

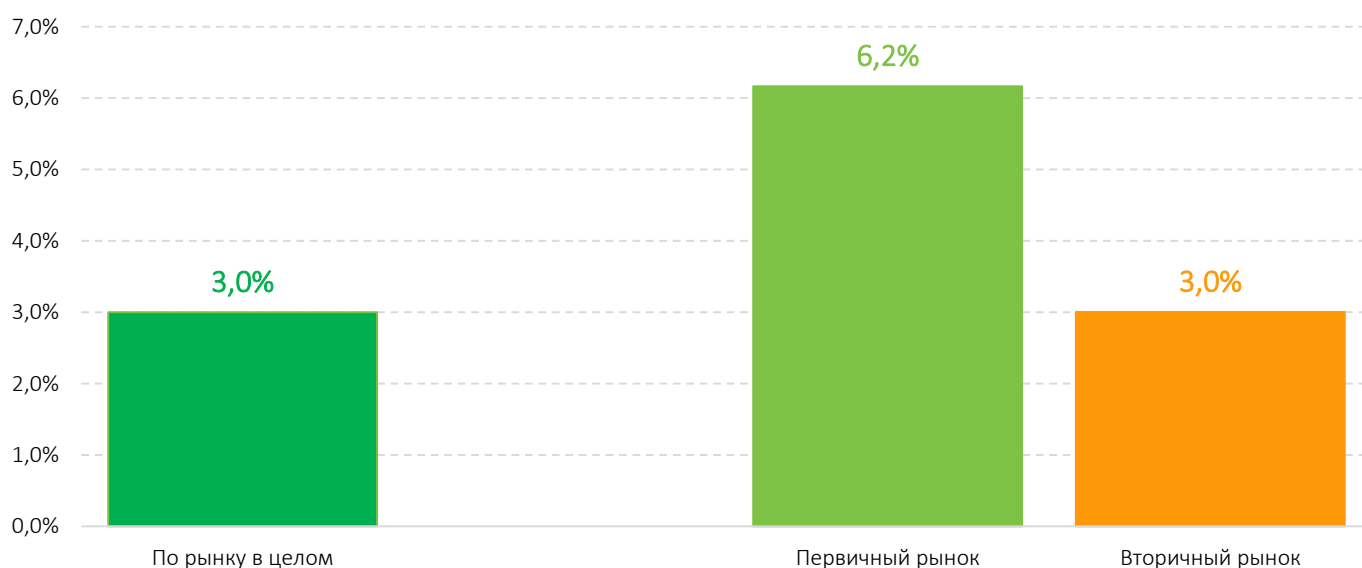
Рынок недвижимости в России в июле-августе: бурный рост активности вместо снижения

- Вопреки ожиданиям, состояние рынка недвижимости в России в июле и августе больше похоже на перегрев, чем на обвал, сообщает SberIndex.ru.
- Цены предложения недвижимости в среднем по стране в последние два месяца, по данным ДомКлик от Сбербанка, выросли на 3,0% г/г. На первичном рынке рост котировки достигает 6,2% г/г.
- Среди лидеров по приросту цен предложения — туристические регионы: Хабаровский край (18,9% г/г), Калининградская область (18,0% г/г), Республика Алтай (17,6% г/г).
- Динамика выдач в июле-августе также оставалась вблизи рекордных значений на фоне быстрого падения ипотечных ставок. Количество выданных ипотечных кредитов, по нашей оценке, растет на 44% г/г.
- Локомотивом является первичный рынок, который стал основным бенефициаром мер поддержки.
- Доля новых объектов в ипотечных сделках после пандемии выросла до 31%. В 2019 году лишь пятая часть сделок приходилась на «первичку».
- После пандемии почти половина одобренных заявок на ипотеку в ДомКлик была подана онлайн, свидетельствуют «Открытые данные», аналитический проект компании.
- Динамика входящих платежей на счета компаний строительного сектора в августе стала положительной относительно 2019 года, объемы растут на 6% г/г.
- Пропорционально возрос спрос на товары для ремонта (+2,0% г/г), мебель и предметы интерьера (+8,5% г/г), а также услуги по ремонту (+8,6% г/г).

Лаборатория СберИндекс и [ДомКлик от Сбербанка](#) проанализировали состояние рынка недвижимости России. Используются собственные данные компаний, а также официальные источники. Все оценки выполнены для страны в целом и исключают бизнес-эффект. Цифры основаны на данных за июль-август 2020 года как период, когда ограничения не могли оказывать значимого влияния на намерение совершить сделку с недвижимостью.

График 1

Динамика цен предложения недвижимости в России в июле-августе 2020 года, % г/г



Источник: рассчитано по данным ДомКлик от Сбербанка

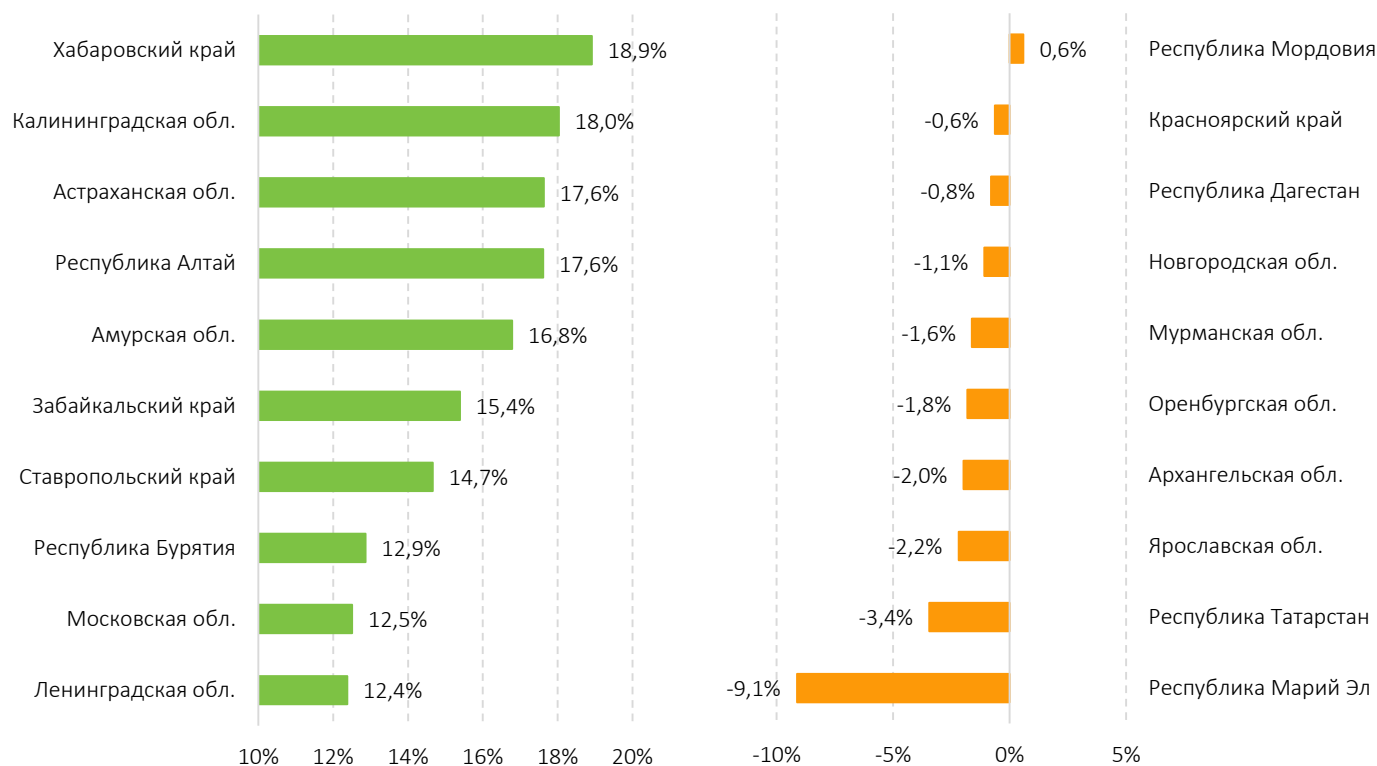
Рынок недвижимости одним из первых сумел оправиться от последствий пандемии. Данные Сбербанка и компании [ДомКлик](#) указывают на то, что восстановление идет существенно быстрее ожиданий участников рынка. И динамика цен, и объемы продаж на протяжении двух последних месяцев устойчиво растут относительно уровней 2019 года. По некоторым показателям ситуацию даже можно охарактеризовать как локальный перегрев.

Цены на первичном рынке растут в два раза быстрее

Стоимость предложения квадратного метра в июле-августе 2020 г. в среднем по стране была на 3% выше, чем год назад. Котировка на первичном рынке растет на 6,2% г/г, что связано с мерами поддержки, принятыми во время пандемии. Ключевой стала программа льготной ипотеки для покупки жилья в новостройках под 6,5% в сочетании с увеличением лимитов стоимости приобретаемой недвижимости. Однако она по определению касается только новых объектов, из-за чего рост спроса и цены здесь происходит опережающими темпами.

График 2

Динамика цен предложения недвижимости в региональном разрезе в июле-августе 2020 года, % г/г



Источник: рассчитано по данным ДомКлик от Сбербанка

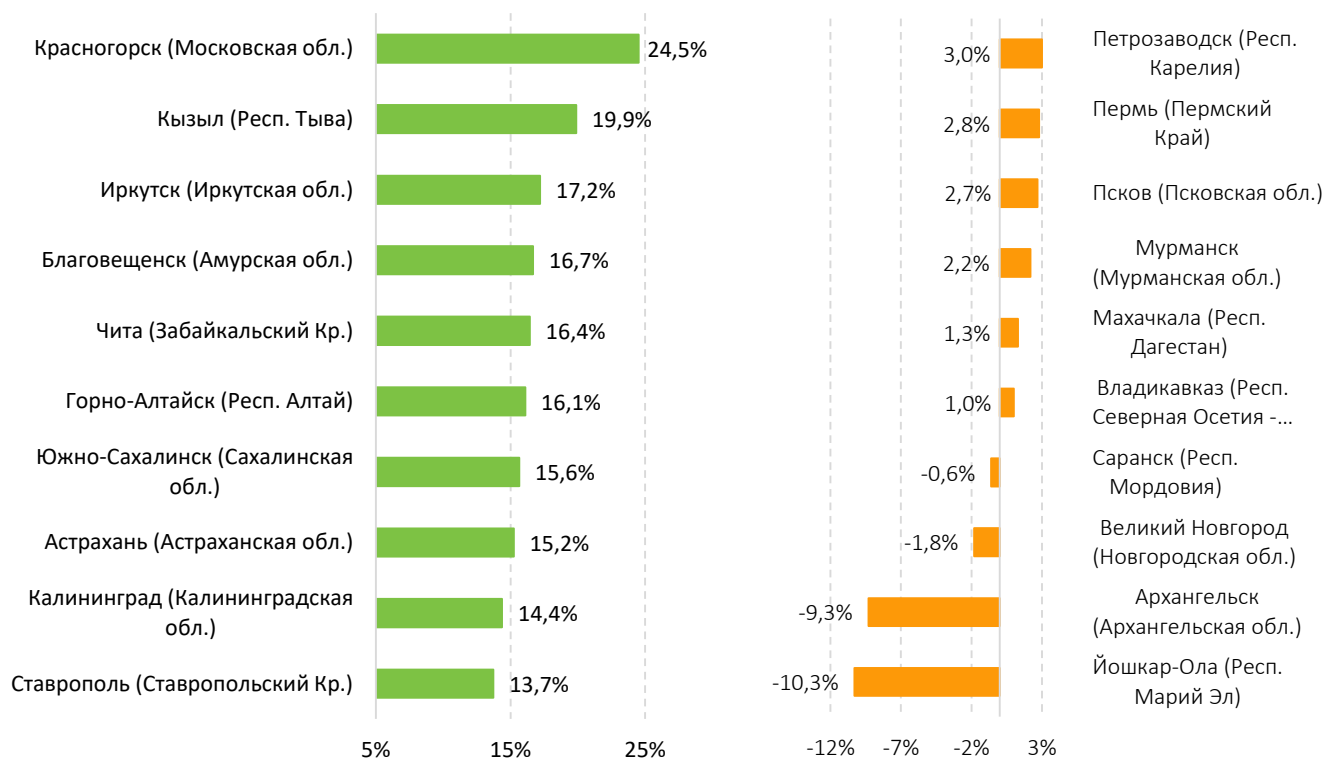
В лидерах по темпам роста цен предложения находятся субъекты, к которым покупатели начали присматриваться по следам пандемии. Выраженная положительная динамика наблюдается также в тех регионах, куда устремились внутренние туристические потоки (Республика Алтай, Хабаровский край, Калининградская область). Среди аутсайдеров следует выделить Республику Татарстан, где, по нашим данным, складывается двойственная ситуация. На первичном рынке наблюдается бурный рост котировок (+19,4% г/г), но динамика «вторички» (-7,6% г/г) негативно сказалась на общем результате.¹

В Москве цены предложения в июле-августе 2020 г. на 10,3% превышали значения 2019 г., причем такая динамика характерна и для новостроек, и для более старых объектов. В Санкт-Петербурге зафиксирован рост на 6,1% г/г.

¹ Подробнее см. Приложение 1.

График 3

Динамика цен предложения недвижимости в разрезе крупнейших городов в июле-августе 2020 года, % г/г



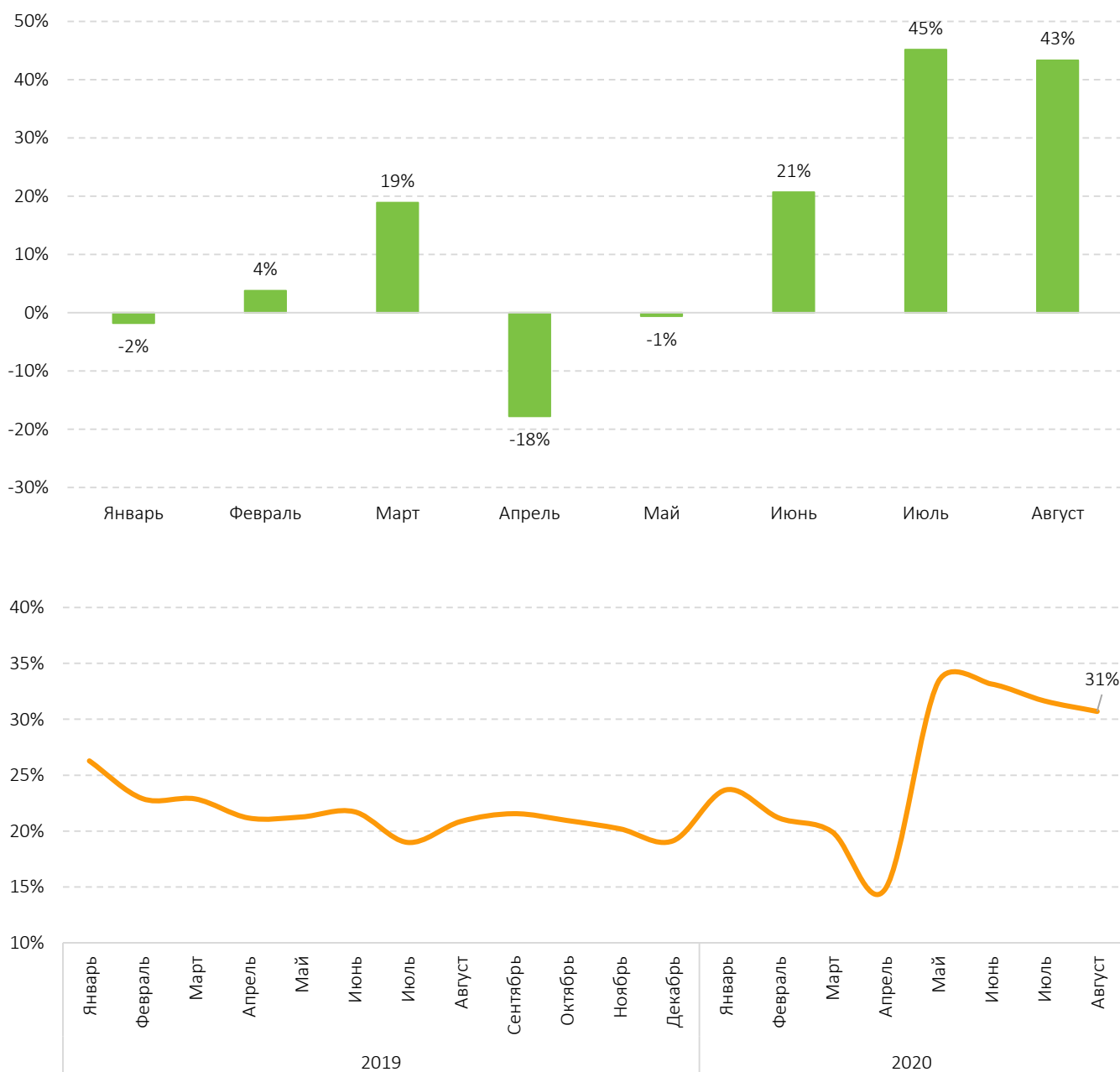
Источник: рассчитано по данным ДомКлик от Сбербанка

Наибольший прирост цен предложения зафиксирован в подмосковном Красногорске, где котировка увеличилась на 24,5%. Основная активность продавцов в регионах формируется за счет предложения в административных центрах, поэтому рейтинг лидеров по крупнейшим городам схож с картиной на уровне регионов в целом.

Спрос после пандемии формируется в основном за счет «первички»

График 4

Динамика количества выдач ипотечных кредитов (сверху, % г/г) и доля сделок, приходящаяся на первичный рынок (%)²



Источник: рассчитано по данным Банка России и ДомКлик от Сбербанка

² Динамика выданных ипотечных кредитов за январь-июль 2020 г. рассчитана по данным Банка России, за август приведена оценка, основанная на данных ДомКлик от Сбербанка.

Принято считать, что существенным драйвером рынка сейчас является отложенный спрос. Безусловно, этот фактор сыграл свою роль, однако по ряду признаков он не является ключевым. Судя по количеству выдач, вынужденное падение активности в апреле было в значительной степени компенсировано уже в июне. Иными словами, те, кто не сумел приобрести недвижимость весной из-за пандемии, вероятно, сделали это в начале лета. С учетом роста доли сделок на первичном рынке до 31% есть все основания полагать, что с июля спросом управляют в первую очередь рекордно низкие ипотечные ставки. Из этого следует важный вывод о том, что текущий рост на рынке недвижимости может оказаться протяженным во времени.

График 5

Динамика количества выдач ипотечных кредитов в региональном разрезе в июле-августе 2020 г., % г/г



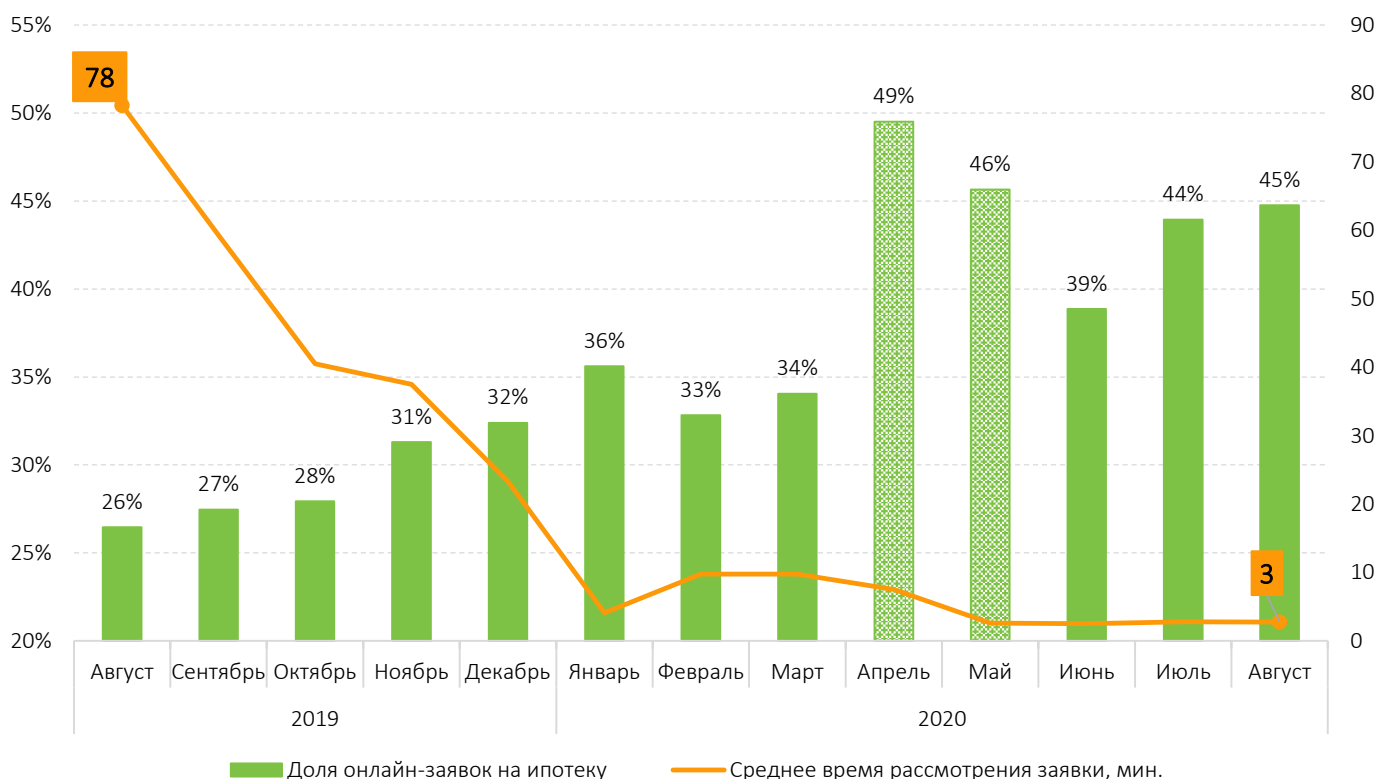
Источник: рассчитано по данным ДомКлик от Сбербанка

По нашим данным, в России нет ни одного региона, где количество выданных ипотечных кредитов в июле-августе 2020 г. было бы ниже прошлогоднего показателя. В лидерах по темпам прироста несколько южных субъектов (Тыва и Алтай), а также Мурманская и Сахалинская области.

Ипотека быстро мигрирует в онлайн

График 6

Динамика доли онлайн-заявок на ипотеку и времени выдачи



Источник: рассчитано по данным ДомКлик от Сбербанка

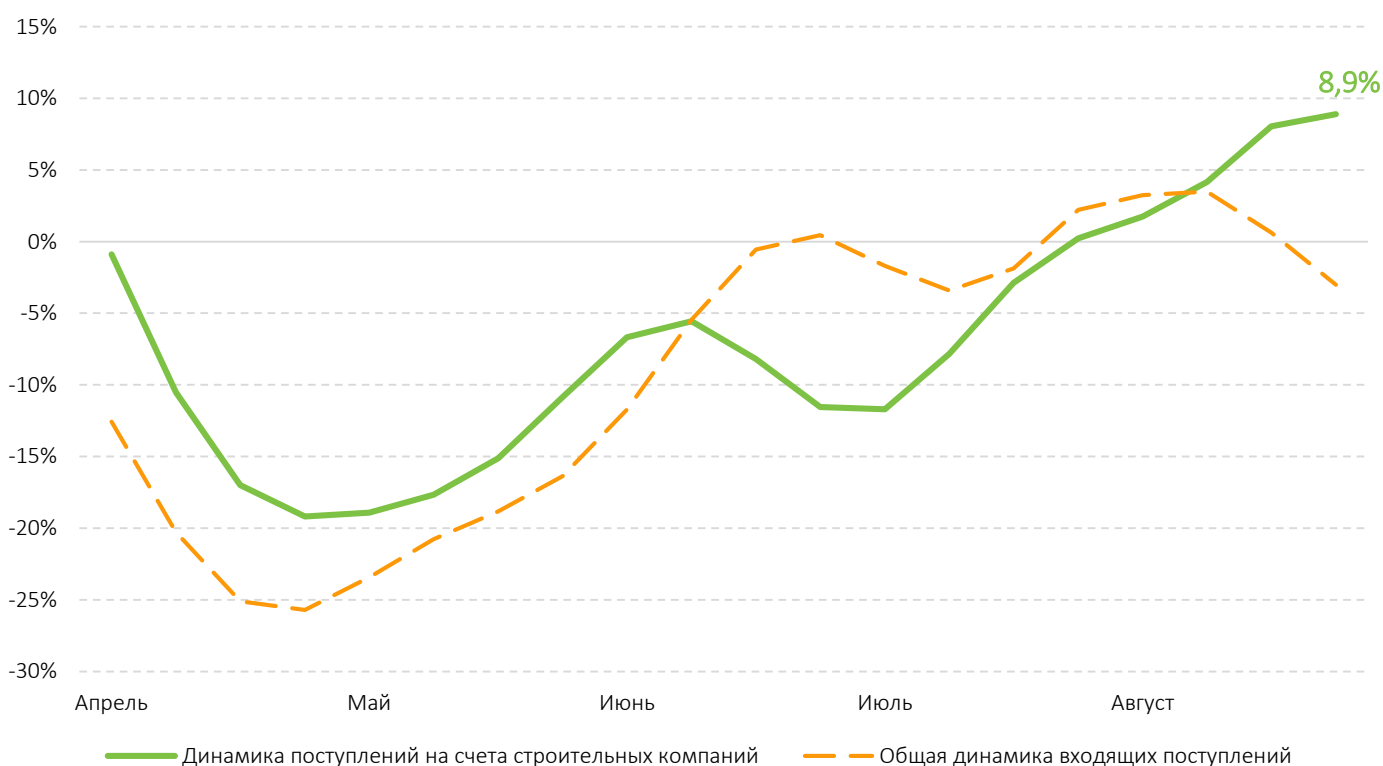
В период самоизоляции в интернет быстро мигрировали финансовые услуги, в том числе и ипотека. По данным ДомКлик от Сбербанка, почти половина заявок на ипотеку (45%) сейчас поступает онлайн (против трети в 2019 году). Пиковое значение было достигнуто в апреле, однако следует учитывать, что результат в 49% зафиксирован на крайне слабом рынке.

В отличие от ряда других отраслей, после пандемии высокая доля онлайн-заявок сохранилась, что связано в первую очередь с удобством процесса. Инвестиции в удаленную инфраструктуру позволили радикально сократить время на одобрение ипотеки. В августе средний период рассмотрения в ДомКлик от Сбербанка сократился до 2 минут 46 секунд. Более трех четвертей заявок (78,6%) рассматриваются за три минуты.

Объем средств, поступающих на счета компаний строительного сектора, в августе начал расти

График 7

Динамика объема входящих платежей по счетам компаний строительного сектора, % г/г³



Источник: рассчитано по данным Сбербанка

Согласно нашим данным, объем платежей в пользу компаний строительного сектора в августе перешел к росту относительно уровней 2019 г. За месяц показатель увеличился на 5,7% г/г, а по итогам последней недели — на 8,9% г/г на фоне общей стагнации объема поступлений по экономике в целом. Устойчивая растущая динамика наблюдается также в недельном разрезе. Таким образом, можно говорить о том, что меры по поддержке первичного рынка достигли важной цели и сумели поддержать строительную отрасль.

³ Ряды сглажены фильтром низких частот.

График 8

Динамика расходов в потребительских категориях, связанных с покупкой недвижимости, % г/г



Источник: рассчитано по данным Сбербанка

Спрос на недвижимость, особенно на первичном рынке, также поддерживает потребительские расходы. Траты на товары для строительства и ремонта в августе выросли на 2,0% г/г, на мебель и предметы интерьера — на 8,5% г/г. В сегменте «Контрактные услуги», значительную часть которого составляет выполнение ремонтных работ, рост — на 8,6% на фоне общего падения расходов в сервисных категориях в августе на 14,4% г/г.

Приложение 1

Динамика цены предложения недвижимости в региональном разрезе, июль-август 2020 г., % г/г ⁴

Регион	Рынок в целом	Первичный рынок	Вторичный рынок
Россия	3,0%	6,2%	3,0%
Алтайский край	2,4%	7,8%	0,2%
Амурская область	16,8%	н.д.	16,8%
Архангельская область	-2,0%	5,5%	6,0%
Астраханская область	17,6%	44,9%	4,5%
Белгородская область	5,6%	25,7%	4,8%
Брянская область	9,6%	5,6%	12,5%
Владимирская область	4,4%	19,5%	-0,7%
Волгоградская область	2,1%	-3,2%	2,7%
Вологодская область	6,4%	8,9%	5,8%
Воронежская область	5,7%	-5,1%	10,6%
Еврейская автономная область	6,9%	н.д.	6,9%
Забайкальский край	15,4%	н.д.	15,4%
Ивановская область	1,6%	н.д.	1,6%
Иркутская область	9,8%	37,9%	6,9%
Кабардино-Балкарская Республика	6,7%	н.д.	6,7%
Калининградская область	18,0%	26,8%	16,3%
Калужская область	3,6%	10,9%	3,0%
Камчатский край	8,2%	н.д.	8,2%
Кемеровская область	3,9%	8,4%	3,6%
Кировская область	2,8%	10,1%	2,0%
Костромская область	5,8%	-44,5%	8,2%
Краснодарский край	6,8%	10,8%	9,8%
Красноярский край	-0,6%	1,0%	0,7%
Курганская область	3,4%	-57,8%	6,9%
Курская область	11,4%	27,6%	9,0%
Ленинградская область	12,4%	10,1%	18,6%
Липецкая область	2,6%	-0,4%	2,4%
Магаданская область	9,1%	н.д.	9,1%

⁴ Рассчитано по данным ДомКлик от Сбербанка; «н.д.» означает недостаточное количество наблюдений для построения достоверной оценки.

Регион	Рынок в целом	Первичный рынок	Вторичный рынок
Москва	10,3%	9,8%	12,6%
Московская область	12,5%	19,6%	9,9%
Мурманская область	-1,6%	н.д.	-1,6%
Нижегородская область	2,9%	3,6%	2,9%
Новгородская область	-1,1%	-17,3%	3,5%
Новосибирская область	7,0%	7,7%	7,6%
Омская область	10,1%	11,4%	10,1%
Оренбургская область	-1,8%	4,0%	-4,8%
Орловская область	3,6%	н.д.	3,6%
Пензенская область	9,1%	7,8%	7,7%
Пермский край	6,7%	6,1%	5,0%
Приморский край	9,0%	26,5%	0,7%
Псковская область	0,8%	-2,3%	4,0%
Республика Адыгея	9,4%	н.д.	9,4%
Республика Алтай	17,6%	н.д.	17,6%
Республика Башкортостан	4,3%	18,3%	2,8%
Республика Бурятия	12,9%	н.д.	12,9%
Республика Дагестан	-0,8%	н.д.	-0,8%
Республика Калмыкия	9,6%	н.д.	9,6%
Республика Карелия	1,9%	0,9%	4,8%
Республика Коми	2,5%	5,7%	4,3%
Республика Марий Эл	-9,1%	-13,0%	4,1%
Республика Мордовия	0,6%	1,8%	-1,5%
Республика Саха (Якутия)	6,3%	-33,8%	5,8%
Республика Северная Осетия — Алания	0,8%	н.д.	0,8%
Республика Татарстан	-3,4%	19,4%	-7,6%
Республика Хакасия	8,5%	20,3%	6,5%
Ростовская область	3,9%	5,7%	3,1%
Рязанская область	8,7%	6,3%	14,0%
Самарская область	5,6%	4,7%	5,9%
Санкт-Петербург	6,1%	11,8%	4,3%
Саратовская область	7,3%	15,6%	5,5%
Сахалинская область	12,2%	н.д.	12,2%

Регион	Рынок в целом	Первичный рынок	Вторичный рынок
Свердловская область	0,8%	8,5%	2,1%
Смоленская область	4,3%	5,5%	4,4%
Ставропольский край	14,7%	19,0%	14,4%
Тамбовская область	7,6%	н.д.	7,6%
Тверская область	3,1%	7,8%	1,4%
Томская область	9,6%	35,6%	9,8%
Тульская область	6,0%	5,7%	6,0%
Тюменская область	9,3%	11,2%	9,1%
Удмуртская Республика	7,2%	0,3%	2,5%
Ульяновская область	6,1%	11,1%	5,4%
Хабаровский край	18,9%	1,9%	22,9%
Ханты-Мансийский АО — Югра	2,3%	1,9%	2,2%
Челябинская область	6,8%	21,9%	6,4%
Чувашская Республика	7,1%	7,8%	6,4%
Ярославская область	-2,2%	3,4%	-2,5%

Приложение 2

Динамика цены предложения недвижимости в разрезе крупнейших городов, июль-август 2020 г., % г/г⁵

Город	Регион	Рынок в целом	Первичный рынок	Вторичный рынок
Абакан	Республика Хакасия	13,2%	20,3%	10,1%
Архангельск	Архангельская область	-9,3%	0,9%	-1,4%
Астрахань	Астраханская область	15,2%	46,3%	5,0%
Барнаул	Алтайский Край	7,5%	8,3%	6,8%
Белгород	Белгородская область	6,5%	н.д.	6,5%
Биробиджан	Еврейская Автономная область	7,3%	н.д.	7,3%
Благовещенск	Амурская область	16,7%	н.д.	16,7%
Брянск	Брянская область	10,8%	6,0%	14,6%
Великий Новгород	Новгородская область	-1,8%	-17,3%	3,6%
Владивосток	Приморский Край	7,1%	5,3%	10,1%
Владикавказ	Республика Северная Осетия - Алания	1,0%	н.д.	1,0%
Владимир	Владимирская область	6,5%	9,6%	8,9%
Волгоград	Волгоградская область	3,5%	-2,9%	4,3%
Вологда	Вологодская область	7,2%	10,1%	6,4%
Воронеж	Воронежская область	7,9%	-3,0%	12,2%
Горно-Алтайск	Республика Алтай	16,1%	н.д.	16,1%
Екатеринбург	Свердловская область	4,2%	9,3%	4,3%
Иваново	Ивановская область	4,4%	н.д.	4,4%
Ижевск	Удмуртская Республика	10,2%	1,4%	6,8%
Иркутск	Иркутская область	17,2%	40,4%	14,4%
Йошкар-Ола	Республика Марий Эл	-10,3%	-13,0%	1,6%
Казань	Республика Татарстан	7,0%	16,7%	5,1%
Калининград	Калининградская область	14,4%	14,0%	13,9%
Калуга	Калужская область	3,7%	13,6%	3,2%
Кемерово	Кемеровская область	7,2%	8,0%	6,9%
Киров	Кировская область	3,4%	11,9%	2,0%
Кострома	Костромская область	6,0%	-44,5%	8,6%
Красногорск	Московская область	24,5%	29,9%	15,2%

⁵ Рассчитано по данным ДомКлик от Сбербанка; «н.д.» означает недостаточное количество наблюдений для построения достоверной оценки.

Город	Регион	Рынок в целом	Первичный рынок	Вторичный рынок
Краснодар	Краснодарский Край	4,8%	11,9%	5,2%
Красноярск	Красноярский Край	3,3%	-1,8%	5,9%
Курган	Курганская область	3,7%	-57,8%	7,4%
Курск	Курская область	12,8%	27,6%	10,3%
Кызыл	Республика Тыва	19,9%	н.д.	19,9%
Липецк	Липецкая область	3,0%	-2,8%	3,8%
Магадан	Магаданская область	13,4%	н.д.	13,4%
Майкоп	Республика Адыгея	12,0%	н.д.	12,0%
Махачкала	Республика Дагестан	1,3%	н.д.	1,3%
Москва	Москва	11,9%	9,3%	15,0%
Мурманск	Мурманская область	2,2%	н.д.	2,2%
Нальчик	Кабардино-Балкарская Республика	5,4%	н.д.	5,4%
Нижний Новгород	Нижегородская область	7,7%	1,0%	8,2%
Новосибирск	Новосибирская область	7,6%	6,0%	8,7%
Омск	Омская область	10,5%	11,4%	10,5%
Оренбург	Оренбургская область	5,3%	2,4%	2,5%
Пенза	Пензенская область	6,5%	11,5%	7,0%
Пермь	Пермский Край	2,8%	4,4%	0,6%
Петрозаводск	Республика Карелия	3,0%	0,9%	6,4%
Петропавловск-Камчатский	Камчатский Край	10,3%	н.д.	10,3%
Псков	Псковская область	2,7%	-0,9%	6,7%
Ростов-на-Дону	Ростовская область	4,9%	7,3%	4,1%
Рязань	Рязанская область	9,1%	5,6%	14,5%
Самара	Самарская область	10,6%	43,1%	2,8%
Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	8,5%	13,5%	7,5%
Саранск	Республика Мордовия	-0,6%	-37,7%	-0,7%
Саратов	Саратовская область	8,7%	20,2%	4,3%
Смоленск	Смоленская область	4,8%	5,2%	6,4%
Ставрополь	Ставропольский Край	13,7%	109,0%	11,7%
Сыктывкар	Республика Коми	5,5%	5,7%	6,3%
Тамбов	Тамбовская область	8,1%	н.д.	8,1%
Тверь	Тверская область	5,2%	13,0%	2,8%

Город	Регион	Рынок в целом	Первичный рынок	Вторичный рынок
Томск	Томская область	8,8%	35,6%	9,0%
Тула	Тульская область	8,7%	7,3%	7,7%
Тюмень	Тюменская область	9,7%	10,8%	9,6%
Улан-Удэ	Республика Бурятия	13,2%	н.д.	13,2%
Ульяновск	Ульяновская область	6,5%	7,5%	6,5%
Уфа	Республика Башкортостан	6,7%	14,9%	1,9%
Хабаровск	Хабаровский Край	7,2%	1,9%	8,5%
Ханты-Мансийск	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра	13,7%	н.д.	13,7%
Чебоксары	Чувашская Республика	6,3%	7,9%	5,5%
Черкесск	Карачаево-Черкесская Республика	4,1%	н.д.	4,1%
Чита	Забайкальский Край	16,4%	н.д.	16,4%
Элиста	Республика Калмыкия	9,6%	н.д.	9,6%
Южно-Сахалинск	Сахалинская область	15,6%	н.д.	15,6%
Якутск	Республика Саха (Якутия)	7,3%	-33,8%	6,7%
Ярославль	Ярославская область	3,6%	4,0%	3,3%

Авторы исследований: М. Матовников, Н. Корженевский, М. Камротов.

Электронная версия:



Редакторы выпуска: П. Сергеева, Е. Крылова.
При публикации материалов проекта ссылка на СберИндекс обязательна.
Контакты: media@sberbank.ru

Лаборатория СберИндекс — инициатива Сбербанка по обработке и анализу больших данных. На основе информации, получаемой из платежных систем и общедоступных источников, эксперты банка предоставляют количественные характеристики социально-экономических процессов, происходящих в стране на макро- и микроэкономическом уровне. При анализе используются только агрегированные обезличенные данные. Персональная информация и любая информация, составляющая коммерческую тайну, не раскрываются.

Проект реализуется совместно с ДомКлик от Сбербанка.

ДомКлик от Сбербанка — сервис для поиска, проверки и безопасного проведения сделок с жильем, который позволяет купить, продать или сдать в аренду недвижимость, оформить ипотеку, зарегистрировать сделку в электронном виде и безопасно провести расчеты между покупателем и продавцом — полностью дистанционно. Выбрать жилье можно из более чем 2 млн актуальных объявлений о продаже и аренде недвижимости. Подать заявку на ипотеку можно за 5 минут, а получить решение банка — в течение 24 часов. Сервис посещают более 8 млн пользователей ежемесячно, и он входит в топ самых посещаемых ресурсов в категории недвижимости в России. Через DomClick.ru уже выдано более 419 тысяч ипотечных кредитов на сумму, превышающую 1 трлн рублей..

ПАО Сбербанк. Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015.