



**СБЕРБАНК**

**ВРЕМЯ ИЗМЕНЕНИЙ**

ДЕВЕЛОПМЕНТ  
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21.10.2019



**РАЗВИТИЕ ОТРАСЛИ:  
ТРЕНДЫ, УГРОЗЫ,  
ВОЗМОЖНОСТИ**

Ситнов Владимир

Старший вице-президент ПАО Сбербанк  
Блок «Корпоративно-инвестиционный бизнес»



**СБЕРБАНК**

**ВРЕМЯ ИЗМЕНЕНИЙ**

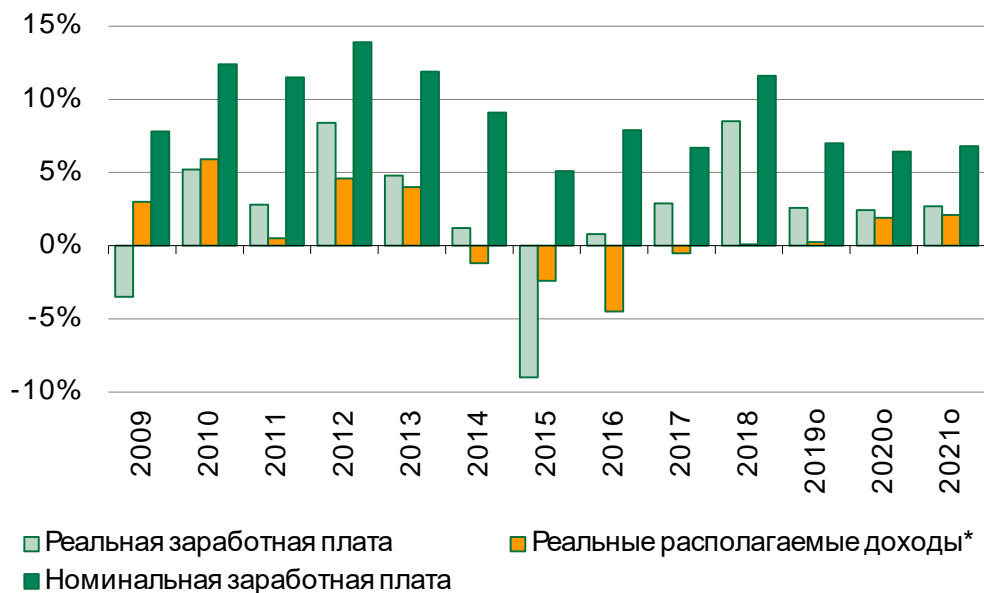
ДЕВЕЛОПМЕНТ  
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21.10.2019



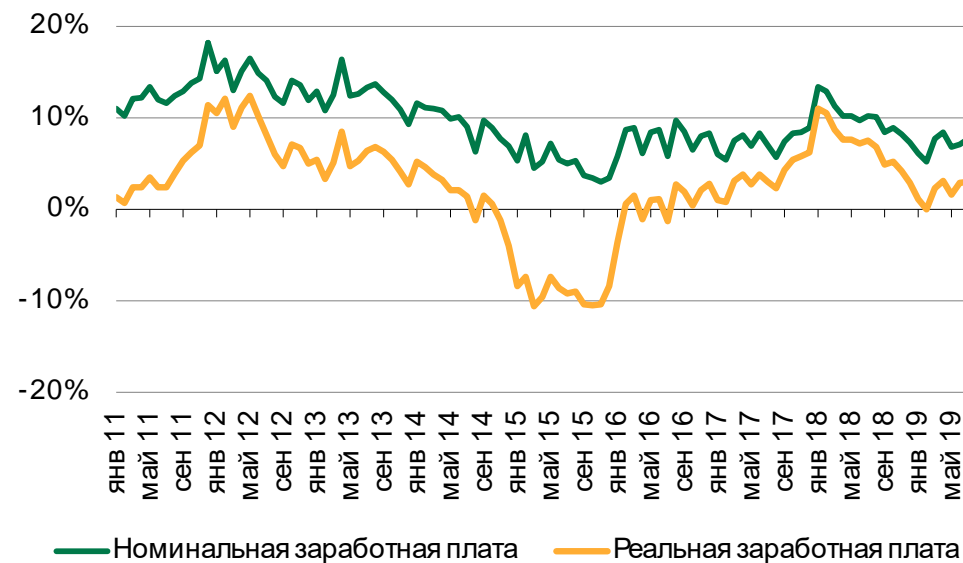
**ТЕНДЕНЦИИ В  
ЭКОНОМИКЕ**

## Доходы населения растут медленнее, чем десятилетием ранее



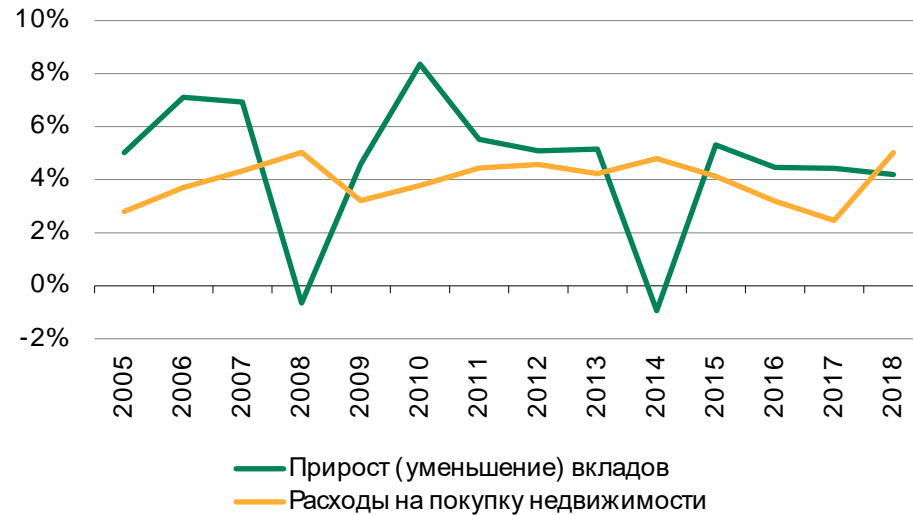
Примечание: реальные располагаемые доходы рассчитаны по новой методике с 2014 года  
 Источник: Росстат, ЦМИ

## Рост реальных заработных плат замедлился



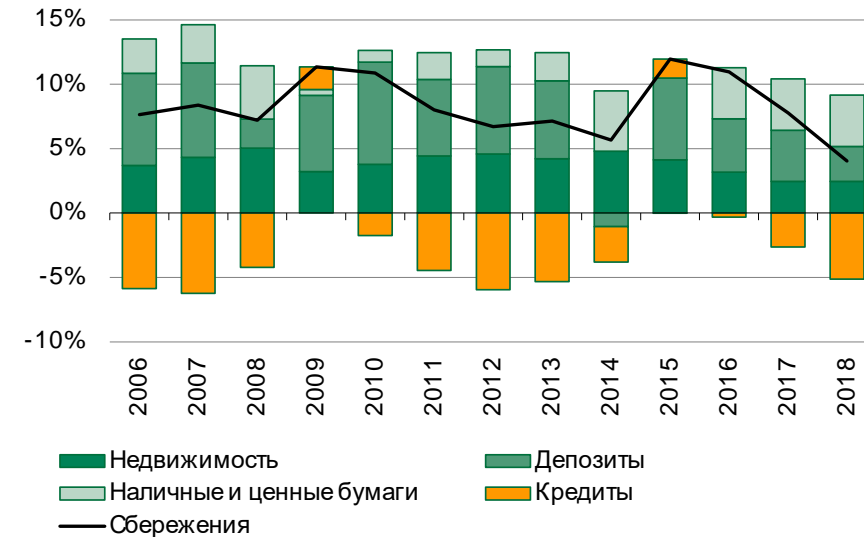
Источник: Росстат

**Сбережения населения на вкладах и вложения в недвижимость, % от располагаемых доходов**



Источник: Росстат, Sberbank CIB Investment Research

**Изменение сбережений по группам, % от располагаемых доходов**

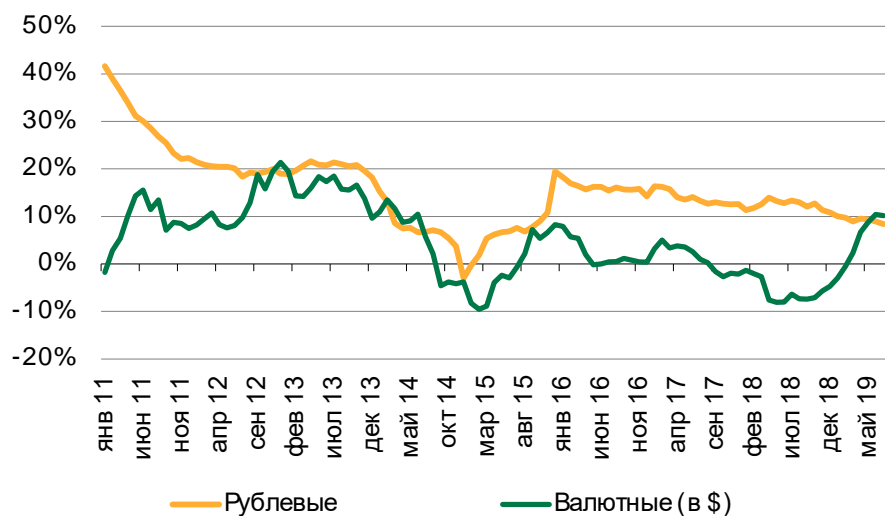


Источник: Росстат, ЦБ РФ, Sberbank CIB Investment Research

- Население в 2015-2016 годах сберегало рекордные 10-12% от располагаемых доходов на фоне девальвации рубля, общей экономической неопределенности и высоких ставок по кредитам и депозитам;
- Доля инвестиций в новое жилье составляет 3-4% от располагаемых доходов. Мы ожидаем что эта доля может увеличиться по мере снижения привлекательности сбережений на депозитах.

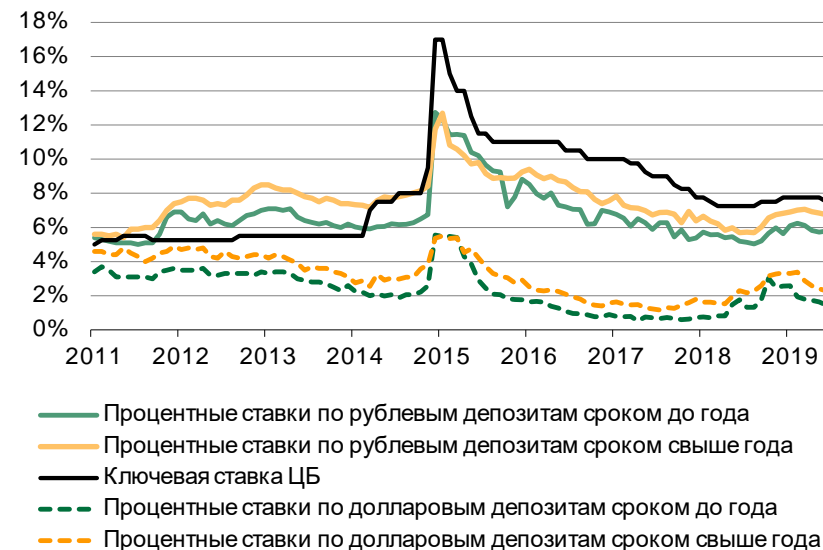
Объемы депозитов продолжают рост, но их привлекательность снижается, что будет способствовать росту интереса к жилой недвижимости

**Объемы рублевых вкладов растут на 15-16%, а валютных – на 10%**



Источник: ЦБ РФ, Sberbank CIB Investment Research

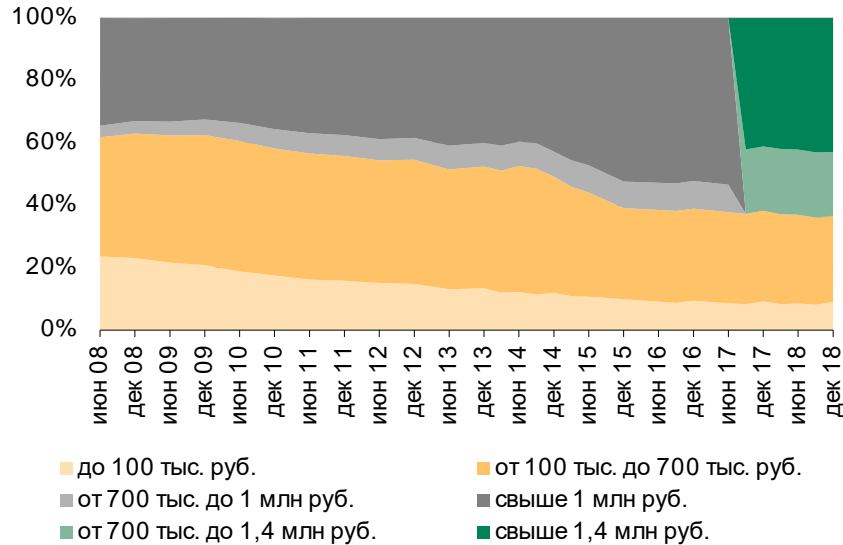
**Процентные ставки по депозитам снижаются**



Источник: ЦБ РФ

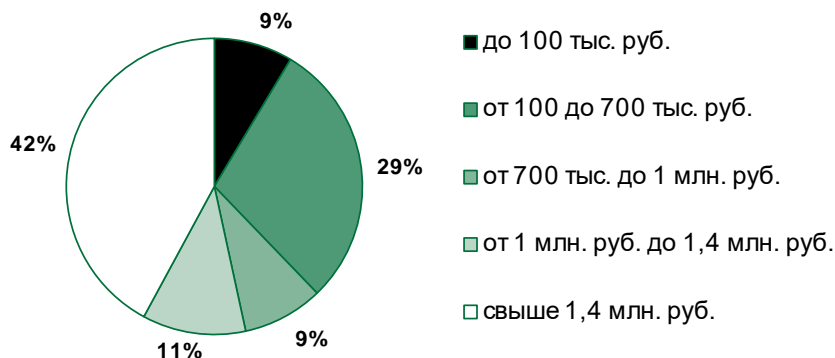
- Снижение привлекательности депозитов будет способствовать росту других видов сбережений и инвестиций, в том числе инвестиций в недвижимость;

**Динамика распределения депозитов по размерам, % от общего объема**



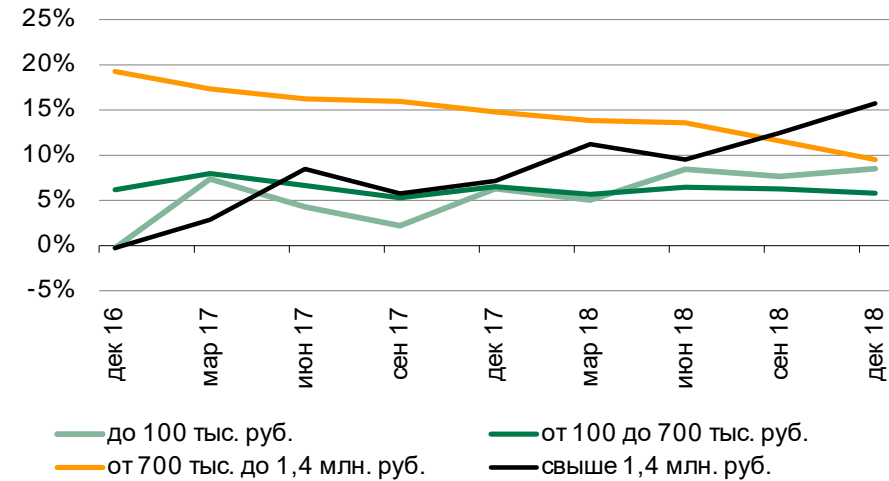
Источник: ACB, Sberbank CIB Investment Research

**Распределение депозитов по размерам на 1 июля 2017 года, % от общего объема**



Источник: ACB, Sberbank CIB Investment Research

**Динамика объемов депозитов по размерам, % г/г**

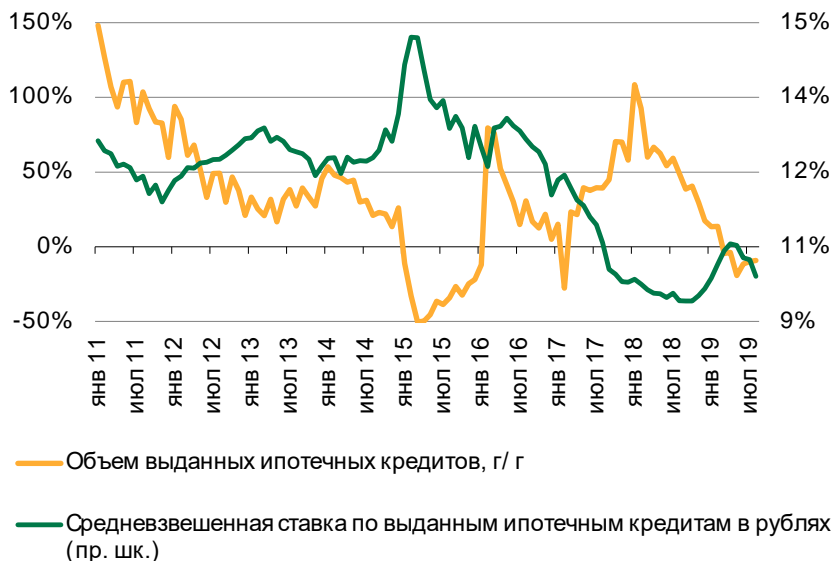


Источник: ACB, Sberbank CIB Investment Research

- В прошлом году депозиты увеличивались, главным образом, за счет роста крупных вкладов. Но в конце прошлого года их динамика замедлилась и начали расти мелкие и средние вклады;
- Доля средних по размеру вкладов (от 100 тыс. руб. до 1,4 млн. руб.) в прошлом году составила около половины, что говорит о том, что у достаточно широких слоев населения имеются средства для увеличения инвестиций в недвижимость.

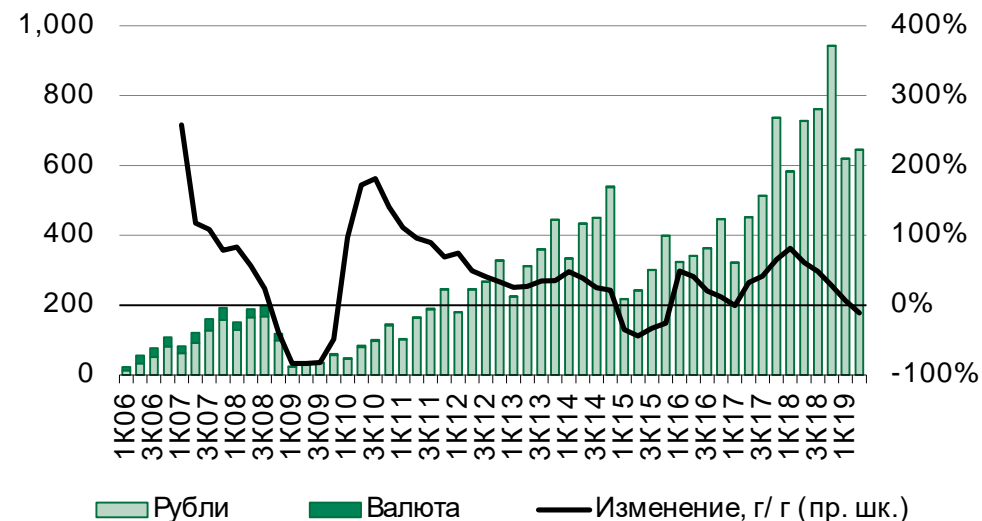
# Ожидаемое снижение ключевой ставки поддержит рост ипотечного кредитования

## Со снижением процентных ставок по ипотеке выросли объемы выдачи



Источник: ЦБ РФ, Sberbank CIB Investment Research

## Объем выданных ипотечных кредитов, млрд. руб.

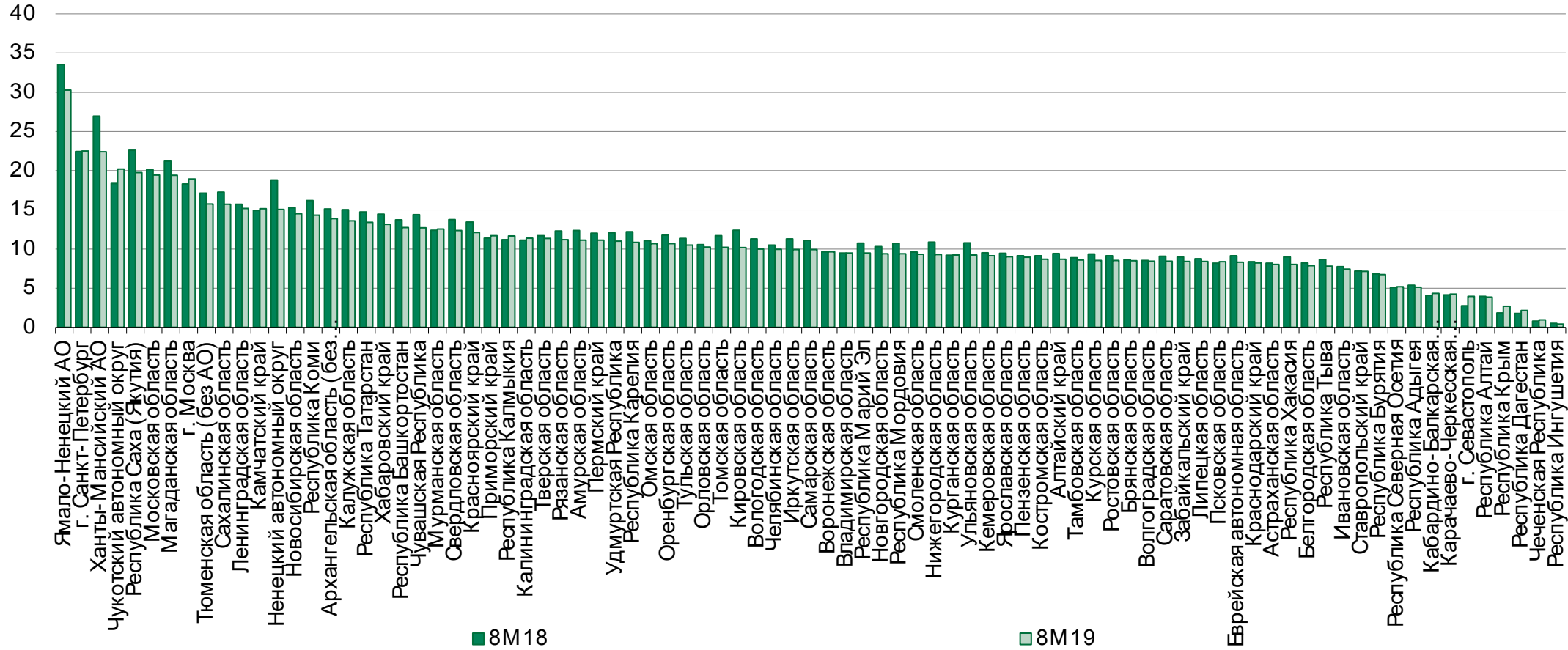


Источник: ЦБ РФ, Sberbank CIB Investment Research

- Задолженность по ипотеке продолжает увеличиваться, но объемы выдачи начали снижаться.
- Ожидаемое снижение ключевой ставки в 4 кв. 2019 года поддержит рост ипотечного кредитования.
- Доля ипотечных кредитов под залог прав требования по ДДУ составила около 29% всей выданной ипотеки в 2018 году.

# Выдачи ипотеки в расчете на человека распределена по регионам неравномерно

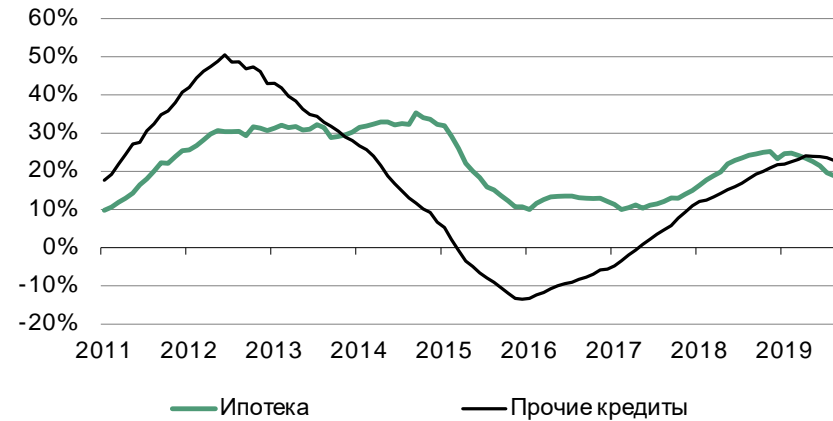
Объем выдачи ипотеки, тыс. руб. на человека



Источник: ЦБ, Росстат, Sberbank CIB Investment Research

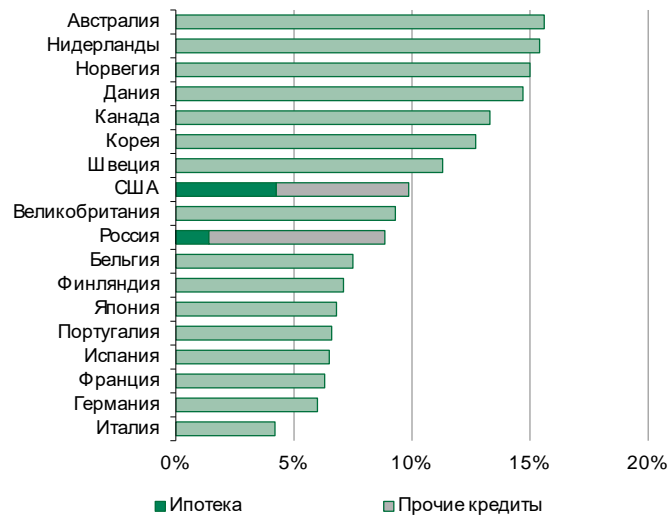


**Изменение задолженности по кредитам населению**



Источник: ЦБ РФ, Sberbank CIB Investment Research

**Расходы по выплатам процентов и основного долга населения, % от денежных доходов, 2018 год**



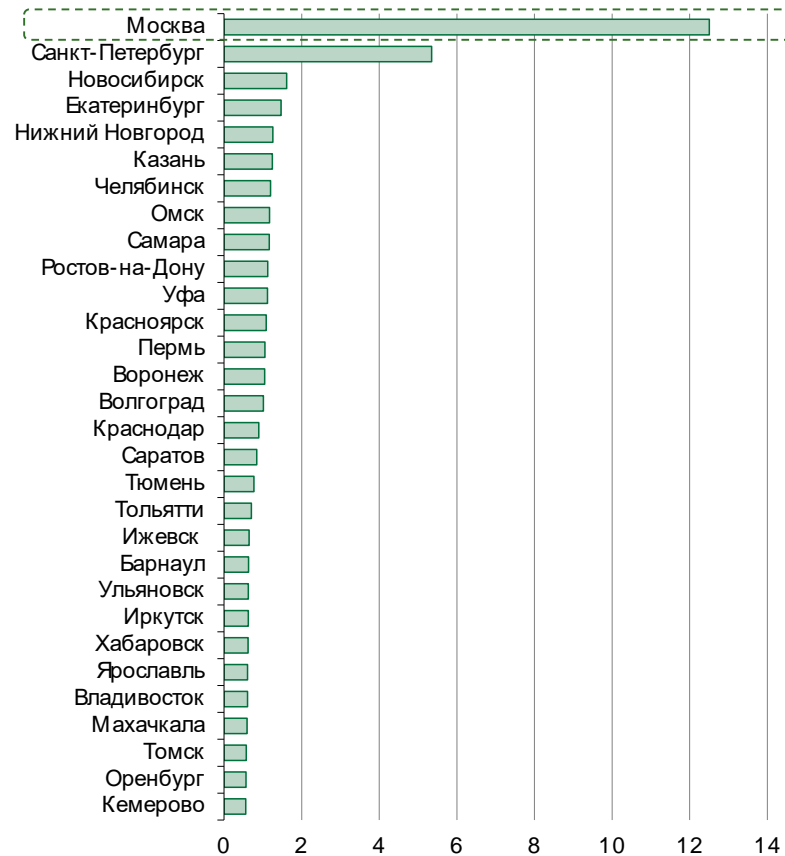
Примечание: не включает досрочное погашение  
 Источник: ЦБ РФ, Росстат, BIS, Sberbank CIB Investment Research

**Расходы по выплатам процентов и основного долга населения, % от денежных доходов**



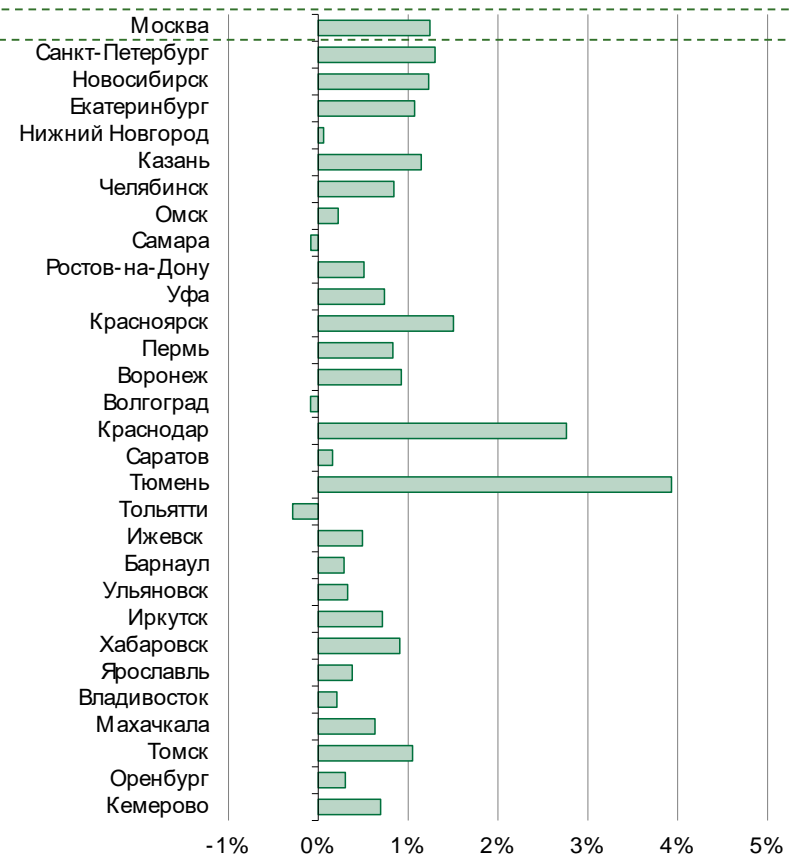
Примечание: не включает досрочное погашение  
 Источник: ЦБ РФ, Росстат, Sberbank CIB Investment Research

**Население, млн. чел., на 1 января 2018 года**



Источник: Росстат

**CAGR населения с 2012 по 2018 годы**



Источник: Росстат, Sberbank CIB Investment Research

# Экономика регионов

Все больше регионов начинают демонстрировать экономический рост

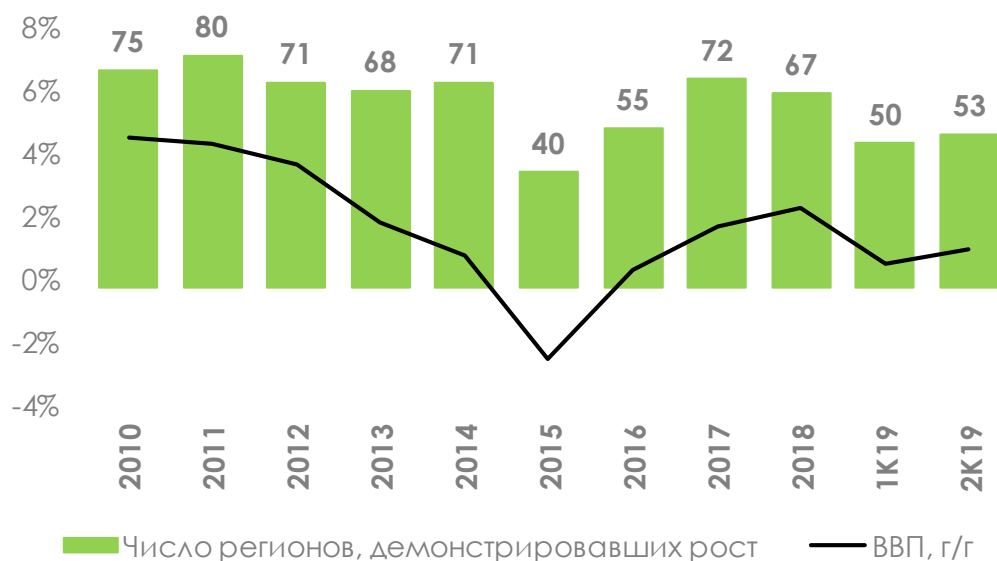
Количество регионов с  
растущей экономикой в 2К19, в  
1К19 их было только 50

# 53

# 63%

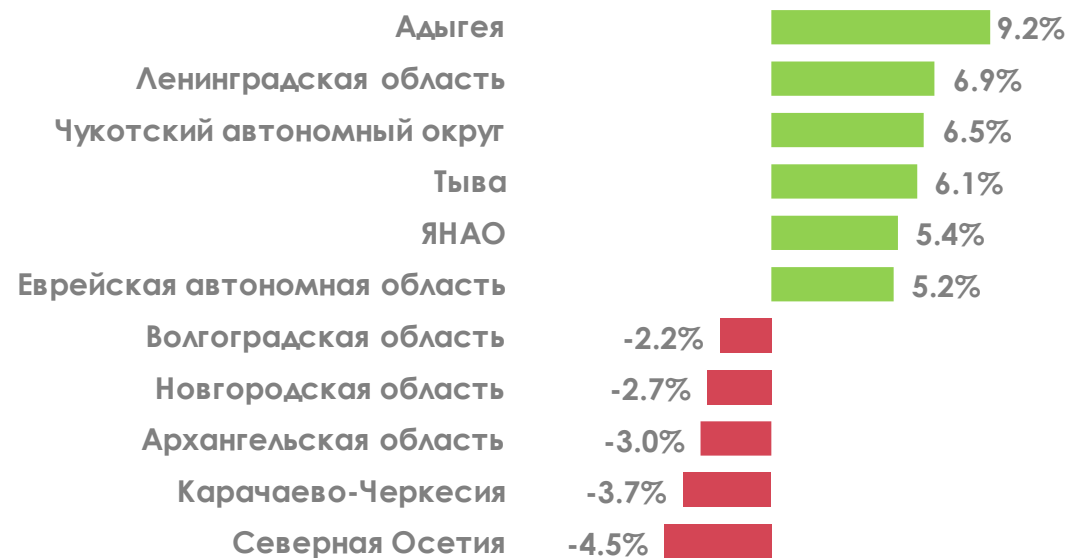
Вклад растущих регионов в  
экономику страны в 2К19,  
в 1К19 – только 42%

## ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ НА РЕГИОНАЛЬНОМ И НАЦИОНАЛЬНОМ УРОВНЕ



В число **растущих** вошли такие крупные регионы, как Москва, Самарская и Тюменская области

## ЛИДЕРЫ И ОТСТАЮЩИЕ ПО ТЕМПАМ РОСТА В 1П19



Экономический рост в России **ускорился** в 2К19 с 0,5% до 0,9% г/г

# Экономика регионов

Чтобы спрогнозировать экономическую ситуацию в 3К19, мы использовали динамику кредитного импульса (соотношение «изменение кредитования/ВВП») в 2К19

Количество регионов, где в 3К19 можно ожидать улучшения экономической активности

# 28

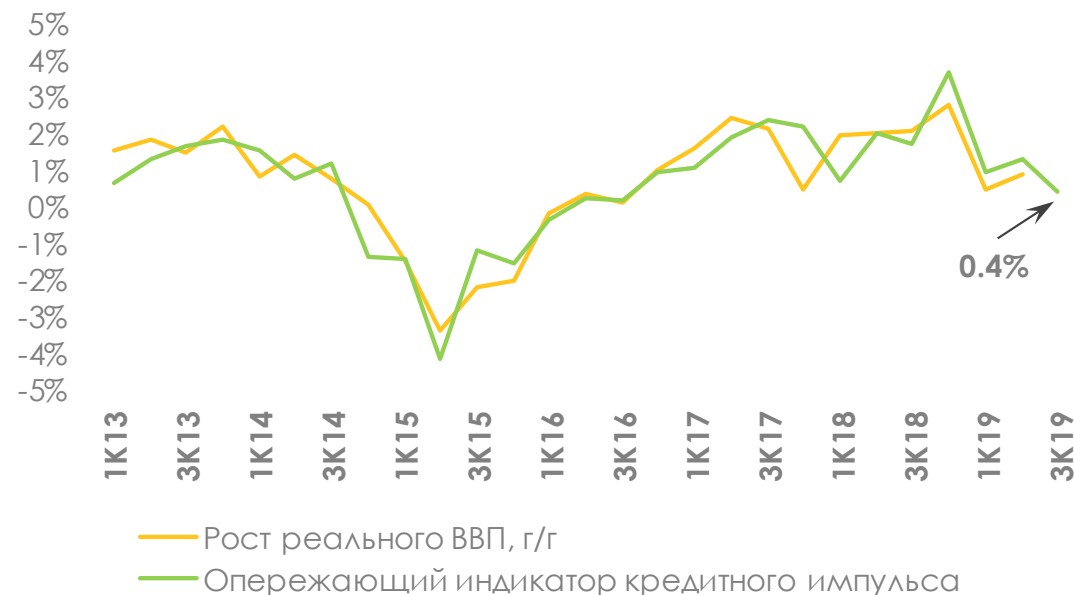
РЕГИОНЫ, ГДЕ ОЖИДАЕТСЯ УСКОРЕНИЕ РОСТА В 3К19

Москва  
Владимир  
Санкт-Петербург  
Камчатка  
Балкария  
Кабардино-Татарстан  
Тюмень  
Ульяновск  
Липецк  
Сахалин

Кредитный импульс показывает, что без бюджетных расходов экономический рост в России в 3К19 может замедлиться до

# 0,4%

ИНДИКАТОР КРЕДИТНОГО ИМПУЛЬСА И РОСТ ВВП



Наш прогноз роста **национального ВВП** в 3К19 составляет 1,4 г/г

# Реализация нацпроектов в 2020 г.

В 2020 году правительство планирует увеличить финансирование нацпроектов на 12,4%, но большей частью это коснется проектов социальной направленности

При этом расходы на модернизацию и инфраструктуру предполагается сократить на 14,2 % г/г, а на сеть автомобильных дорог – на 19,6%

	2019		2020	
	млрд руб.	Выполнение годового плана в 1П19	млрд руб.	Изменение г/г
<b>Все национальные проекты</b>	<b>1 779</b>	<b>31.4%</b>	<b>2 000</b>	<b>12.4%</b>
Демография	526	41.1%	616	17.1%
Комплексный план модернизации и расширения магистральной инфраструктуры	378	20.8%	325	-14.2%
Здравоохранение	160	54.5%	321	100.0%
Образование	108	28.1%	125	15.8%
Цифровая экономика	108	8.3%	124	14.4%
Жилье и городская среда	105	38.5%	105	0.0%
Безопасные и качественные автомобильные дороги	130	12.2%	104	-19.6%
Экология	57	11.6%	88	54.6%
Международная кооперация и экспорт	88	34.5%	75	-15.0%
Наука	37	44.3%	58	55.6%
Малое и среднее предпринимательство	61	36.6%	39	-36.4%
Культура	14	28.0%	15	3.8%
Производительность труда и поддержка занятости	7	17.7%	7	-3.4%

По-видимому, это сокращение связано с более медленной, чем ожидалось, реализацией проектов в текущем году



**СБЕРБАНК**

**ВРЕМЯ ИЗМЕНЕНИЙ**

ДЕВЕЛОПМЕНТ  
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

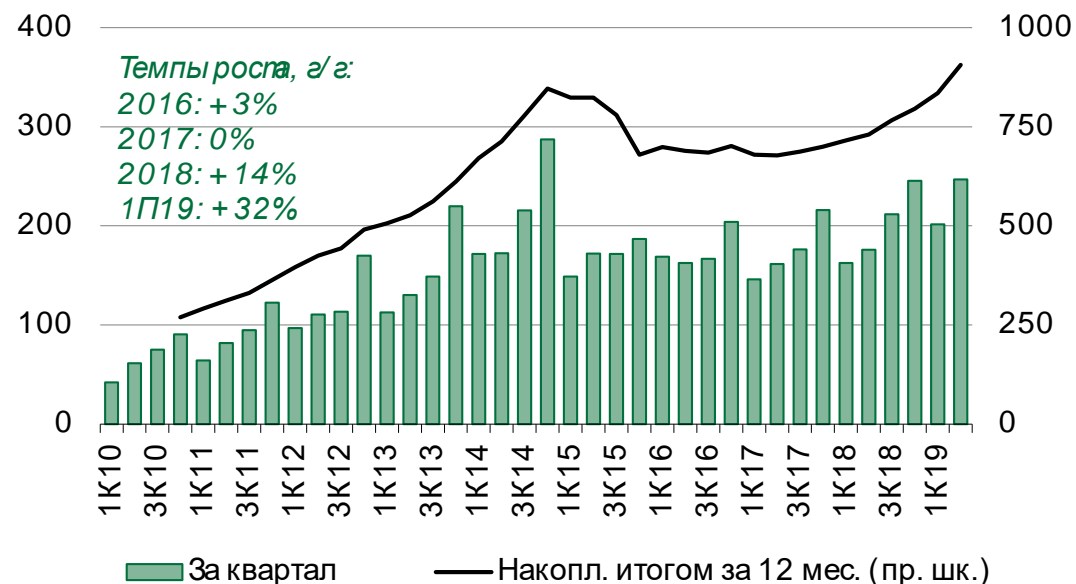
21.10.2019



**РЫНОК ЖИЛОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

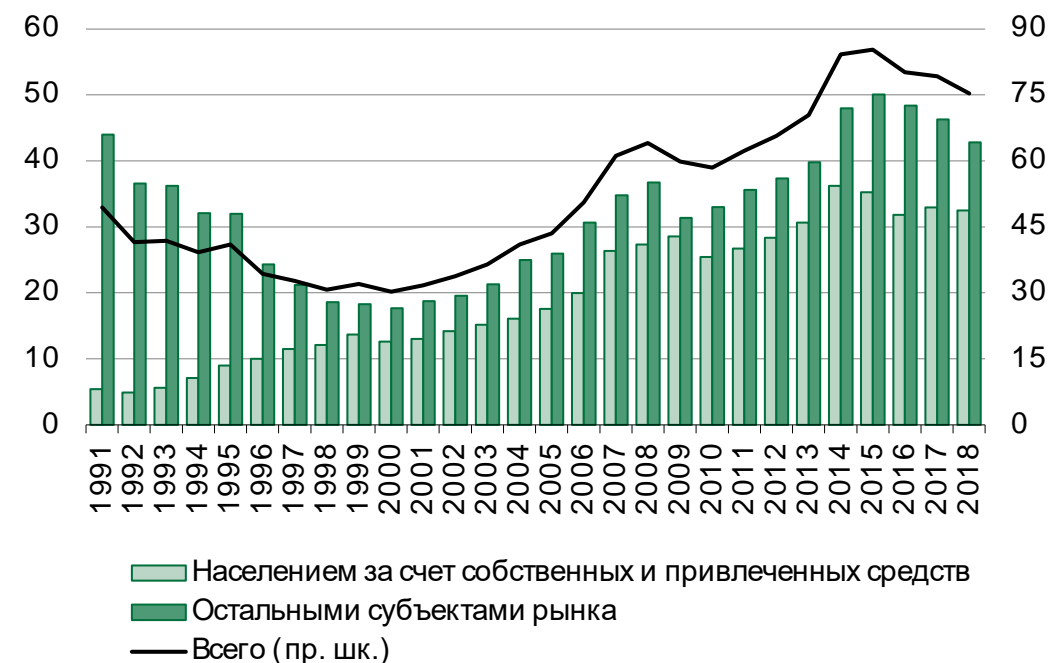
# Восстановление спроса и снижение ввода жилья привело рынок к балансу в 2018 году

Количество ДДУ, зарегистрированных в России, тыс.



Источник: Росреестр

Ввод жилья в России, млн кв. м общей площади

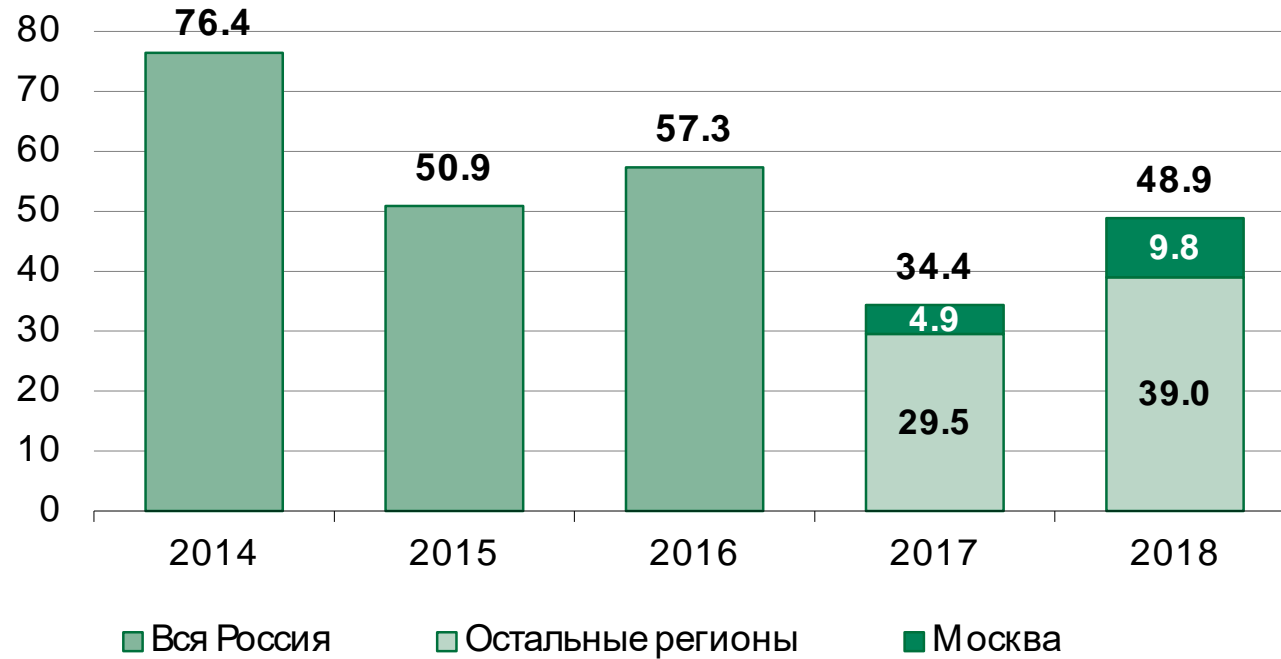


Источник: Росстат

- В 1 полугодии 2019 году рост количества заключенных ДДУ ускорился до 32% г/г, накопленным итогом за 12 мес. данный показатель превысил докризисный максимум 4К14.
- Динамику искажает реформа долевого строительства и информационный фон: население покупает жильё в ожидании роста цен.
- В 2015 году был достигнут максимальный объем ввода жилья в современной истории России. Вводы домов, построенных застройщиками, снизились с пика 2015 года на 15%.
- В 1 полугодии 2019 года объем ввода жилья застройщиками вырос на 5% г/г, впервые с 2015 года.

# Снижение выданных разрешений на строительство позволяет ожидать снижение вводов

Объем выданных разрешений на строительство в РФ, по декларациям в публичном доступе, млн кв. м

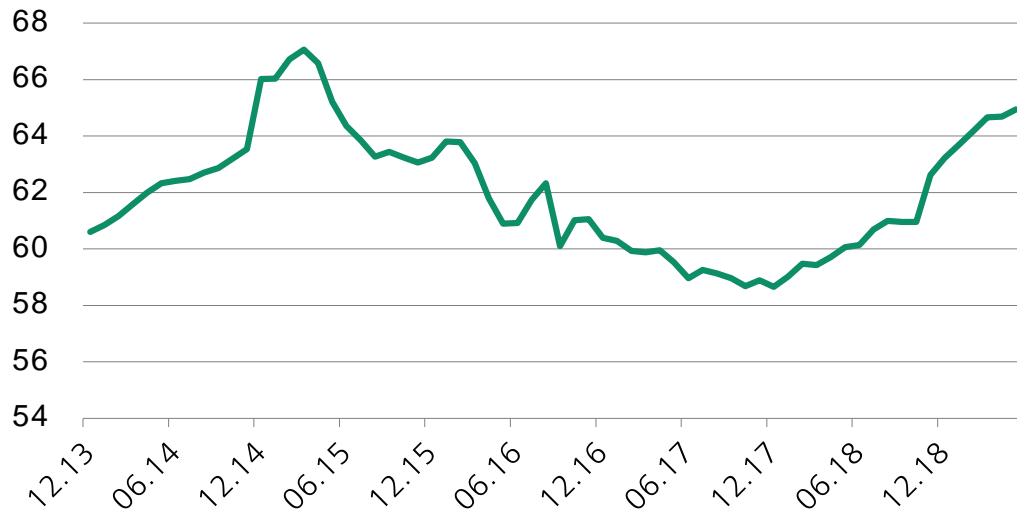


Источник: ЕРЗ

- Снижение выданных разрешений с 2017 г. приведет к снижению вводов с ~2020 г.
- В 1П 2018 г. был рост выданных разрешений в связи с реформой закона о ДДУ
- По нашим оценкам, в Москве “запас” разрешений существенно больше в % от ввода, чем в среднем по России, и израсходуется только за 2,5 года – к середине 2021 г.

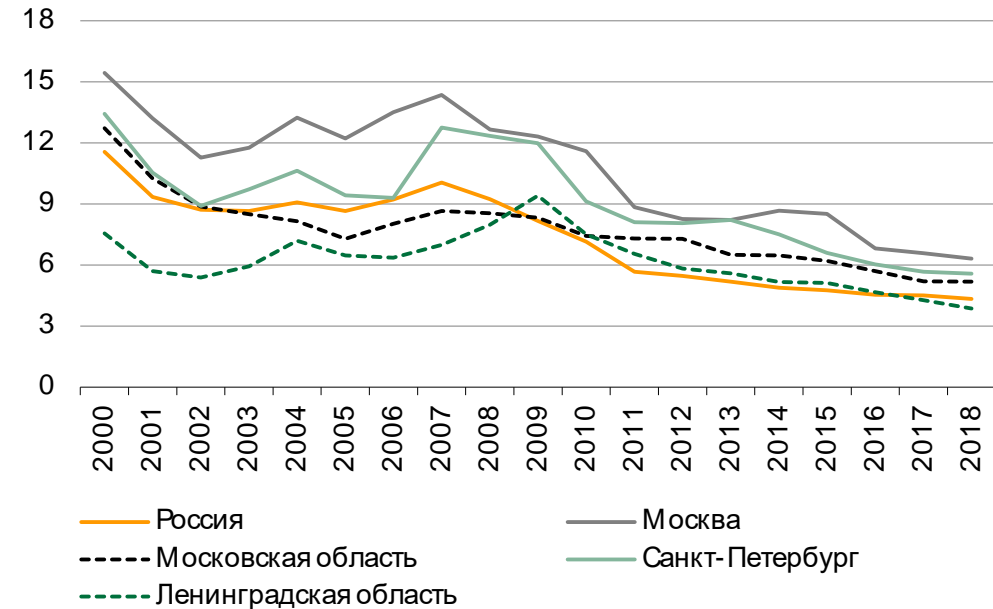


Средние цены на вторичном рынке России, тыс. руб. за кв. м



Источник: Домофонд

Соотношение цен на жилье и годовой зарплаты (число лет, необходимое для покупки квартиры)



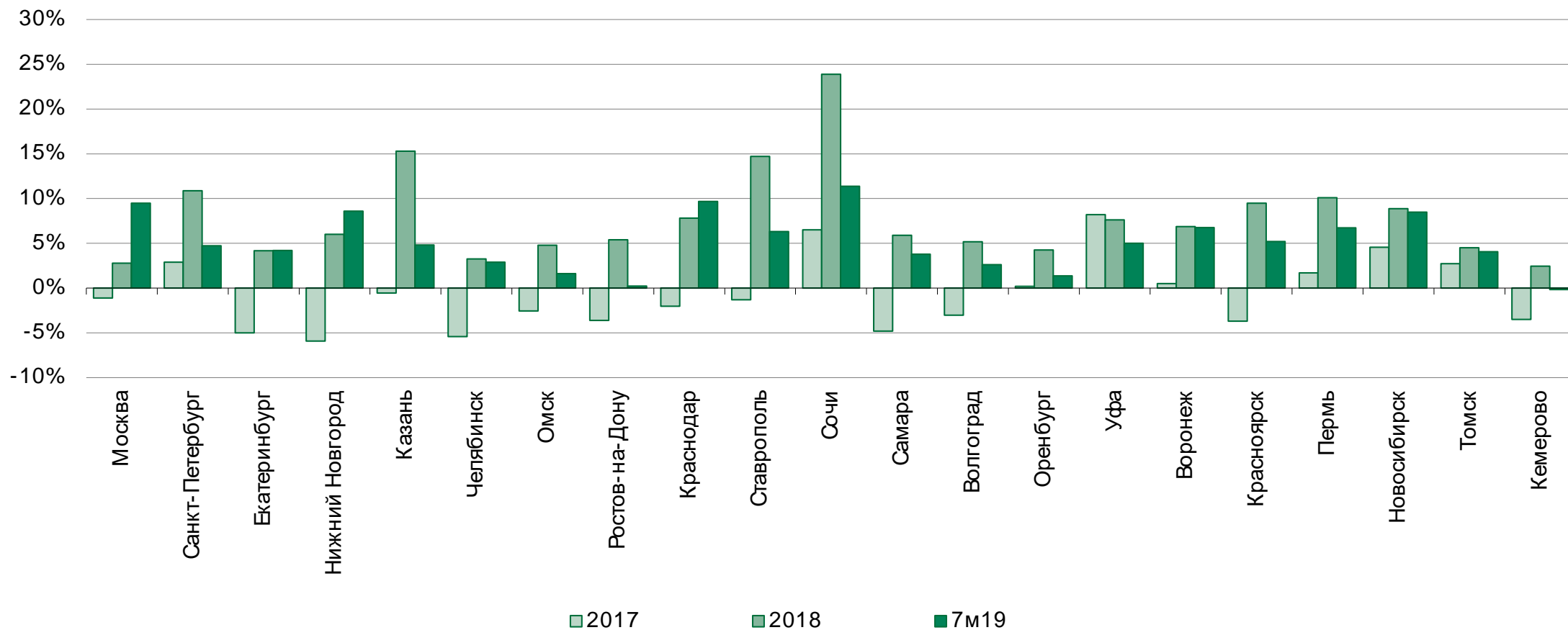
Примечание: число лет, за которые семья из двух взрослых зарабатывает на квартиру площадью 65 кв. м

Источник: Росстат, Sberbank CIB Investment Research

- Цены снижались в 2015-17 за счет избытка предложения.
- Сокращение предложения на фоне роста спроса привело к началу роста цен в 2018 году.
- Снижение цен при росте номинальных зарплат привело к росту доступности жилья: в Москве, Санкт-Петербурге и Московской области период, необходимый для формирования накоплений, достаточных для покупки квартиры, сократился с 2000 г. на 59%, тогда как в Ленинградской области – на 49% (в среднем по России – на 63%).

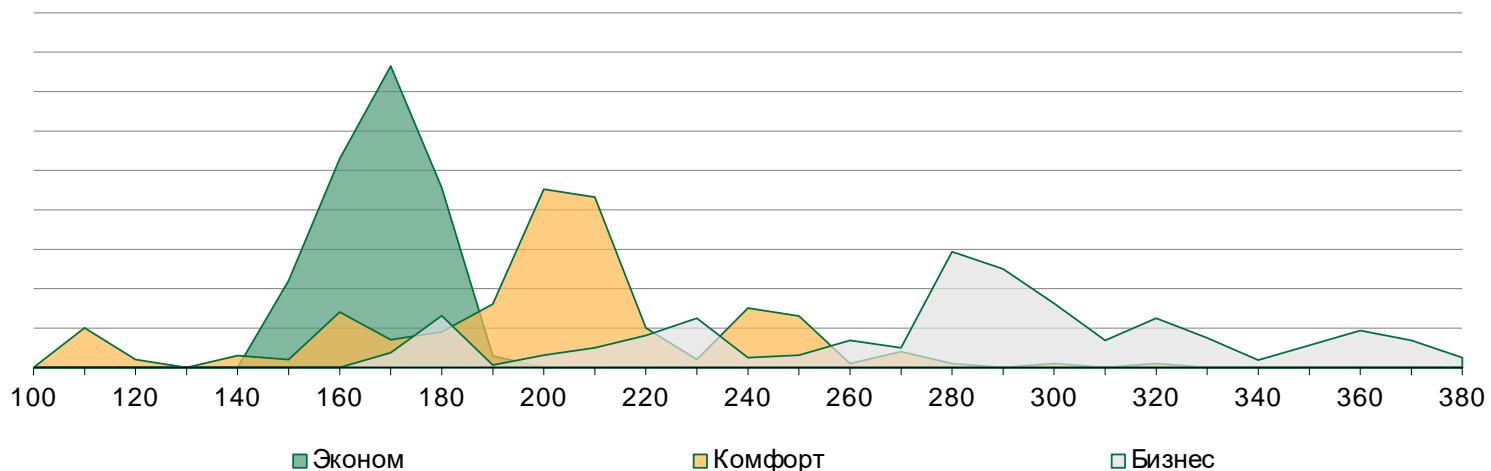
# В 2018-19 году цены на новостройки росли во всех крупнейших городах

## Изменение цен на новостройки



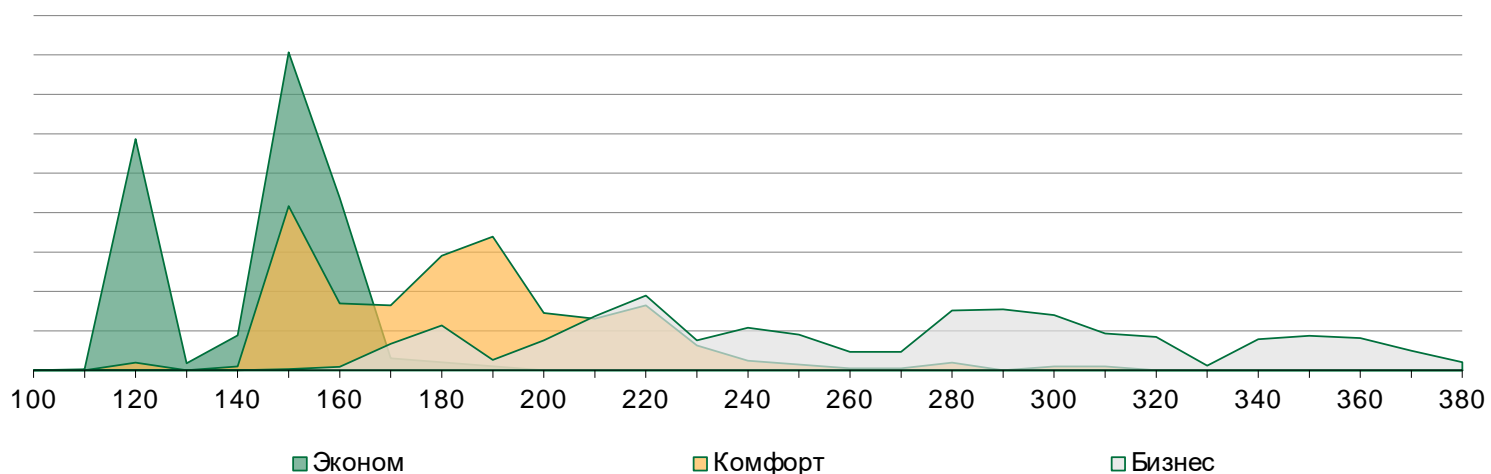
Источник: Домофонд, Мизль

Распределение предложения 1-к квартир (шт.) в готовых новостройках между ТТК и МКАД по классам и ценам (тыс. руб / кв. м) в январе 2019 г.



Источник: ЦИАН

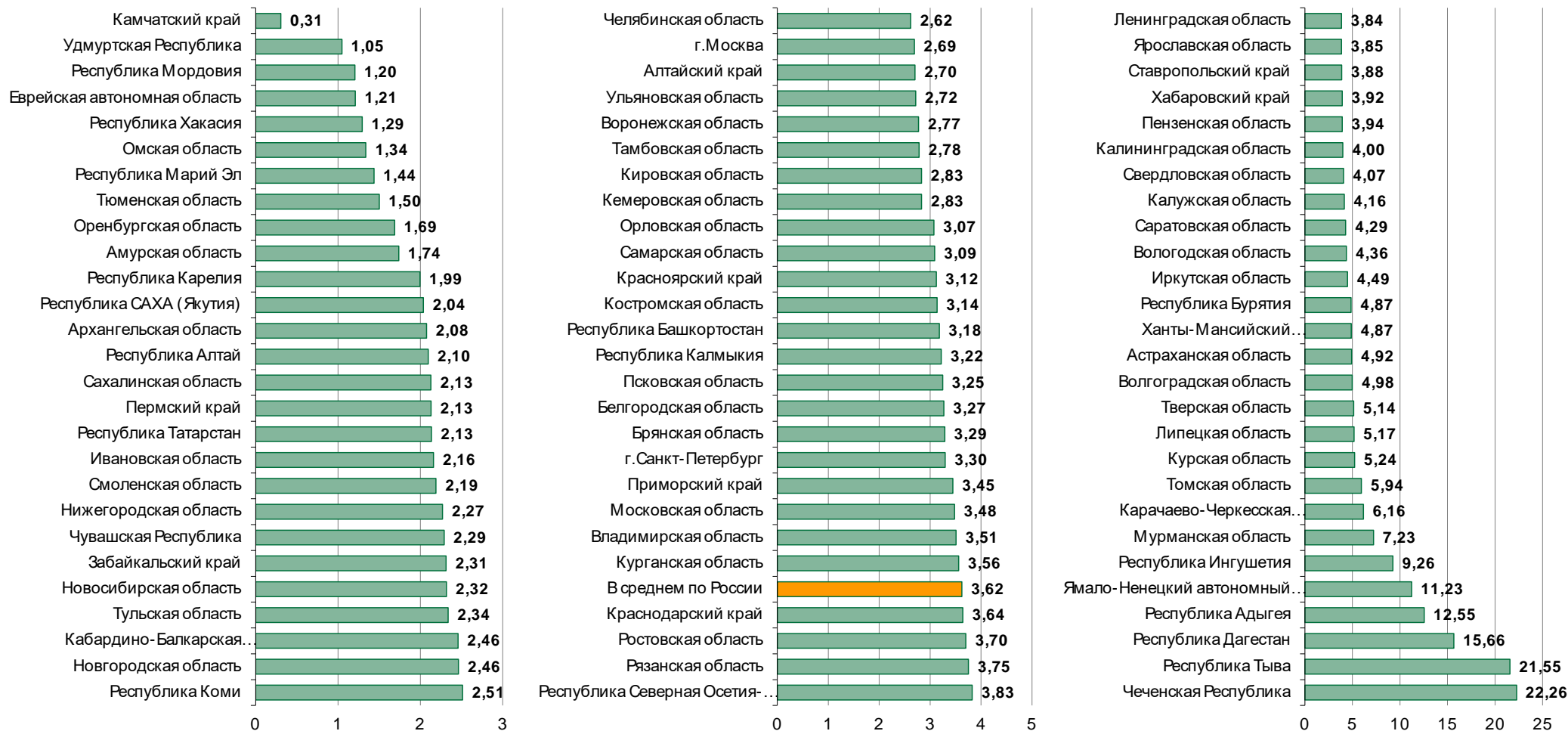
Распределение предложения 2-к квартир (шт.) в готовых новостройках между ТТК и МКАД по классам и ценам (тыс. руб / кв. м) в январе 2019 г.



Источник: ЦИАН

# Соотношение спроса и предложения различается по городам. В среднем по России объем строящегося жилья оценивается в 4 года продаж

## Предложение (Строится / продано по ДДУ за год) по городам России



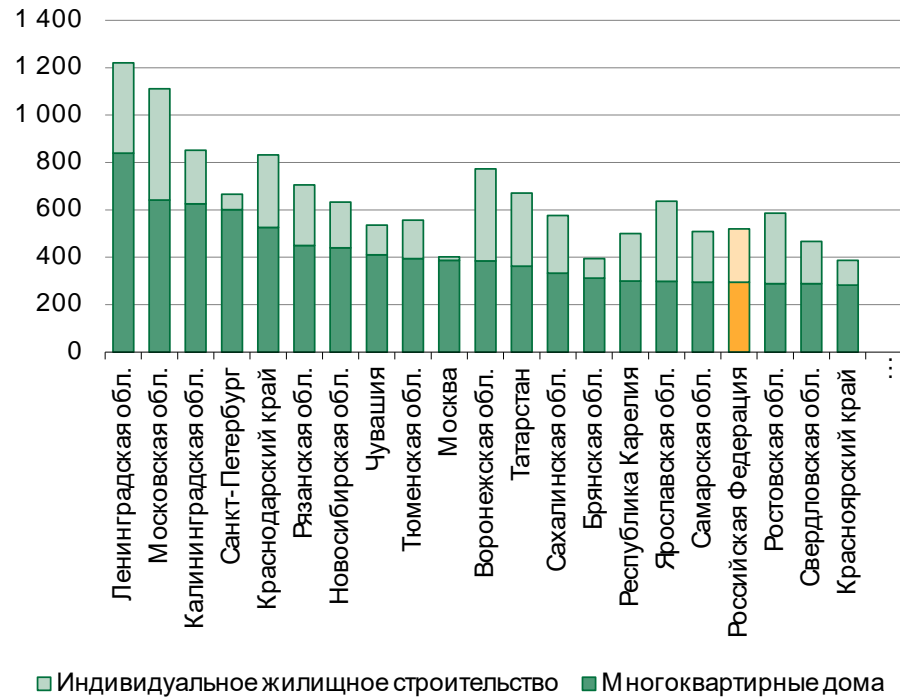
Примечание: Предложение = Строится / продано по ДДУ за год. Продано по ДДУ – оценка продаж физ. лицам жилых помещений в многоквартирных домах = всего продано по ДДУ за 2018 год \* коэффициент за 2016 год. Коэффициент рассчитывается на основе подробных данных Росреестр за 2016 год, публикация которых прекратилась с 2017 года.

Источник: EP3, Росреестр, Sberbank CIB Investment Research

# Москва вошла в топ-10 субъектов по вводу многоквартирного жилья на душу населения

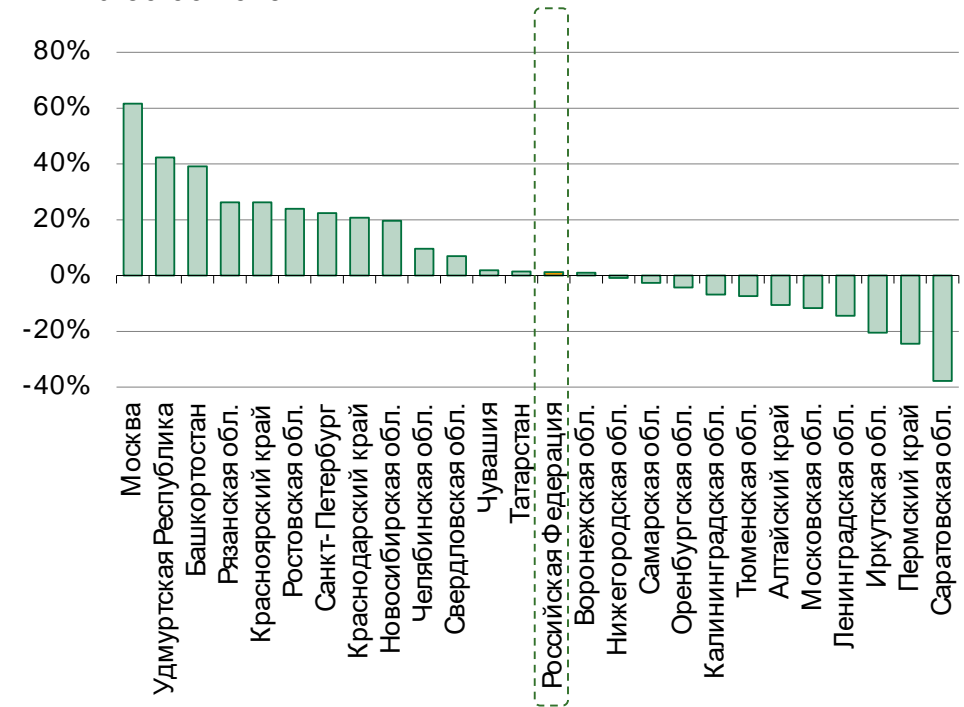


**Ввод жилья на 1000 человек населения, LTM на 30.06.2019**



Источник: Росстат, Sberbank CIB Investment Research

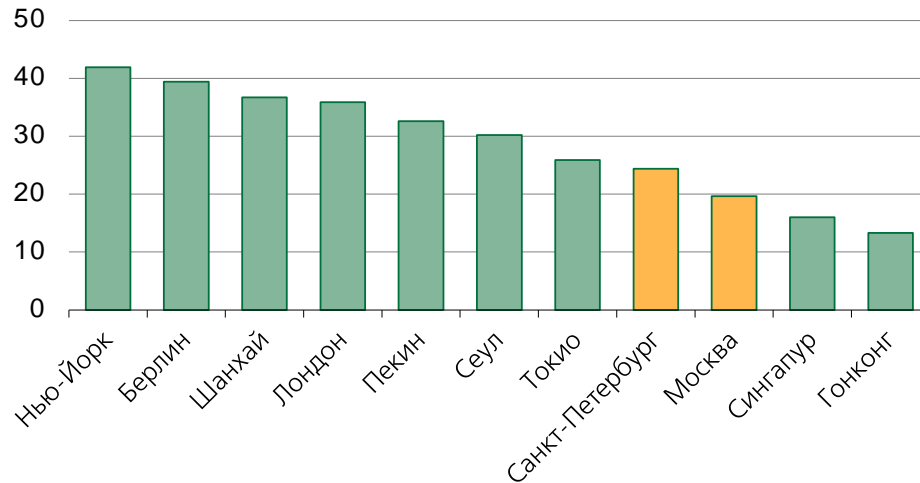
**Динамика ввода многоквартирного жилья в топ-25 регионов, LTM на 30.06.2019**



Источник: Росстат, Sberbank CIB Investment Research

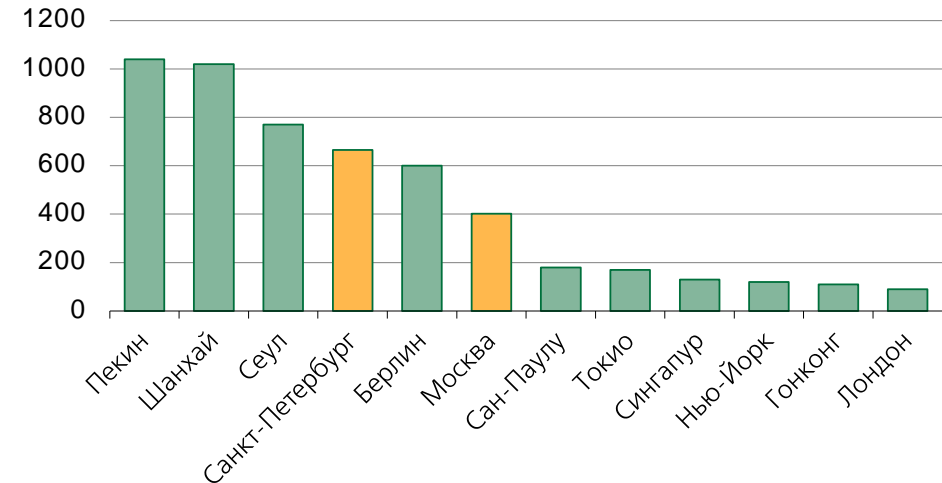
- Ввод многоквартирного жилья в Москве вырос на 274% в 1П19 года. В годовом выражении ввод превысил уровень 2006-07 гг. и достиг 4,9 млн кв. м (+1,9 млн кв. м или +63% г/г)
- По вводу многоквартирных домов на душу населения Москва вошла в топ-10 субъектов РФ, однако по совокупному вводу – лишь на 46 месте. Лидеры по этому показателю – Ленинградская, Московская, Калининградская, Ульяновская, Липецкая и Белгородская области (более 800 кв. м / 1000 чел.)

## Обеспеченность жильем в городах России и мира, кв. м/ чел.



Примечание. Последние доступные данные за 2016-18 гг.  
Источник: Росстат, PwC

## Ввод в эксплуатацию общей жилой площади на душу населения, кв. м / тыс. чел.

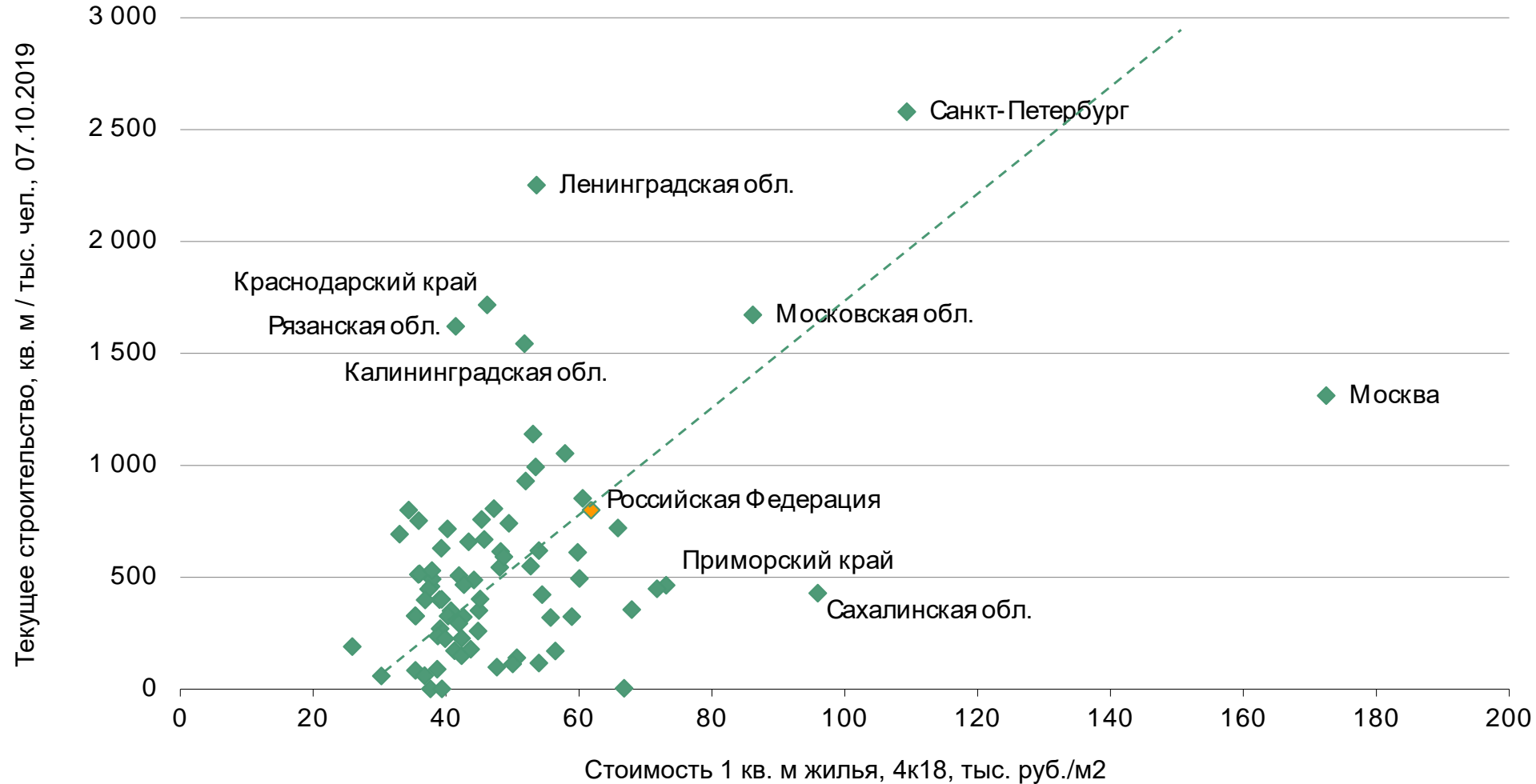


Примечание. Для Москвы и Санкт-Петербурга показатели за 2к19 LTM, для других городов - последние доступные данные за 2016-18 гг.  
Источник: Росстат, PwC, Sberbank CIB Investment Research

- Обеспеченность жильем в крупнейших российских городах остается на уровне азиатских мегаполисов, но при сохранении темпов нового строительства, отставание от городов-лидеров сократится.
- Текущие темпы ввода позволят удвоить жилищный фонд Пекина за 31 год, Шанхая – 36, Берлина – 66, Санкт-Петербурга – 37, Москвы – 49 лет. В городах, завершивших этап бурного роста, показатель превышает 100 лет. Однако необходимо учитывать срок остаточный срок эксплуатации текущей застройки.

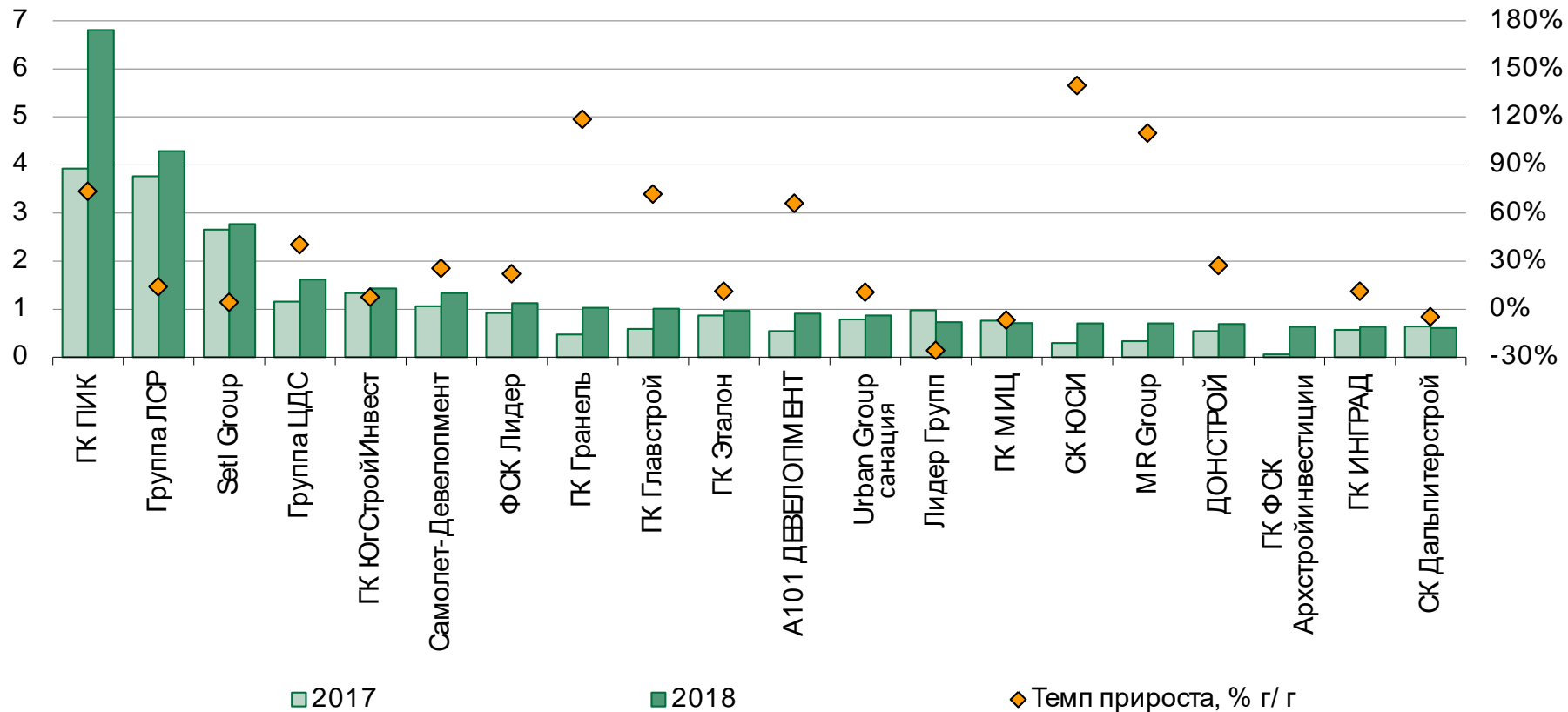
# Объем строительства в регионах зависит от средней стоимости жилья, отражающей привлекательность рынка для застройщиков

## Объем строительства многоквартирного жилья и средняя стоимость квартир на первичном рынке



Уровень концентрации на рынке низкий. Высокая конкуренция и ужесточение законодательства ведут к консолидации.

### Топ-20 застройщиков по объему текущего строительства на конец 2018 г., млн кв. м



Примечание: на графике не показано КП УГС, объем строительства которого на конец 2017 оценивается в 3 млн кв. м  
Источник: ЕРЗ

- Топ-20 застройщиков занимали 23% в конце 2018 г. по объему текущего строительства, в конце 2017 г. 20%
- Рыночная концентрация по объему ввода остается стабильной на умеренном уровне. При этом крупные игроки чувствуют себя более уверенно в условиях регуляторной неопределенности, что приводит к росту концентрации объемов текущего строительства.
- Ужесточение регулирования долевого строительства приведет к уходу более мелких игроков и дальнейшему усилению крупных застройщиков. <sup>24</sup>





**СБЕРБАНК**

**ВРЕМЯ ИЗМЕНЕНИЙ**

ДЕВЕЛОПМЕНТ  
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21.10.2019



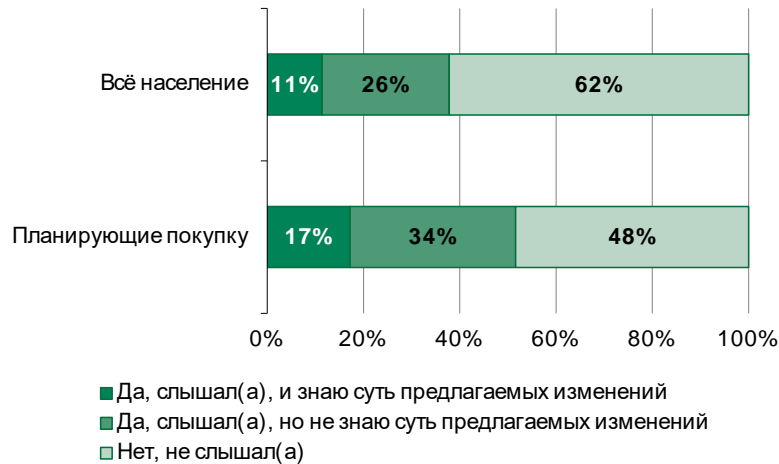
**ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ  
СРЕДИ ПОКУПАТЕЛЕЙ  
ЖИЛЬЯ**

# Детали реформы ДДУ неизвестны даже респондентам, планирующим покупку жилья

## Слышали ли Вы о реформе долевого строительства? (Данные по России)



## Слышали ли Вы о реформе долевого строительства? (Данные по Москве)



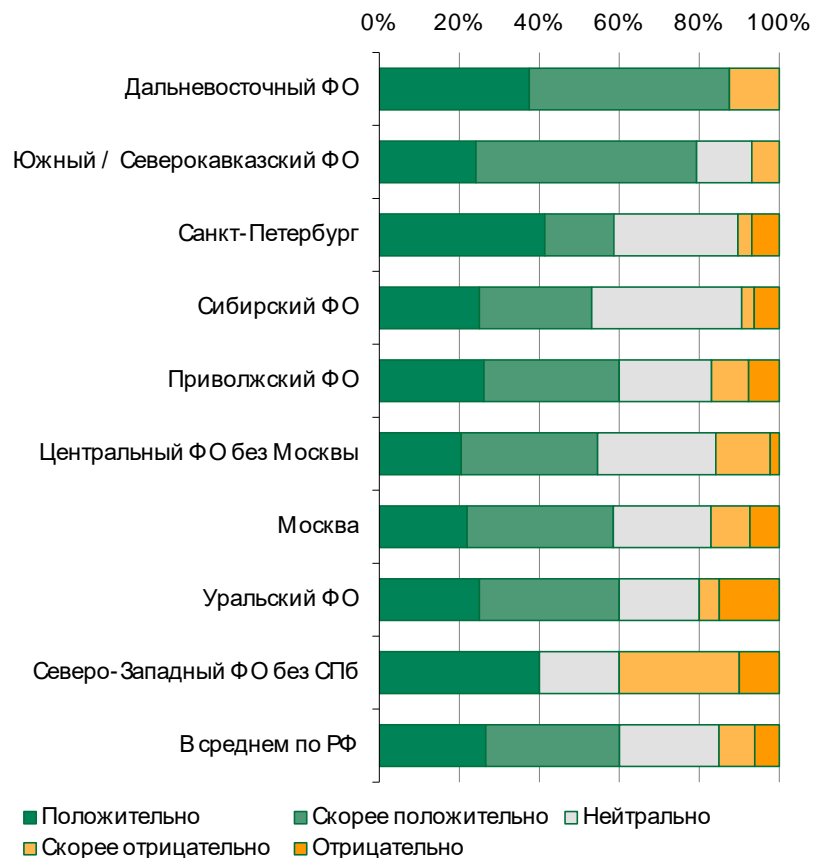
Источник: Опрос Иванова 2К19, Sberbank CIB Investment Research

## Когда застройщик, согласно новым правилам, получает деньги дольщиков?



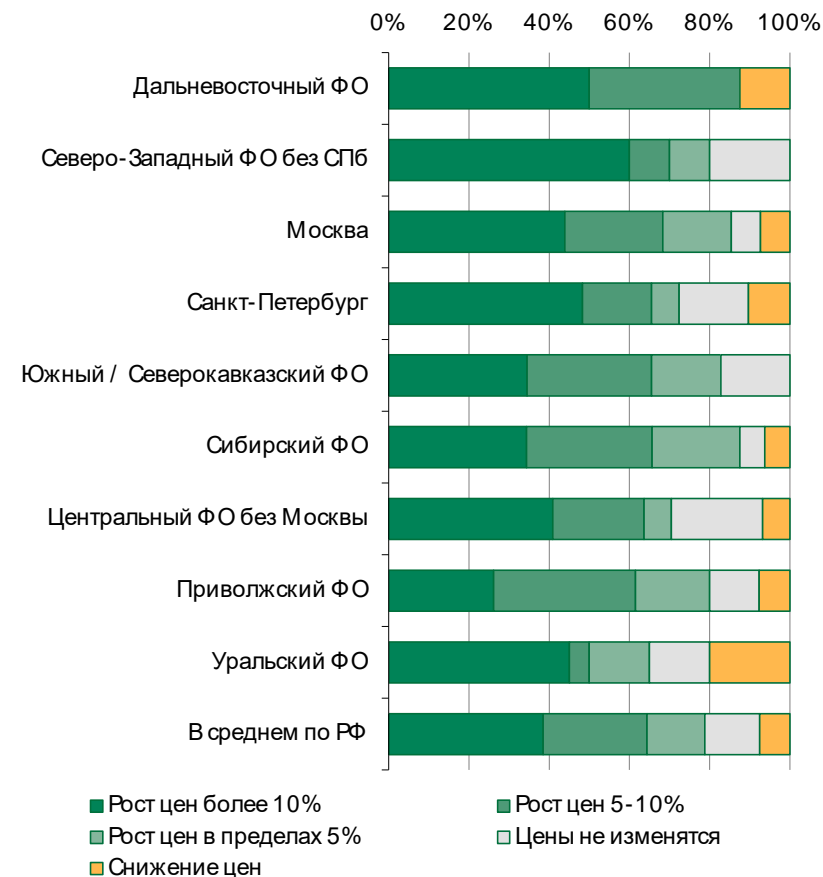
Примечание. Вопрос задавался респондентам, которые "слышали о реформе и знают суть предлагаемых изменений"  
Источник: Опрос Иванова 2К19, Sberbank CIB Investment Research

## Как Вы оцениваете влияние реформы долевого строительства для покупателей жилья?



Примечание. Вопрос задавался респондентам, которые "слышали о реформе и знают суть предлагаемых изменений"  
 Источник: Опрос Иванова 2К19, Sberbank CIB Investment Research

## Какое изменение цен вы ожидаете в результате реформы долевого строительства?

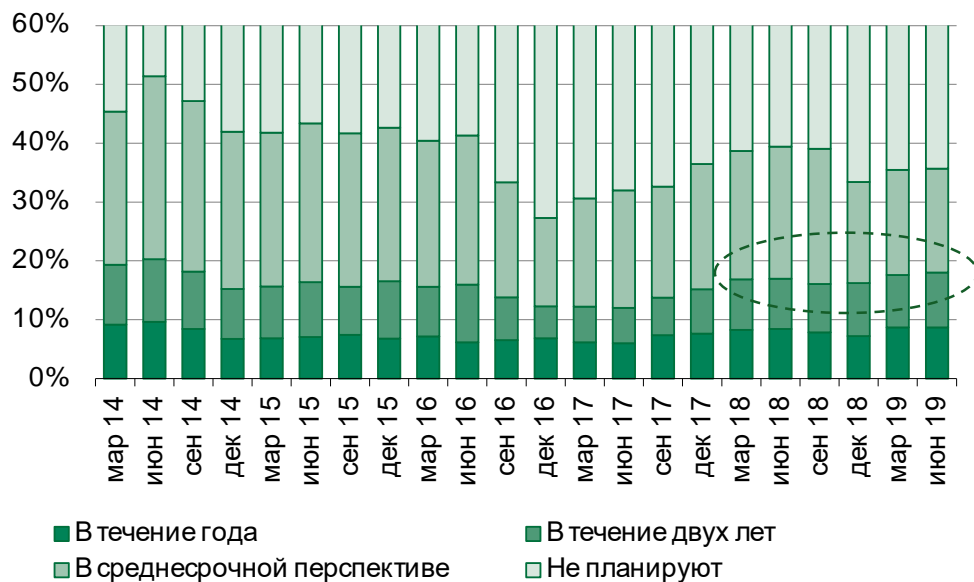


Примечание. Вопрос задавался респондентам, которые "слышали о реформе и знают суть предлагаемых изменений"  
 Источник: Опрос Иванова 2К19, Sberbank CIB Investment Research

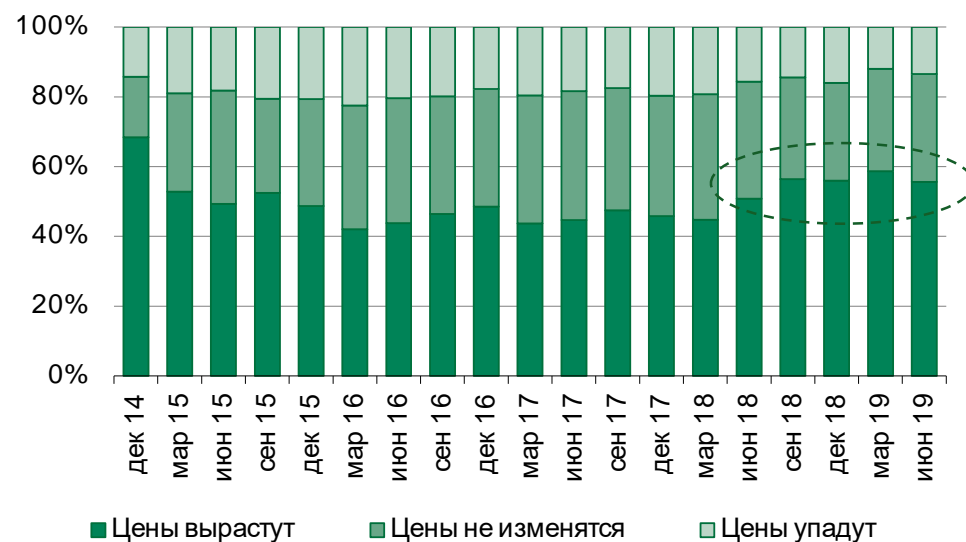
# Планы по покупке жилья стабильны с начала 2018 года, при этом с середины 2018 г. большая доля покупателей ожидает роста цен



## Планируете ли вы покупать новое жилье?



## Как вы оцениваете динамику цен на жилье в ближайшие 12-24 месяцев?

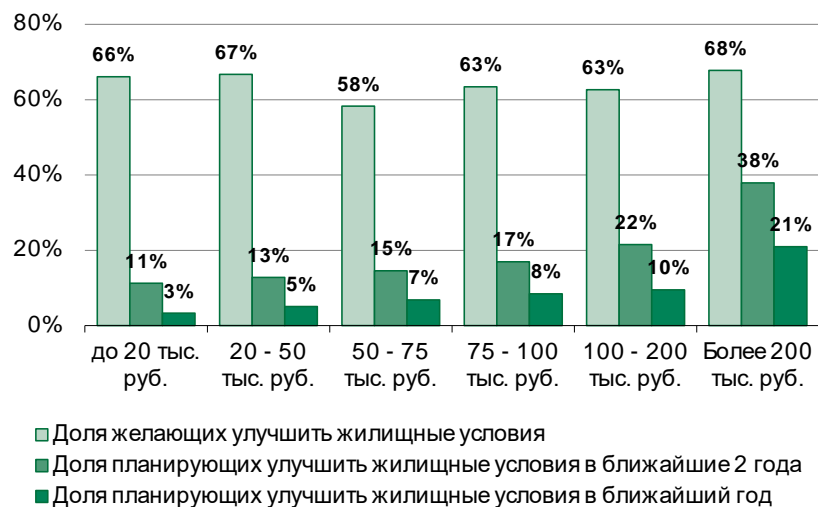


Источник: Исследование Иванова, Sberbank CIB Investment Research

Источник: Исследование Иванова, Sberbank CIB Investment Research

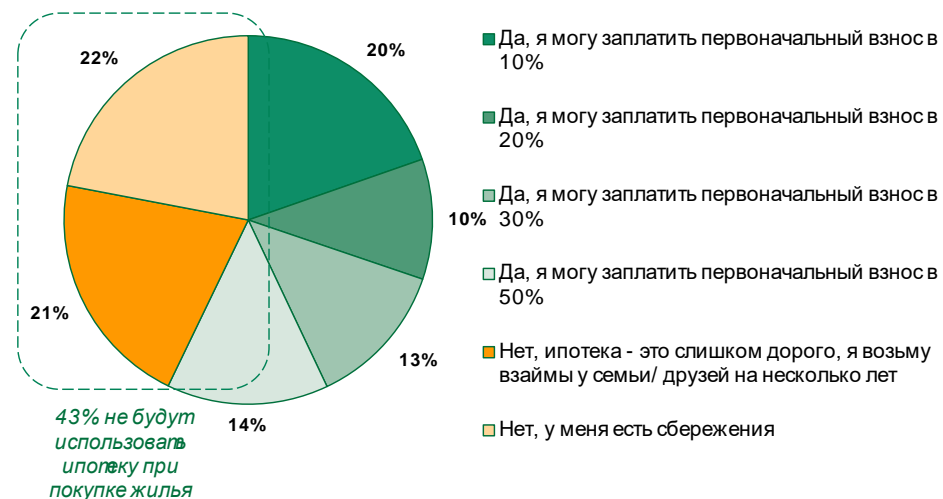
64% населения желают улучшить свои жилищные условия, но только 16% планируют покупку жилья в ближайшие 2 года

### Потребность в улучшении жилищных условий, в зависимости от уровня доходов, 4 кв. 2018 г.



Источник: Исследование Иванова, Sberbank CIB Investment Research

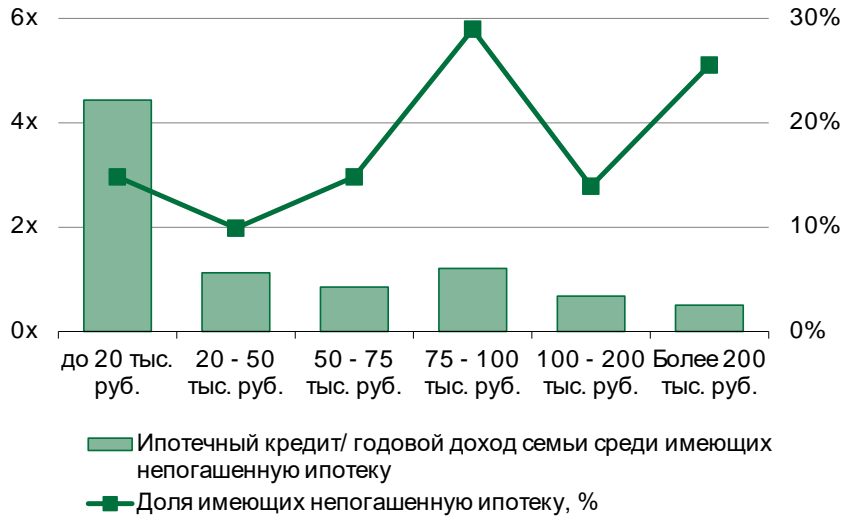
### Будете ли Вы использовать ипотеку для покупки квартиры/дома?



Источник: Исследование Иванова, Sberbank CIB Investment Research

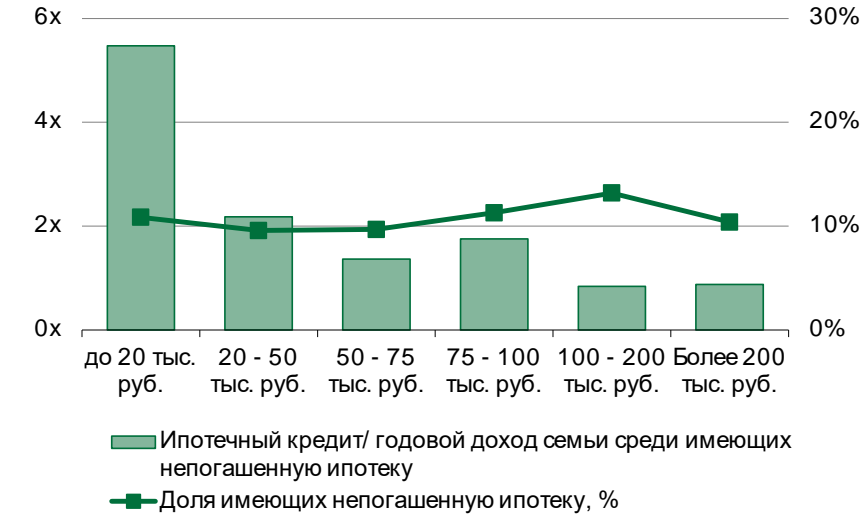
# Рынок ипотеки сохраняет потенциал роста - кредитная нагрузка на население остается низкой

Средние показатели кредитной нагрузки по группам доходов среди семей, планирующих приобретение жилья в 2019 – 2020 гг.



Источник: Исследование Иванова, Sberbank CIB Investment Research

...и среди семей, не планирующих приобретение жилья в 2019 – 2020 гг.



Источник: Исследование Иванова, Sberbank CIB Investment Research

- Максимальная кредитная нагрузка (рассчитанная как соотношение размера ипотечного кредита и годового дохода семьи) при ипотеке на 20 лет под 10% и использовании для ее обслуживания и погашения 40% дохода составляет 3,5.

Среди главных недостатков текущих жилищных условий отмечаются физический и моральный износ, а также высокая «плотность» заселения

Что вас не устраивает в текущих жилищных условиях? (% от респондентов)



# Конкуренция стала многофакторной – потребитель выбирает квартиру по более чем 10 параметрам

## Значимость отдельных показателей при выборе квартиры в 4 кв. 2018 г.

## Изменение 2018/17



Примечание. Рейтинг рассчитан как отношение баллов, набранных показателем, к сумме всех баллов

Источник: Исследование Иванова, Sberbank CIB Investment Research





**СБЕРБАНК**

**ВРЕМЯ ИЗМЕНЕНИЙ**

ДЕВЕЛОПМЕНТ  
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21.10.2019



**СПАСИБО!**