

Продажи жилья на первичном рынке в октябре

16.11.2023

Сделки ДДУ в целом по стране

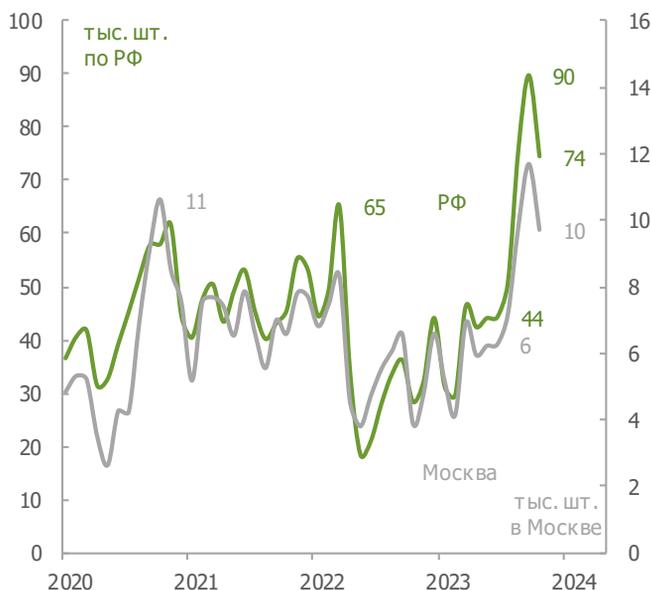
Продажи жилья в октябре снизились на 17% м/м

По данным проектных деклараций в ЕИСЖС, в октябре в России по ДДУ продано более 74 тыс. квартир, что на 17% меньше, чем в сентябре (90 тыс.), но сопоставимо с продажами в августе (75 тыс.). В Москве продажи снизились на те же 17% до 10 тыс.

В среднем за последние три месяца продажи ДДУ были в 2 раза выше средних значений в последние годы. В Московском и Петербургском регионах продажи вырастали чуть меньше – на 70-80%.

Снижение продаж по сравнению с сентябрем наблюдалось во всех 20 крупнейших агломерациях, кроме Краснодарского края, где продажи остались примерно на уровне сентября.

Количество заключенных ДДУ на жилье



Сроки реализации жилья

Срок реализации непроданного жилья, мес.



Несмотря на снижение, продажи остаются на высоком уровне

Продажи в 1,7 раз превышают среднее значение последних 3 лет. Более чем в 2 раза продажи выше средних в Краснодарском и Ставропольском крае, Башкортостане и Татарстане, Волгоградской, Омской, Рязанской, Самарской, Тульской и Челябинской областях.

Срок реализации всего объема непроданного жилья в стройке немного подрос (с 16 до 19 мес.), но жилье все еще продается быстрее, чем в период высокого спроса 2020-2021 гг. В перспективе ожидаем возвращения показателя к средним величинам, при которых жилье распродается за 2-2,5 года. Спрос на первичном рынке при этом останется высоким и будет поддерживаться разницей в процентных ставках, как минимум, до середины следующего года.

Ситуация в Москве

В Москве предложение и спрос смещаются в сегмент премиум

Число сделок в столице в октябре снизилось на 17% (как и по РФ), но осталось в 1,4 раза выше среднего за 3 года. При этом в октябре наблюдается переток спроса в сторону жилья высокого класса.

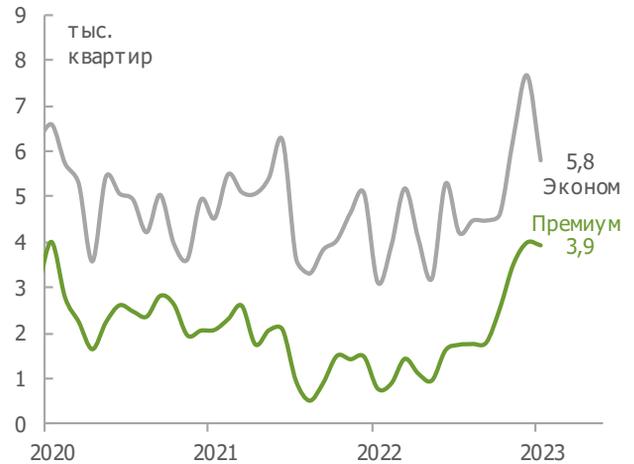
В октябре число сделок с жильем эконом-класса (типовой и комфорт) в Москве снизилось на 24% м/м до 5,8 тыс., тогда как в премиум-классе (бизнес и элитный) снижение составило всего 1,5%.

По количеству сделок в Москве пока преобладает эконом-класс (57% сделок), однако по доле выручки он начинает заметно отставать от премиум-сегмента (38% vs 62%).

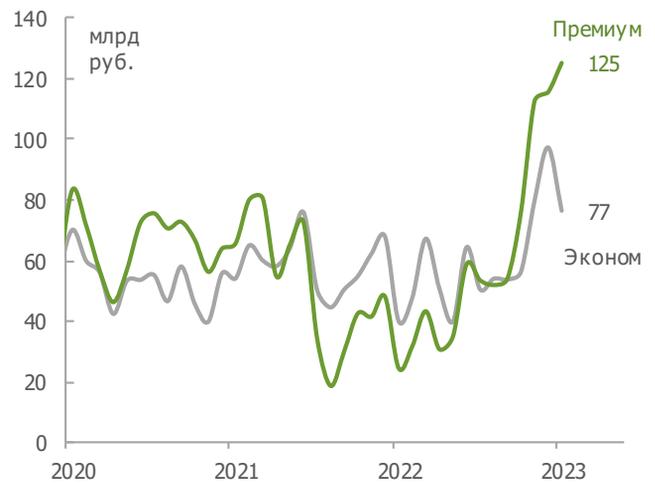
В денежном выражении снижение выручки девелоперов эконом-класса составило 20% м/м (с 97 млрд до 77 млрд руб.), в то время как выручка в премиум-классе приросла на 8% м/м – до 125 млрд руб.

Средние цены сделок на рынке Москвы в классах эконом и премиум также двигались с разной скоростью в последние месяцы. В эконом-классе девелоперы начали придерживать продажи и более быстро повышать цены, тогда как девелоперы сегмента премиум активнее запускают проекты и увеличивают предложение.

Продажи жилья на первичном рынке Москвы



Выручка девелоперов на первичном рынке Москвы





Контакты и подписка

Задать вопрос или подписаться на рассылку: research.bank@domrf.ru