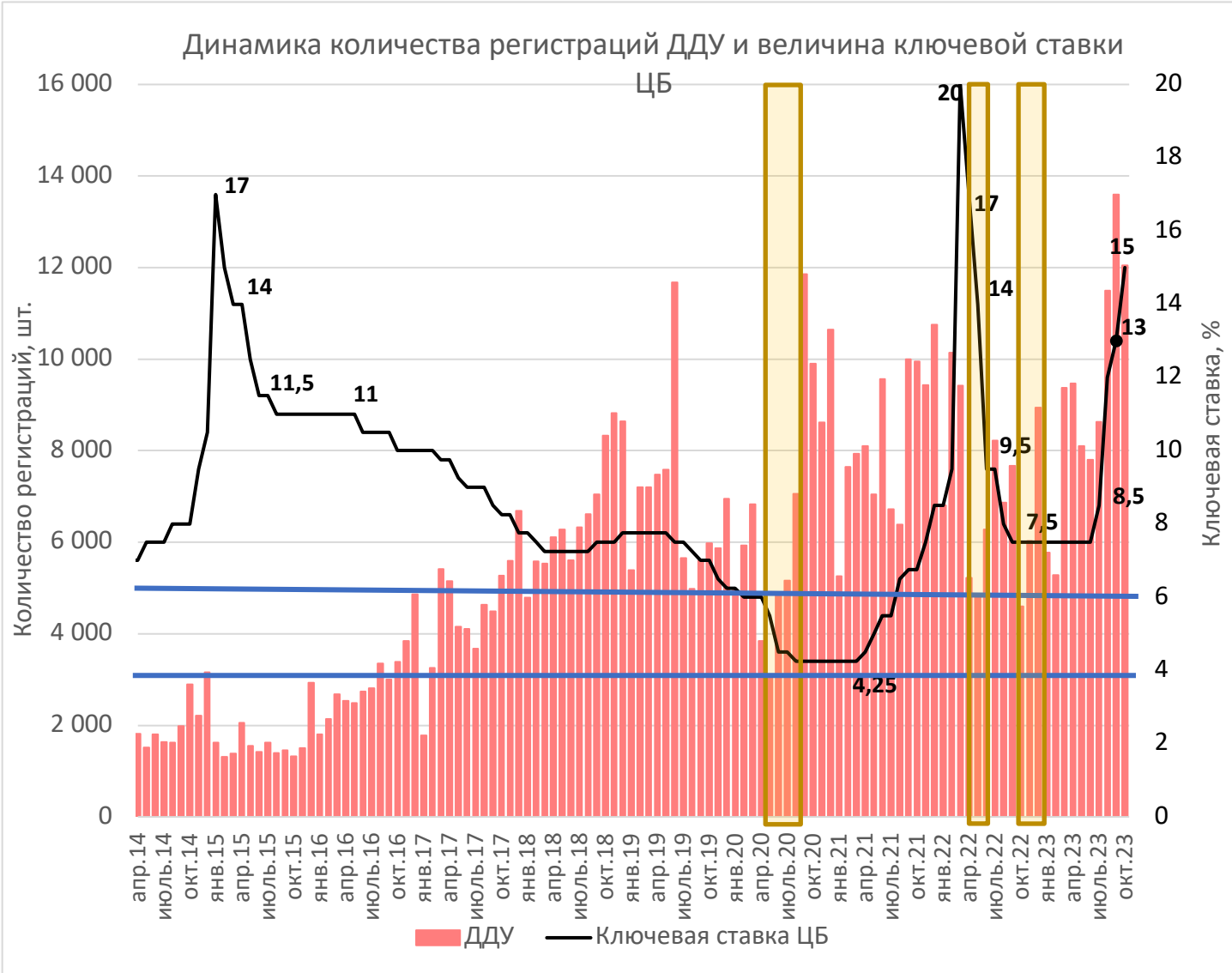
- **Вторичный рынок менее чувствителен к величине ключевой ставки**, без льготных ипотечных программ может быстро восстанавливаться и наращивать спрос благодаря возможности маневрировать ценами продажи, в т.ч. увеличивая разницу с первичным рынком.
- **Прямого сравнения средних цен первичного и вторичного рынка делать нельзя**, т.к. рынки имеют принципиально различную структуру предложения по сопоставимым сегментам.
- Сокращение количества сделок происходит аналогично первичному рынку при воздействии негативных внешних факторов.

Май 2020 – около 4000 ДКП

Май 2022 – около 7 300 ДКП

Октябрь 2023 – более 17 000 ДКП

# РЕГИСТРАЦИИ ДДУ В МОСКВЕ И КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА



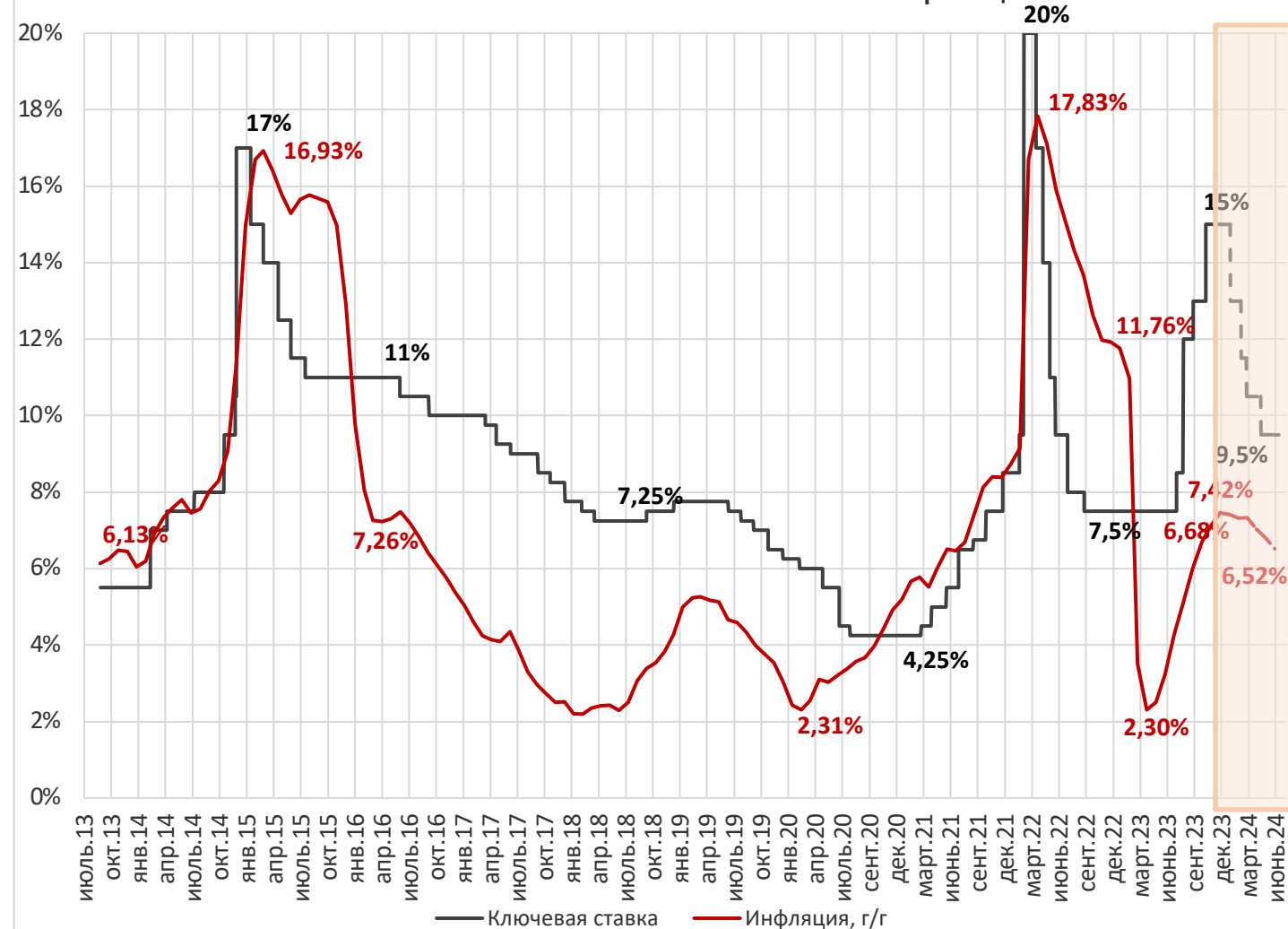
- **Первичный рынок чувствителен к величине ключевой ставки**, но при этом наличие льготных ипотечных программ позволяет сохранять, быстро восстанавливать и наращивать спрос на рынке.
- **Опережающий спрос**, в отрыве от роста объёмов строительства приводит к **росту цен**.
- **Управление ключевой ставкой и девелоперским циклом не сопоставимы по времени**. Девелоперский цикл составляет в среднем – 3 года, чувствительное изменение ключевой ставки – менее 1 месяца.
- Проектное финансирование со **счётами эскроу не позволяет маневрировать ценами (понижать)** в широком диапазоне.
- **Текущая модель рынка недвижимости требует управления спросом** вне зависимости от величины ключевой ставки/спроса/цен, т.к. их динамика не может быть учтена заранее.

Май 2020 – около 3100 ДДУ

Май 2022 – около 4 900 ДДУ

Октябрь 2023 – более 12 000 ДДУ

## Ключевая ставка Банка России и инфляция



- **Ключевая ставка позволяет эффективно воздействовать на спрос**, причем не увеличивая инфляционное давление, в случае ограниченного по времени воздействия.
- **Период удержания высокой ставки на практике составляет примерно 0,5 года** до достижения комфортной для экономики величины ключевой ставки.
- **Снижение величины инфляции происходит с временным лагом** после начала поэтапного понижения ключевой ставки.
- Величина **комфортной для текущей экономики** ключевой ставки находится в коридоре **+/- 1% от 8%**.
- **Цель Банка России по инфляции – 4%**
- При **стабильном развитии экономики** в отсутствии отрицательных внешних воздействий ключевая ставка может **приблизится к цели 4%**.

- Резкая отмена программ льготной ипотеки или значительное ужесточение условий по ним может привести к значимому сокращению объемов сделок на рынке жилья.
- Резкое сокращение объемов сделок не остановит процесс строительства, т.к. объекты в высокой степени строительства обеспечены проектным финансированием за счет накопленных средств на счетах эскроу.
- Ввод в стройку новых проектов, на период резкого сокращения объемов сделок, может существенно повлиять на объем ввода в 2025-2026 гг.
- Затормозятся или остановятся инвестиции в импортозамещение и наращивание объемов производства в смежных отраслях по производству строительных материалов / машин / оборудования, а также связанный со строительной отраслью сектор услуг.

- Для сохранения стабильности в строительной и смежных отраслях, обеспечивающих значительные поступления в бюджеты разных уровней, а также сохранению темпов решения задач связанных с улучшением жизни, необходимо сохранить текущие ипотечные программы до их плановых сроков действия.
- Для избежание резких дисбалансов на рынке жилья, например, приводящих к повышению цен в связи с образованием дефицита предложения на рынке или возникновения избыточного спроса в моменте не обеспеченного достаточным объемом строительства, необходимо синхронизировать изменения вносимые в программы льготного ипотечного кредитования с динамикой изменения ключевой ставки.