

Льготное ускорение

пересмотр льготной ипотеки не привел к резкому снижению сделок в третьем квартале 2021 года. количество сделок по России (209,4 тыс. ДДУ) оказалось меньше всего на 10% относительно предыдущего квартала (232,8 тыс. ДДУ), когда на рынке наблюдался повышенный спрос на фоне предстоящего пересмотра программы льготного кредитования, но больше, чем в первом квартале 2021 года (189,7 тыс. ДДУ), то есть пересмотр условий выдачи льготной ипотеки не привел к существенному падению активности покупателей на первичном рынке.

В годовой динамике (относительно третьего квартала 2020 года) спрос оказался таким же: тогда было зарегистрировано 209,9 тыс. ДДУ — всего на 500 сделок больше, чем в третьем квартале 2021 года. Первичный рынок не столкнулся с обвалом спроса на недвижимость — покупатели продолжают интересоваться рынком.

Всего с начала 2021 года Росреестр зарегистрировал по России 631,9 тыс. ДДУ. Это на 29% выше, чем за аналогичный период 2020 года (489 тыс.). Но не стоит забывать, что в прошлом году из-за локдауна и отсутствия в первом квартале льготной ипотеки спрос был ограничен. Текущий спрос выше показателей 2019 года, когда ключевая ставка была сопоставимой, то есть ипотека выдавалась примерно на тех же условиях, что и сейчас, если не брать в расчет программу льготной ипотеки, которая «обнулилась» для многих регионов. В среднем в 2019 году ежеквартально регистрировалось 195,7 тыс. ДДУ. В третьем квартале 2021 года с обновленной льготной ипотекой — на 7% выше.

НЕВЗИРАЯ НИ НА ЧТО Снижение числа сделок коснулось не всех регионов. В сравнении со вторым кварталом 2021 года число зарегистрированных ДДУ в третьем квартале увеличилось для 22 регионов — то есть четверть всех субъектов РФ нарастили спрос, несмотря на пересмотр программы льготного кредитования. Больше всего таких регионов — в Центральном ФО (семь из 22 по стране с положительной динамикой спроса). Впрочем, зачастую положительная динамика объясняется эффектом низкой базы, то есть в регионе проходит мало сделок, и даже прирост в несколько десятков или сотен ДДУ приводит к существенной положительной динамике в процентном выражении, но не по количеству сделок.

Например, в Калмыкии количество сделок выросло всего в четыре раза, но в



Всего с начала 2021 года Росреестр зарегистрировал по России 631,9 тыс. договоров долевого участия. Это на 29% выше, чем за аналогичный период 2020 года (489 тыс.)

абсолютном выражении это всего на 125 сделок больше, чем кварталом ранее. Среди десятка регионов-лидеров по росту спроса в семи квартальный прирост спроса оказался ниже тысячи сделок в месяц. Выделяется только Краснодарский край, где прирост составил 61%, или 7,5 тыс. ДДУ за квартал. Среди всех регионов с положительной динамикой спроса еще в Тульской области и Ставропольском крае прирост составил более тысячи сделок за квартал.

Еще в семи регионах не прошло ни одной сделки: Еврейская АО, Камчатский край, Магаданская область, Чукотский АО, Мурманская область, Тыва, Карачаево-Черкесская Республика. Речь идет либо о регионах с минимальными объемами ввода жилья девелоперами, либо малонаселенных районах, либо регионах, где более актуально индивидуальное жилищное строительство.

В Москве за квартал число ДДУ снизилось на 12%, или 4,3 тыс. ДДУ. В Московской области — на 19%, или 7,4 тыс. ДДУ.

Регионы—лидеры по росту спроса за III квартал 2021 г.

№	Регион	Число ДДУ,	Динамика	Динамика за квартал
		III квартал 2021 г.	за квартал в %	в кол-ве ДДУ
1	Республика Калмыкия	166	305%	125
2	Тульская область	2794	98%	1384
3	Краснодарский край	19 826	61%	7489
4	Республика Саха (Якутия)	811	57%	293
5	Хабаровский край	1021	50%	340
6	Ставропольский край	4287	42%	1273
7	Республика Марий Эл	701	37%	191
8	Ярославская область	1443	37%	386
9	Владимирская область	1465	32%	352
10	Липецкая область	729	22%	133

Источник: Циан.Аналитика по данным Росреестра

ИПОТЕКА

ФО 65% ДДУ приходится на Краснодарский край.

В некоторых регионах наблюдается значительный дисбаланс между их вкладом в общее число сделок и в общую численность населения страны. Например, на Москву приходится 9% населения страны, но 15% всех ДДУ, на Московскую область — 5% населения и 12% ДДУ, на Санкт-Петербург — 4% населения и 8% ДДУ, на Краснодарский край — 4% населения и 9% ДДУ. Это подтверждает тезис, что в данных регионах («столицах» и главным курортном) вклад в общее число сделок дают не только местные жители, но и жители других регионов. В разрезе по федеральным округам также наблюдается дисбаланс: на ЦФО приходится 38% ДДУ, но только 27% населения, на СЗФО — 14% ДДУ и 7% населения, на ЮФО — 15% ДДУ и 8% населения. В ПФО и СФО и ДФО, напротив, доля по населению существенно выше, чем доля по ДДУ.

Минимальная доля сделок традиционно проходит в Северо-Кавказском ФО (1%), чем объясняется высокая волатильность в приросте (+88% в годовой динамике), хотя количество сделок увеличилось всего на 2,6 тыс. ДДУ за весь квартал. Такое небольшое количество ДДУ объясняется, во-первых, высокой популярностью ИЖС, то есть жители республик нередко предпочитают частный сектор, а не многоквартирные дома. Во-вторых, в республиках Северного Кавказа сложнее получить ипотеку из-за высокой доли просрочки и невысоких официальных доходов.

ПЕРЕДОВАЯ ДЕСЯТКА РЕГИОНОВ На 10 регионов, лидирующих по количеству сделок на первичном рынке, пришлось 62,2% общего числа ДДУ. Это аналогично показателю за первое полугодие 2021 года. Для сравнения: в третьем квартале 2020 года на 10 регионов-лидеров приходилось 59,1% от общего количества ДДУ. Концентрация спроса нарастает.

ЮЖНЫЙ ЛИДЕР В разрезе отдельных федеральных округов самая позитивная ситуация в Южном ФО, где относительно предыдущего квартала количество сделок на первичном рынке увеличилось на четверть, растет и вклад округа в общей структуре сделок по РФ. Сейчас это 15%, что меньше только Центрального ФО (38%). Хотя еще год назад Южный ФО по доле спроса уступал не только Центральному ФО, но и Приволжскому, а также Северо-Западному. То есть россияне продолжают скупать недвижимость в курортных зонах. Среди всех регионов Южного

Регионы с максимальным падением спроса за III квартал 2021 г.

№	Регион	Число ДДУ,	Динамика	Динамика за квартал
		III квартал 2021 г.	за квартал в %	в кол-ве ДДУ
1	Сахалинская область	156	-75%	-474
2	Республика Бурятия	143	-62%	-230
3	Кабардино-Балкарская Республика	213	-59%	-308
4	Республика Дагестан	133	-50%	-133
5	Томская область	271	-45%	-220
6	Республика Алтай	14	-42%	-10
7	Рязанская область	3475	-39%	-2229
8	Ямало-Ненецкий автономный округ	128	-38%	-78
9	Республика Ингушетия	23	-38%	-14
10	Республика Адыгея (Адыгея)	759	-37%	-444

Источник: Циан.Аналитика по данным Росреестра