ДОЛЕВКА ПАДАЕТ ПО ВСЕЙ СТРАНЕ

В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2022 ГОДА В РОССИИ ЗАКЛЮЧЕНО 382,8 ТЫС. ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ (ДДУ), И ЭТО ПОЧТИ НА 10% МЕНЬШЕ, ЧЕМ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2021 ГОДА (ТОГДА — 422,5 ТЫС.). СОКРАЩЕНИЕ СВЯЗАНО С ПАДЕНИЕМ СПРОСА ВО ВТОРОМ КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА. ПО СРАВНЕНИЮ СО ВТОРЫМ ПОЛУГОДИЕМ 2021 ГОДА КОЛИЧЕСТВО ДДУ МЕНЬШЕ НА 19,6%. ДЕНИС КОЖИН



МАЙЯ ЖИНКИНА

ПОСЛЕ МАРТОВСКИХ РЕКОРДОВ ВО ВТОРОМ КВАРТАЛЕ КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ РФ РЕЗКО СОКРАТИЛОСЬ: ПОЧТИ В ДВА РАЗА ОТНОСИТЕЛЬНО ПЕРВОГО КВАРТАЛА

Такие данные приводит «Циан». За первые три месяца текущего года было заключено около 247 тыс. сделок на первичном рынке — это рекордный показатель для первого квартала (на 30% больше, чем в первом квартале 2021 года). За последние пять лет больше сделок за квартал было заключено лишь в четвертом квартале 2020 года (во время ажиотажного спроса) и в четвертом квартале 2021 года. На примере Московского и Петербургского регионов видно, что основной спрос в первом квартале 2022 года пришелся на март (четверть всех сделок за первое полугодие, 40% за первый квартал). Как объясняют в «Циане», активизация спроса наблюдалась по двум причинам: во-первых, стремились купить жилье ипотечники, которые боялись повышения ставок по кредитам, во-вторых, в большем количестве, чем обычно, на рынок вышли покупатели с «живыми деньгами», которые на фоне экономической нестабильности решили сохранить свои сбережения.

После мартовских рекордов во втором квартале количество сделок на первичном рынке РФ резко сократилось до 135,7 тыс. (почти в два раза относительно первого квартала). Меньше было только во втором квартале 2020 года, во время самых жестких ограничений пандемии коронавируса. Основной спрос был реализован еще в первом квартале 2022 года, ставки по ипотеке (даже льготной) были слишком высокими (в апреле на первичном рынке действовала льготная ипотека под 12%), цены продолжали медленно увеличиваться, нарастала неопределенность на рынке труда. Апрель и май стали самыми неудачными с точки зрения спроса месяцами первого полугодия 2022 года. Восстановление спроса началось только в июне, когда ставка по льготной ипотеке была снижена до 7%, а на рынке частично сформировался отложенный спрос за последние два месяца.

По сравнению с первым полугодием 2021 года лишь в трех из восьми федеральных округах зафиксирован рост числа сделок: на 59% в Дальневосточном (резкий рост за счет эффекта «низкой базы» — всего 16,1 тыс. ДДУ в первом полугодии 2022 года), на 43% — в Сибирском, на 6% — в Северо-Кавказском.

Только в 26 регионах (из 85) в первом полугодии 2022 года спрос на первичном рынке выше, чем в первом полугодии 2021 года — это шесть из одиннадцати регионов ДФО, шесть из одиннадцати регионов СФО, три из семи регионов СКФО, четыре региона ПФО, три региона СЗФО, два региона ЦФО, по одному региону ЮФО и УФО. В основном это субъекты Сибири и Дальнего Востока с небольшим количеством заключенных ДДУ (в Туве и Магаданской области в первом полугодии 2021 года совсем не было сделок на первичном рынке), хотя количество сделок увеличилось также в Ленинградской области и Татарстане, которые лидировали по количеству ДДУ. Рекордное увеличение числа сделок произошло в Красноярском крае (в четыре раза), в Якутии (в три раза), Алтае, Дагестане, Амурской области и Республике Марий Эл (в два раза).

В 56 регионах количество сделок относительно первого полугодия 2021 года сократилось. Наибольшее снижение отмечено в Рязанской области (–72%) за счет рекордных показателей в прошлом году, Адыгее и Севастополе (–68%), Самарской и Саратовской областях (–59%).

Наибольшее число сделок по федеральным округам пришлось на Центральный округ — 35%. В первом полугодии 2021 года на него пришлось 40% сделок, то есть спрос стал менее концентрированным. По сравнению с прошлым годом увеличилась доля Сибирского федерального округа (с 8 до 13%), Дальневосточного (с 2 до 4 %). Доля Приволжского округа снизилась с 15 до 13%.

В пересчете на численность населения лидером является Северо-Западный федеральный округ: 408 сделок на 100 тыс. жителей. Для сравнения, в Центральном округе заключено 345 ДДУ на 100 тыс. жителей. Самые низкие показатели зафиксированы в Северо-Кавказском округе: 82 ДДУ на 100 тыс. человек. В среднем по России на 100 тыс. населения в первом полугодии 2022 года прошло 263 сделки на первичном рынке (годом ранее больше: 289 сделок на 100 тыс. человек).

На десять регионов, лидирующих по количеству сделок на первичном рынке, пришлось 65% общего числа ДДУ. Это выше, чем в первом полугодии 2021 года (тогда 62,2%) и первом полугодии 2020 года (60,8%). Концентрация спроса нарастает. Для сравнения, в 2016 году на топ-10 регионов приходилось 55,5% сделок, далее, с 2017 по 2019 год,— 59–61%. Лидером по числу ДДУ традиционно является Москва (64,3 тыс.). За ней следуют Московская область (42,4 тыс.), Петербург (35,7 тыс.), Краснодарский край (23,3 тыс.), Красноярский край (21,7 тыс.), Новосибирская область (15,6 тыс.), Свердловская область (13,4 тыс.), Ленинградская область (11,3 тыс.), Татарстан (10,8 тыс.) и Тюменская область (9,8 тыс.). За исключением Тюменской области, это регионы с городами-миллионниками. Семь регионов из десяти сохранили свое лидерство с прошлого года, вместо Рязанской, Самарской и Ростовской областей в топ-10 попали Красноярский край, Тюменская область и Татарстан (Ростовская область теперь на 11-м месте, Самарская — на 21-м, Рязанская — на 27-м).

В шести регионах в первом полугодии 2022 года не было ни одной сделки на первичном рынке (Еврейская АО, Камчатский край, Чукотский АО, Мурманская область, Ненецкий АО, Карачаево-Черкесия). Это связано с низкой девелоперской активностью. В Магаданской области было заключено три сделки (до этого также были нулевые показатели). Все это регионы с минимальными объемами ввода жилья девелоперами (либо малонаселенные, либо с широким распространением индивидуального жилищного строительства).

Количество сделок на первичном рынке зависит и от ситуации в строительной отрасли. В регионах с максимальными показателями числа ДДУ зафиксирован наибольший объем ввода жилья девелоперами. Топ-10 регионов по объему строительства в первом полугодии 2022 года практически полностью совпадает с топом по количеству сделок, отличия лишь в том, что вместо Красноярского края и Свердловской области в десятку попали Ростовская область и Башкортостан, которые по числу ДДУ занимают 11-е и 12-е места.

«Первое полугодие 2022 года выдалось непростым для рынка недвижимости. После рекордов первого квартала по числу ДДУ во втором квартале спрос просел почти в два раза до уровня периода пандемийных ограничений 2020 года. Как итог — число сделок на 10% ниже, чем годом ранее,— комментирует Алексей Попов, руководитель «Циан.Аналитики».— Отрицательная динамика наблюдается в большинстве регионов, даже лидирующих по числу сделок. Только к концу первого полугодия 2022 года спрос стал постепенно восстанавливаться. Вероятно, по итогам третьего квартала число ДДУ компенсирует весеннее падение». ■

ЧИСЛО ДДУ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2022 ГОДА ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	ЧИСЛО ДДУ, ТЫС. ШТУК	ПО СРАВНЕНИЮ С ПЕРВЫМ ПОЛУГОДИЕМ 2021 ГОДА	ДОЛЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА ОТ РЫНКА	ЧИСЛО ДДУ НА 100 ТЫС. ЖИТЕЛЕЙ
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ	56,8	-8%	15%	408
ПРИВОЛЖСКИЙ	49,8	-21%	13%	173
СИБИРСКИЙ	48,2	43%	13%	285
ЮЖНЫЙ	38,9	-11%	10%	237
УРАЛЬСКИЙ	30	-9%	8%	244
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ	16,1	59%	4%	199
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ	8,2	6%	2%	82
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	382,8	-9%	100%	263

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА» ПО ДАННЫМ РОСРЕЕСТРА

ТОП-10 РЕГИОНОВ ПО КОЛИЧЕСТВУ СДЕЛОК НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2022 ГОДА

	СУБЪЕКТ	КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК, ТЫС. ШТУК	ОТНОСИТЕЛЬНО ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2021 ГОДА	ДОЛЯ ОТ ВСЕГО РЫНКА	МЕСТО ПО ОБЪЕМУ ВВОДА ЖИЛЬЯ ЗАСТРОЙЩИКАМИ В РФ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2022 ГОДА
1	МОСКВА	64,3	-6%	17%	1
2	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	42,4	-30%	11%	2
3	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	35,7	-6%	9%	3
4	КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ	23,3	-2%	6%	4
5	КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ	21,7	РОСТ В 4 РАЗА	6%	13
6	НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ	15,6	-6%	4%	7
7	СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	13,4	-10%	3%	11
8	ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	11,3	8%	3%	5
9	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	10,8	12%	3%	6
10	ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ	9,8	3%	3%	8

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА» ПО ДАННЫМ РОСРЕЕСТРА И РОССТАТА

СУБЪЕКТЫ С НАИБОЛЬШИМ РОСТОМ И ПАДЕНИЕМ СПРОСА НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2022 ГОДА

	РЕГИОН	ДДУ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2021 ГОДА	ДДУ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2022 ГОДА	ДИНАМИКА ЗА ГОД
	РЕГИОНЫ – ЛИДЕРЫ ПО ПРИРОСТУ СДЕЛОК			
1	КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ	5001	21696	РОСТ В 4 РАЗА
2	РЕСПУБЛИКА САХА (ЯКУТИЯ)	1782	5937	РОСТ В 3 РАЗА
3	РЕСПУБЛИКА АЛТАЙ	41	99	РОСТ В 2 РАЗА
4	РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН	505	1164	РОСТ В 2 РАЗА
5	АМУРСКАЯ ОБЛАСТЬ	308	641	РОСТ В 2 РАЗА
6	РЕСПУБЛИКА МАРИЙ ЭЛ	869	1738	РОСТ В 2 РАЗА
7	ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ	1318	2212	68%
8	РЕСПУБЛИКА БУРЯТИЯ	655	1042	59%
9	РЕСПУБЛИКА КАЛМЫКИЯ	135	212	57%
10	ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ	560	863	54%
	РЕГИОНЫ С МАКСИМАЛЬНЫМ ПАДЕНИЕМ СДЕЛОК			
1	РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ	10356	2895	-72%
2	РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ	1872	594	-68%
3	СЕВАСТОПОЛЬ	833	269	-68%
4	САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ	9910	4045	-59%
5	САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	3454	1430	-59%
6	РЕСПУБЛИКА ИНГУШЕТИЯ	44	20	-55%
7	КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	6028	3323	-45%
8	АЛТАЙСКИЙ КРАЙ	5374	3116	-42%
9	ЯМАЛО-НЕНЕЦКИЙ АО	318	187	-41%
10	РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ	1179	722	-39%

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА» ПО ДАННЫМ РОСРЕЕСТРА