

РЫНОК ПРОСЕЛ НА ТРЕТЬ

ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ НА РЫНКЕ СТРОЯЩЕЙСЯ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ ЧИСЛО СДЕЛОК СНИЗИЛОСЬ НА 37%. КАЖДАЯ ЧЕТВЕРТАЯ СДЕЛКА ПРИ ЭТОМ СОСТОЯЛАСЬ С ОТКРЫТИЕМ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ. ДЕНИС КОЖИН

Аналитики ЦИАН проанализировали структуру спроса на первичном рынке недвижимости России в первом полугодии 2020 года по данным, опубликованным Росреестром. Количество заключенных сделок оказалось на 37% ниже в сравнении с первым полугодием 2019 года. Каждая четвертая сделка прошла с открытием эскроу-счетов. Статистика Росреестра учитывает все зарегистрированные ДДУ, в том числе машино-места, кладовки и другие объекты долевого строительства, а также сделки с юридическими лицами.

В Москве на сделки с эскроу-счетами пришлось 34% ДДУ, в Московской области — 11%, в Санкт-Петербурге — 7%, в Ленинградской области — 33%. Наибольшее число сделок на 100 тыс. населения — в Северо-Западном федеральном округе. В среднем по России в первом полугодии прошло 190 сделок на 100 тыс. населения. На полтысячи россиян заключена одна сделка.

НАЧАЛОСЬ ВСЕ ДО ПАНДЕМИИ Число сделок на «первичке» просело почти на 40%. В первом полугодии 2020 года на первичном рынке в целом по всей России зарегистрировано 279,2 тыс. ДДУ — в это число входят сделки с физическими и юридическими лицами на покупку квартир, апартаментов, машино-мест и других объектов долевого строительства. В годовой динамике (в сравнении с первым полугодием 2019 года) спрос просел на 37% (тогда было заключено 444,5 тыс. ДДУ). Относительно аналогичного периода 2018 года падение составило 16%, 2017 года — 7%.

Эксперты ЦИАН отмечают, что снижение активности покупателей началось еще до объявленного режима самоизоляции. В частности, в первом квартале 2020 года на первичном рынке России зарегистрировано 147,8 тыс. ДДУ, или 53% от всего числа сделок первого полугодия. В годовой динамике (относительно первого квартала 2019 года) спрос просел на 26,7%. На второй квартал 2020 года пришлось 131,4 тыс. ДДУ, или 47%. В годовой динамике (в сравнении со вторым кварталом 2019 года) спрос оказался ниже на 46%. Таким образом, ограничительные меры из-за коронавируса стали не единственной причиной падения спро-



НАИБОЛЬШЕЕ ЧИСЛО СДЕЛОК ЗАФИКСИРОВАНО В МОСКВЕ (14,3% СДЕЛОК ОТ ОБЩЕГО ЧИСЛА ПО РФ), САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ (12,4%), МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (9,5%)

са на первичном рынке РФ в первом полугодии. И до самоизоляции количество сделок оказалось на четверть ниже, чем в прошлом году.

В первом полугодии 2020 года в десятке лидирующих по количеству ДДУ регионов зарегистрировано 169,7 тыс. сделок из 279,2 тыс. (61%). По сравнению с прошлым годом концентрация сделок в регионах-лидерах не изменилась (год назад на 10 регионов-лидеров пришлось 60% ДДУ). Лидерами по числу сделок в

первом полугодии 2020 года стали Москва (14,3% сделок от общего числа по РФ), Санкт-Петербург (12,4%), Московская область (9,5%), Краснодарский край (6,1%) и Свердловская область (3,8%). В десятку также вошли Новосибирская, Ленинградская, Ростовская области, Татарстан и Башкортостан.

Ни один из субъектов с наибольшим числом сделок по РФ не смог улучшить продажи относительно аналогичного периода прошлого года. Наибольший спад

зафиксирован в Ленинградской (–45%), Новосибирской (–43%), Московской (–42%) областях. Минимальное падение среди лидирующих по продажам регионов — в Свердловской (–15%) и Ростовской областях (–22%) и Татарстане (–29%).

Эксперты отмечают, что топ-10 лидирующих по числу сделок объектов совпадает с десятком регионов, где в первом полугодии застройщики ввели наибольшее количество квадратных метров по РФ. Таким образом, наблюдается прямая зависимость между объемами строительства и числом сделок.

ДЕСЯТКА ПЕРЕДОВИКОВ В целом по России только в 10 регионах из 85 отмечен прирост сделок относительно первого полугодия 2019 года. Лидерами по росту стала Бурятия (+104%), Ямало-Ненецкий АО (+66%) и Забайкальский край (+64%). Впрочем, во всех трех регионах число сделок за все первое полугодие не превысило тысячу. Преодолеть данную отметку и показать прирост относительно прошлого года удалось в Архангельской области (включая Ненецкий АО, +24% по количеству ДДУ), Орловской области (+14%) и Приморском крае (+8%).

Эксперты также отметили, что снизилось число регионов, в которых количество зарегистрированных ДДУ превысило 10 тыс. за полугодие. В первом полугодии 2020 года таких субъектов было всего пять: Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Краснодарский край и Свердловская область.

Со вступления в силу поправок в 214-ФЗ прошел год. В первом полугодии 2019 года, когда продажа через эскроу-счета не была обязательной, через данную схему прошло только 0,7% всех сделок в РФ на первичном рынке. В первом полугодии 2020 года доля достигла уже 26%: 72,7 тыс. ДДУ из 279,2 тыс. В первом полугодии 2020 года доля ДДУ, заключенных с открытием эскроу-счетов, составила 24%. Во втором полугодии 2020 года — 28%. Наблюдается устойчивый рост. В Москве на сделки с эскроу-счетами пришлось 34% ДДУ, в Московской области — 11%, в Санкт-Петербурге — 7%, в Ленинградской области — 33%.

ЛИДЕРЫ НА СЕВЕРО-ЗАПАДЕ Северо-Западный федеральный округ — лидер по количеству сделок на 100 тыс. населения. По подсчетам ЦИАН, наибольшее число сделок по федеральным округам пришлось на Центральный федеральный округ (33% сделок). Однако в пересчете на численность населения лидером оказывается СЗФО (398 сделок на 100 тыс. жителей, или одна сделка на 251 человек). Для сравнения, в Центральном округе прошло 233 сделки на 100 тыс. жителей, или одна сделка на 429 человек. Самые низкие показатели зафиксированы в Северо-Кавказском округе: 42 ДДУ на 100 тыс. человек, или один договор на 2384 жителей округа. В среднем по России на 100 тыс. населения прошло 190 сделок. → 14

РЕГИОНЫ С МАКСИМАЛЬНЫМ ГОДОВЫМ ПАДЕНИЕМ СДЕЛОК (ТОП-10) В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2020 ГОДА

РЕГИОН	ЧИСЛО ДДУ	ПАДЕНИЕ В СРАВНЕНИИ С ПЕРВЫМ ПОЛУГОДИЕМ 2019 ГОДА
КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКАЯ РЕСПУБЛИКА	1	-97%
РЕСПУБЛИКА ИНГУШЕТИЯ	11	-88%
ЧЕЧЕНСКАЯ РЕСПУБЛИКА	54	-84%
РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН	118	-81%
РЕСПУБЛИКА КОМИ	416	-75%
РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ	3 250	-70%
РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ	290	-70%
ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	558	-62%
ПСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	554	-61%
СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ	960	-59%

ИСТОЧНИК: РАСЧЕТЫ АНАЛИТИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ЦИАН ПО ДАННЫМ РОСРЕЕСТРА

РЕГИОНЫ С ГОДОВЫМ ПРИРОСТОМ СДЕЛОК (ТОП-10) В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2020 ГОДА

РЕГИОН	ЧИСЛО ДДУ	ПРИРОСТ В СРАВНЕНИИ С ПЕРВЫМ ПОЛУГОДИЕМ 2019 ГОДА
РЕСПУБЛИКА БУРЯТИЯ	927	104%
ЯМАЛО-НЕНЕЦКИЙ АО	264	66%
ЗАБАЙКАЛЬСКИЙ КРАЙ	531	64%
КУРГАНСКАЯ ОБЛАСТЬ	350	33%
САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ	770	25%
АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ (ВКЛЮЧАЯ НЕНЕЦКИЙ АО)	3 486	24%
ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	1 360	14%
ПРИМОРСКИЙ КРАЙ	2 862	8%
ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ	112	8%
БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ	997	1%

ИСТОЧНИК: РАСЧЕТЫ АНАЛИТИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ЦИАН ПО ДАННЫМ РОСРЕЕСТРА