

Льготную ипотеку оценили не все регионы

В третьем квартале 2020 года в России на первичном рынке жилья продажи выросли почти на 30%. Однако картина по стране неравномерная: в тридцати регионах страны число сделок снизилось или же не было продаж вовсе.

Денис Кожин

ЦИАН проанализировал спрос на первичном рынке недвижимости России в третьем квартале 2020 года по свежим данным, опубликованным Росреестром 17 ноября. Статистика Росреестра учитывает все зарегистрированные ДДУ, в том числе машино-места, кладовки и другие объекты долевого строительства, а также сделки с юридическими лицами.

В третьем квартале 2020 года заключено 209,9 тыс. ДДУ на первичном рынке РФ (+29% за год, +60% за квартал). Без учета столичного региона — Москвы и Московской области — прирост существенно ниже: +24% за год и +46% за квартал. Льготная ипотека не помогла установить новый рекорд. Количество сделок в третьем квартале 2020 года — на 14% меньше, чем во втором квартале 2019 года (перед вступлением поправок в 214-ФЗ). За первые три квартала 2020 года на первичном рынке РФ заключено 489 тыс. ДДУ, и это на 19% ниже, чем за аналогичный период 2019 года. На третий квартал пришлось 43% всех сделок.

Льготная ипотека не смогла поддержать рынок в 30 российских субъектах: в шести из них не заключено ни одного ДДУ. Еще в 24 число сделок в третьем квартале 2020 года снизилось в годовой динамике. С открытием эскроу-счетов

прошло 37% сделок в третьем квартале 2020 года. В Москве на сделки с эскроу-счетами пришлось 30%, в Московской области — 15%, в Санкт-Петербурге — 12%, в Ленинградской области — 41%. В трех из восьми федеральных округов продажи за год снизились.

Третий квартал оказался рекордным только за последний год. Несмотря на льготную ипотеку, число сделок оказалось ниже, чем во втором квартале 2019 года на 14% — это был последний квартал перед вступлением в силу новых поправок в 214-ФЗ, сообщает ЦИАН. Тогда, опасаясь резкого роста цен на жилье, активность клиентов была выше текущей, несмотря на то, что ипотека на новостройки выдавалась под стандартный процент (9,82% в июне 2019 года). Часть сделок второго квартала прошло-го года прошла «внутри застройщиков» (тогда, чтобы достигнуть необходимой доли продаж жилья, при которой девелопер может продавать жилье по старым правилам, девелоперы выкупали жилье сами у себя), однако на такие сделки приходилось не более 20% от общего объема. Соответственно, даже если сделать поправку на такие сделки, текущая активность покупателей-физлиц на рынке сопоставима, но не максимальна —

Регионы с наибольшим приростом сделок в третьем квартале 2020 года

Регион	Количество ДДУ	Количество ДДУ	Прирост за год, %
	в III кв. 2019 г.	в III кв. 2020 г.	
Томская область	13	193	1385
Кемеровская область	235	739	214
Саратовская область	719	1 613	124
Челябинская область	1 431	2 970	108
Удмуртская республика	1 188	2 353	98
Пермский край	2 256	4 433	96
Республика Калмыкия	54	106	96
Брянская область	759	1 472	94
Алтайский край	1 524	2 949	94
Орловская область	502	956	90
Республика Татарстан	3 559	6 353	79
Республика Крым и Севастополь	1 552	2 676	72

Источник: расчеты Аналитического центра ЦИАН по данным Росреестра

Регионы с максимальным годовым падением сделок в третьем квартале 2020 года

Регион	Количество ДДУ	Количество ДДУ	Динамика за год, %
	в III кв. 2019 г.	в III кв. 2020 г.	
Республика Ингушетия	31	3	-90
Чеченская республика	114	26	-77
Республика Мордовия	172	67	-61
Республика Дагестан	455	203	-55
Республика Алтай	39	19	-51
Иркутская область	3 032	1 570	-48
Псковская область	616	329	-47
Хабаровский край	1 035	697	-33
Республика Марий Эл	986	771	-22
Республика Саха (Якутия)	1 537	1 226	-20
Смоленская область	969	776	-20

Источник: расчеты Аналитического центра ЦИАН по данным Росреестра

Общероссийский рынок

Количество ДДУ в РФ в 2019–2020 годах

	2019 год	2020 год	Динамика за год, %
Первый квартал	201,6	147,8	-27
Второй квартал	242,8	131,3	-46
Третий квартал	162,7	209,9	29
Три квартала	607,1	489	-19

Источник: расчеты Аналитического центра ЦИАН по данным Росреестра

Динамика числа сделок по федеральным округам и количество сделок на 100 тыс. человек

Федеральный округ	Количество ДДУ	Доля от общего	Динамика относительно	Число сделок на 100 тыс. населения
	в III кв. 2020 г.	кол-ва ДДУ, %	в III кв. 2019 г., %	
Центральный	74 829	36	39	190
Северо-западный	31 758	15	-2	227
Южный	24 485	12	36	149
Северо-Кавказский	2 930	1	-2	30
Приволжский	36 675	17	55	125
Уральский	17 397	8	36	141
Сибирский	17 327	8	25	101
Дальневосточный	4 455	2	-10	55

Источник: расчеты Аналитического центра ЦИАН по данным Росреестра

льготная ипотека только поддерживает спрос.

В третьем квартале 2020 года в десятке лидирующих по количеству ДДУ регионов зарегистрировано 124,1 тыс. сделок (59% от общего количества). По сравнению с прошлым годом концентрация сделок в регионах-лидерах не изменилась (год назад на 10 регионов-лидеров также приходилось 59% ДДУ).

Лидерами по числу сделок в третьем квартале 2020 года стали Москва (14,7% сделок от общего числа по РФ), Московская область (10,9%), Санкт-Петербург (8,5%), Краснодарский край (6,1%) и Новосибирская область (3,8%). В десятку также вошли Свердловская, Ростовская, Ленинградская, Тюменская области, Татарстан.

Из лидирующих регионов только в Санкт-Петербурге показатели третьего квартала 2020 года оказались хуже, чем в 2019 году. Падение составило 11%. Эксперты связывают отрицательную динамику со структурой предложения. По

подсчетам ЦИАН, в 2020 году за первые десять месяцев 2020 года в Санкт-Петербурге стартовали продажи около 3 млн кв. м квартир и апартаментов, тогда как в прошлом году — около 7 млн кв. м. Последний раз столь незначительный объем новых корпусов фиксировался в 2016 году (2,7 млн кв. м).

Лидерами по приросту спроса в годовой динамике стали Татарстан (+79%), Новосибирская (+58%) и Ростовская области (+57%). В Москве прирост составил 43%, в Московской области — 50%. Список лидирующих субъектов с прошлого года практически не изменился: в десятку вошел Татарстан, вытеснивший Воронежскую область.

Рекордно низкие ставки по ипотеке привели к росту активности покупателей. Но далеко не во всех регионах субсидирование смогло увеличить сделки в новостройках. В шести субъектах РФ в третьем квартале 2020 года не зарегистрировано ни одного ДДУ: Мурманская область, Карачаево-Черкесия, Тыва, Камчатский край, Магаданская область

Регионы с наибольшей долей сделок с эскроу-счетами в третьем квартале 2020 года

Регион	Доля ДДУ с эскроу-счетами, %	Количество ДДУ	Количество по эскроу
Республика Калмыкия	100	106	106
Республика Ингушетия	100	3	3
Республика Мордовия	100	67	67
Ямало-Ненецкий автономный округ	97	156	152
Курганская область	97	257	249
Томская область	84	193	163
Чувашская республика	83	2 606	2 161
Тюменская область	82	5 617	4 612
Оренбургская область	74	1 391	1 035
Приморский край	72	1 425	1 026
Хабаровский край	72	697	501

Источник: расчеты Аналитического центра ЦИАН по данным Росреестра