



# АНАЛИЗ СРОКОВ ЭКСПОЗИЦИИ НА ОСНОВЕ ОПУБЛИКОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНКАХ Г.МОСКВА И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....</b>	<b>4</b>
<b>ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>8</b>
<b>ДИНАМИКА И АНАЛИЗ СРОКОВ ЭКСПОЗИЦИИ ВО ВРЕМЕНИ .....</b>	<b>14</b>
ТИПИЧНЫЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	14
ТИПИЧНЫЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	14
ТИПИЧНЫЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	15
ТИПИЧНЫЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	15
ТИПИЧНЫЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .....	17
ТИПИЧНЫЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....	19
ТИПИЧНЫЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	22
ТИПИЧНЫЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ПРОЧИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	27
<b>ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ ЛИКВИДНОСТИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>29</b>
<b>АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ПРОГНОЗЫ.....</b>	<b>32</b>



## АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНКАХ Г.МОСКВА И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Ликвидность объектов, а как следствие и уменьшение времени экспозиции их на рынке начала увеличиваться после рекордного для рынка снижения ипотечной ставки на первичную и затем вторичную недвижимость в июле 2020 года.

Рынок лишь слегка приостановил свой рост в марте 2021, когда Центробанк начал постепенно повышать ключевую ставку.

### Ликвидность на первичном рынке

Основным и самым ликвидным рынком был рынок первичной недвижимости. Подогретый спрос позволял застройщикам спокойно чувствовать себя на рынке во всех ценовых сегментах от эконом до премиум класса.

Повышенный спрос на «первичку» остался даже после резкого изменения политической обстановки в мире. В основном за счет поддержки государства, которое продолжает субсидировать ипотечные ставки на новостройки. По прогнозам экспертов, первичный рынок будет ярким лидером по продажам и дальше.

Таблица 1. Сроки экспозиции жилой недвижимости на первичном рынке

Сегмент рынка недвижимости	В пределах МКАД (мес)	За пределами МКАД в радиусе не более 10 км. (мес)	Свыше 10 км но не далее малого кольца (ММК) (мес)	Между ММК и большим кольцом (МБК) (мес)	Московская область окрестность Москвы (мес)
Однокомнатные квартиры	0,5-0,7	0,5-0,7	0,5-0,7	0,5-0,7	0,5-1
Двухкомнатные квартиры	0,5-0,7	0,5-0,7	0,5-0,7	0,5-0,7	0,5-1
Трех-и четырехкомнатные квартиры	0,7-1	0,7-1	0,7-1	0,7-1,2	0,7-1,2
Апартаменты	0,5	0,5	0,5	1	1

### Ликвидность на вторичном рынке

Вторичный рынок вслед за первичным начал свой резкий рост летом 2020 года, низкие ставки позволили выйти из тени всем тем, кто ранее не мог себе позволить воспользоваться ипотекой. Рост цен на квартиры не останавливал покупателей, особенно тех, кто участвовал в альтернативных сделках, приобретая себе взамен другое жилье.

Спрос немного стал падать с повышением ключевой ставки. Также слегка сбивают ажиотаж цены, достигшие своего пика.

Политическая обстановка, сильно изменила рынок аренды вторичного жилья. Спрос сильно вырос.



Таблица 2 Сроки экспозиции жилой недвижимости на вторичном рынке

Сегмент рынка недвижимости	В пределах МКАД (мес)	За пределами МКАД в радиусе не более 10 км. (мес)	Свыше 10 км но не далее малого кольца (ММК) (мес)	Между ММК и большим кольцом (МБК) (мес)	Московская область окрестность Москвы (мес)	Коэффициент изменения срока экспозиции при сдаче в аренду (мес)
Однокомнатные квартиры	1,5-2	1,5-2	1,5-2	2-2,5	2-2,5	0,6
Двухкомнатные квартиры	1,5-2	1,5-2	1,5-2	2,5-3	2,5-3	0,6
Трех-и четырехкомнатные квартиры	2-2,5	2-2,5	2-2,5	2,5-3	2,5-3	0,8
Апартаменты	1,5	1,5	1,5	1,5	-	1

### Ликвидность на рынке загородной недвижимости

Рынок загородной недвижимости стал наиболее актуален в период пандемии в марте 2020 года. Основной проблемой, как и прежде, было маленькое количество интересных для покупателей ипотечных программ по кредитованию загородной недвижимости, и большое количество объектов, выставленных на продажу, но не имеющих оформленных документов на дом или землю. Тем не менее это не останавливало покупателей и срок экспозиции домов, как в городе, так и в СНТ и ДНП уменьшился. Еще одним фактором увеличения ликвидности стал не такой большой рост цены, которая не так резко увеличилась, как цены на вторичном и первичном рынке.

Таблица 3 Сроки экспозиции загородной недвижимости

Сегмент рынка недвижимости	В пределах МКАД (мес)	За пределами МКАД в радиусе не более 10 км. (мес)	Свыше 10 км но не далее малого кольца (ММК) (мес)	Между ММК и большим кольцом (МБК) (мес)	Московская область окрестность Москвы (мес)	Коэффициент изменения срока экспозиции при сдаче в аренду (мес)
Земли с/х назначения	-	8-10	8-12	10-18	10-18	0,9
Земли под ИЖС	-	2,5-4	3-4,5	3-5	3-6	2
Земли под СНТ и ДНП	-	2,5-4	3-4	3-5	3-5	2
Земли для размещения многоквартирных домов	3-12	6-12	8-15	12-24	10-21	0,5-0,6
Земли для размещения торгово-офисных объектов	3-8	7-10	7-11	8-12	8-13	0,8
Земли под размещение объектов промышленного назначения	3-6	6-10	6-11	6-12	6-13	0,7
Земли рекреации	-	10-15	10-16	10-17	10-16	0,8



Таблица 4 Сроки экспозиции земельных участков с домом

Сегмент рынка недвижимости	В пределах МКАД (мес)	За пределами МКАД в радиусе не более 10 км. (мес)	свыше 10 км но не далее малого кольца (ММК) (мес)	между ММК и большим кольцом (МБК) (мес)	Московская область окрестность Москвы (мес)	Коэффициент изменения срока экспозиции при сдаче в аренду (мес)
Дом ИЖС	-	2,5-3,5	2,5-4	3-4,5	3-4,5	0,9
Дом в СНТ и ДНП	-	2-3	2-3	3-4	3-4	0,9

### Ликвидность на рынке коммерческой недвижимости

Коммерческая недвижимость отдельно живущий сегмент рынка, также подвергся сильному изменению. Во-первых, пандемия показала, что можно вести бизнес не снимая офис для сотрудников, а также достаточно успешно продавать товары удаленно. Часть помещений магазинов и, в основном, офисов, освобожденных весной 2020 года так и остались не востребованными. Спустя 2 года спрос на офисные площади не восстановился, а после 24 февраля 2022 года, еще уменьшился.

Складская недвижимость напротив развивается огромными шагами, большое количество вновь построенных площадей рынок легко «проглатывает».

Стрит-ритейл тоже находит своих клиентов, хотя и увеличил срок экспозиции объектов.

По-прежнему хороший спрос на помещения свободного назначения, они легко переформируются под потребности арендаторов и собственников.

Таблица 5 Сроки экспозиции коммерческой недвижимости

Сегмент рынка недвижимости	В пределах МКАД (мес)	За пределами МКАД в радиусе не более 10 км. (мес)	свыше 10 км но не далее малого кольца (ММК) (мес)	между ММК и большим кольцом (МБК) (мес)	Московская область окрестность Москвы (мес)	Коэффициент изменения срока экспозиции при сдаче в аренду (мес)
Офисная недвижимость	4-10	6-10	6-12	12-18	12-18	0,7
Складская недвижимость	1-4	3-4	3-4	6-12	6-12	0,8
Street retail (стрит-ритейл)	5-9	5-9	6-12	7-12	10-12	0,8
Торговая недвижимость	5-9	4-9	6-12	8-12	8-12	1,1
Промышленные предприятия	6-18	12-18	12-18	12-24	12-24	1,1

### Ликвидность на рынке элитной недвижимости

Элитная недвижимость, как сегмент рынка хорошо развита в г. Москва. Московская область лишь в крупных населенных пунктах (г.о. Подольск, Химки, Балашиха) имеет отдельные ЖК, претендующие на звание «элитных».

Уступая Москве в сегменте элитного жилья в многоквартирных домах, область выигрывает по элитным коттеджным поселкам.

Спрос на квартиры в данном сегменте меняется не так сильно, ведь он не настолько привязан к ипотеке. Тем не менее общий тренд растущего с 2020 года рынка увеличил спрос



и на элитное жилье. Политическая обстановка, изменившаяся в конце февраля 2022 года, еще добавила спрос на высокобюджетные квартиры, используемые в качестве средства сбережения денег.

Загородные дома востребованы, в основном в коттеджных поселках с хорошей инфраструктурой и локацией. Рост потребительского спроса зафиксирован и тут, хотя часть объектов продавалось с серьезным дисконтом.

Таблица 6 Сроки экспозиции элитной недвижимости

Сегмент рынка недвижимости	В пределах МКАД (мес)	За пределами МКАД в радиусе не более 10 км. (мес)	Свыше 10 км но не далее малого кольца (ММК) (мес)	Между ММК и большим кольцом (МБК) (мес)	Московская область окрестность Москвы (мес)	Коэффициент изменения срока экспозиции при сдаче в аренду (мес)
Однокомнатные квартиры	2	3-4	3-4	4-6	4-6	0,8
Двухкомнатные квартиры	2	3-4	3-6	4-6	4-6	0,8
Трех-и четырехкомнатные квартиры	3	4	3-6	6	6	1,1
Загородная недвижимость	-	3-4	5-6	12	18	1

*Раздел подготовил Шуранов А.В., президент Подольской Гильдии Риэлторов, член Национального совета Российской Гильдии Риэлторов, генеральный директор агентства недвижимости "КАМЕЛОТ".*



## ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

При определении состояния рынка, его тенденций, динамики и перспектив необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка, таким образом выявляются перспективы рынка недвижимости, рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

По мнению экспертов «СтатРиелт»<sup>1</sup>, основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 году демонстрировал восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. В 2022 году налицо негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, снижении реальных доходов населения. Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

По данным Росреестра за 2021 год: общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.), договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%), на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%). За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.), ипотечных сделок – 862 тыс. (+2,3% г/г), сделок купли-продажи – 941 тыс. (+15% г/г)<sup>1</sup>.

### Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Согласно информации «СтатРиелт»<sup>2</sup>, российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми ресурсами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. Повышаются требования к качеству строительства, нормам площади и функциональным свойствам зданий. Растет спрос на новые и реконструированные здания и помещения. По мере становления экономики нового технологического уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Государственная финансовая поддержка и кредитование населения и бизнеса в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах, повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырьё и все другие товары и стимулировало начало восстановления экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объёмов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию.

Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдержало инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях

<sup>1</sup> Источник: <https://statielt.ru/downloads/Анализ%202022%20июль.pdf>

<sup>2</sup> Источник: <https://statielt.ru/downloads/Анализ%202022%20июль.pdf>



государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирующего, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

Как отмечают эксперты «СтатРиелт», в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы)<sup>2</sup>.

### Основные итоги 1 полугодия 2022 года

Рынок недвижимости не автономен по отношению к экономике страны. Стоимость квартир напрямую зависит от возможности населения их покупать. И от механизмов стимулирования спроса, которые действуют на рынке, поэтому правительство ввело льготную программу кредитования новостроек и иные меры поддержки отрасли.

По данным счётной палаты<sup>3</sup>, прогноз по ВВП будет снижаться. В среднем, по прогнозам различных органов власти, снижение ВВП составит около 10%.

Необходимо отметить, что за три дня до событий февраля 2022 года, рост ВВП на 2022 год был запланирован в 2,8%, а инфляция планировалась на уровне 4%. Теперь же прогноз падения ВВП в районе 10%, а инфляционные ожидания за март 2022 года по оценке ЦБ РФ достигли цифры в 18,6%.

При этом, важно понимать, что любые прогнозы в настоящее время делаются в условиях полной неопределенности будущего. Например, любой из пакетов санкций Евросоюза требует пересмотра параметров экономического планирования.

В условиях с постоянным введением новых негативных переменных крайне тяжело получить точный прогноз.

На экономическую ситуацию будут влиять и другие важные факторы. Массовый уход иностранных компаний с закрытием производств. Нарушение логистики товаров. Принятые Россией ограничения на экспорт товаров, а также желание недружественных стран отказаться от импорта энергоносителей — всё это текущая реальность, не способствующая оздоровлению экономики<sup>3</sup>.

По данным информационно-аналитического финансового издания «Банки Сегодня»<sup>4</sup>, ситуация на вторичном рынке жилой недвижимости, как правило, следует за новостройками. И динамика там такая же – за год в зависимости от города цены прибавили от 12% до 40%, но по сравнению с апрелем этого года не менялись или даже немного снизились. Цены на вторичное жилье обычно росли «догоняющими» темпами, потому что основной объём спроса обеспечивала льготная ипотека (а она распространяется только на новостройки). Но сейчас ипотека практически не работает, поэтому цены остановились и даже падают на 1-2%.

<sup>3</sup> Источник: [https://zen.yandex.ru/media/novitsky\\_realty\\_journal/hronika-krizisa-2022-1-naskolko-silno-krizis-udarit-po-rynku-nedvijimosti-kakim-budet-obval-cen-na-nedvijimost-62599b3597f7a57b7b8600ca](https://zen.yandex.ru/media/novitsky_realty_journal/hronika-krizisa-2022-1-naskolko-silno-krizis-udarit-po-rynku-nedvijimosti-kakim-budet-obval-cen-na-nedvijimost-62599b3597f7a57b7b8600ca)

<sup>4</sup> Источник <https://bankstoday-net.turbopages.org/bankstoday.net/s/last-articles/chto-budet-s-tsenami-na-nedvizhimost-vo-vtoroj-polovine-2022-goda-prognozy-ekspertov>





На основании вышеизложенного, сформирован ряд мнений экспертов:

- по данным экспертов компании «Метриум», спрос на квартиры в новостройках в Москве до сих пор падает (на 36% в апреле и на 15% в мае), а объем предложения вырос. В результате средняя стоимость метра в массовом сегменте снизилась на 1,4%;
- согласно информации компании Главстрой-Регионы, рынок новостроек в Московской области в мае составил примерно 65% от уровня мая 2021 года;
- специалисты «FOX Property», утверждают, что число сделок упало не только из-за тревожных новостей, но и из-за высоких процентов по вкладам. Но уже в апреле-мае спрос со стороны клиентов начал возвращаться на докризисные уровни. При этом, спрос более заметен на объекты на загородном рынке;
- по мнению сотрудников компании «Touch», весной на рынке был дисбаланс из-за роста процентных ставок и цен, но постепенно ситуация стабилизируется. Снижения цен на недвижимость удалось избежать благодаря накопленным девелоперами резервам;
- «Gatchina Gardens», комментируют, что ситуация в экономике отразилась на строительной отрасли, но у нее есть все шансы справиться с кризисом. По словам экспертов за прошедшие 8 лет удалось снизить долю импорта в строительстве с 70% до 30%.

В целом же застройщики ожидают роста спроса на жилье по мере стабилизации ситуации. Однако точны сроки пока не ясны.

Государство считает строительную отрасль одним из локомотивов экономики, поэтому согласно субсидировать процентные ставки практически по всем кредитам на новостройки. В 2020-2021 годах льготная ипотека сыграла ключевую роль в росте цен на недвижимость. В мае, несмотря на снижение процентных ставок (по льготной ипотеке – с 12% до 9%) количество выданных кредитов снизилось на 37% по сравнению с апрелем (когда их стало на 70% меньше). В итоге ипотеки в мае было выдано в 5 раз меньше, чем годом ранее.

Тем не менее, удешевление ипотеки может изменить спрос на недвижимость, но пока девелоперы не снижают цены.

Вероятно, по мере снижения ключевой ставки спрос на жилье будет постепенно восстанавливаться<sup>4</sup>.

По данным компании «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»<sup>5</sup>, снижение влияния коронавирусной пандемии, уверенный рост e-commerce и сокращение бюрократических процедур были основными драйверами рынка складской недвижимости в 2021 году и способствовали его росту более чем на 14% до 34,4 млн кв. м.





Рис. 1 Динамика ввода и предложение складских площадей в России за 2018-2021 гг., млн кв. м

Источник: Росстат, оценочные данные

Объем нового строительства общетоварных складов за прошлый год достиг рекордных значений и составил 4,34 млн кв. м.

Больше всего складских помещений было построено в 2021 году в Центральном федеральном округе – 2 833 тыс. кв. м., что на 47,3% выше показателей предыдущего года. На долю Московской области приходится 64% (1813,9 тыс. кв. м)<sup>5</sup>.

На рынке жилой недвижимости г.Москвы по мнению специалистов аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU»<sup>6</sup>, образовались ценовые скачки: за март-апрель 2022 г. индекс стоимости жилья, рассчитываемый IRN.RU, увеличился на 7,3% в «старой» Москве, на 2,9% в Новой и на 6,3% в Подмосковье. В некоторых сегментах повышение цены достигало 10%.

Однако уже в конце марта ажиотаж пошел на спад, а в апреле спрос в Москве сократился на 38% по сравнению с мартом и на 34% относительно апреля прошлого года. За МКАД, в Новой Москве и Подмосковье, падение было еще более ощутимым.

Впоследствии рынок недвижимости начинает адекватно реагировать на экономическую ситуацию, которая продолжает ухудшаться – закрываются предприятия, падают доходы населения, а инфляция бьет рекорды.

В результате у людей остается все меньше возможностей копить на жилье – спрос перераспределяется с товаров длительного пользования в пользу товаров первой

<sup>5</sup> Источник <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-itogi-2021-goda-i-vliyanie-sanktsiy-2022-goda/>

<sup>6</sup> Источник: <https://www.irn.ru/articles/41806.html>



необходимости. При этом ипотека, несмотря на снижение ключевой ставки, все равно остается более дорогой, нежели в 2020-2021 гг., и вряд ли вернется к тем историческим минимумам в обозримой перспективе. Поэтому запросы продавцов квартир, сформировавшиеся к началу 2022 г. в иной экономической и геополитической реальности, теперь являются оторванными от финансовых возможностей основной массы потенциальных покупателей.

Уже в мае рынок жилья Москвы ушел в небольшой, но ощутимый минус – впервые с начала 2018 г. По данным аналитического центра [www.irn.ru](http://www.irn.ru), средняя цена метра на вторичном рынке «старой» Москвы сократилась на 0,6%. Новая Москва и Подмосковье, где сосредоточено самое дешевое жилье в московском регионе, пока держатся, но, по всей видимости, скоро присоединятся к «старой» Москве – спрос падает и за МКАД.

В самом лучшем случае – если экономика быстро адаптируется к санкциям или они будут смягчены, цены на жилье должны откатиться назад к уровням начала 2022 г., то есть потерять те 5-10%, которые прибавили во время панических настроений в марте-апреле 2022 г. При нынешнем укреплении рубля этот прирост уже абсолютно неадекватен.

За 2020-2021 гг. жилье в московском регионе подорожало в среднем на 50% благодаря слишком низким ставкам по кредитам и депозитам. Если события будут развиваться по негативному сценарию, стоимость «квадрата» может вернуться к уровням начала 2020 г., то есть падение цен составит до 30%.



Рис. 2

Глубина снижения цен на квартиры будет определяться не только экономической ситуацией, но и сегментом рынка, а также характеристиками конкретного объекта. Коррекция стоимости самого доступного жилья экономкласса может ограничиться 10% даже в самом негативном сценарии, а вот дорогой и нередко неадекватно переоцененный бизнес-класс может подешеветь и на 30% - как правило, чем выше цены, тем больше они падают в кризис. Что же касается штучных объектов элитной недвижимости, сроки экспозиции которых могут достигать нескольких лет, то здесь сложно говорить об общих тенденциях – в зависимости от объекта ценообразование может быть очень индивидуальным. Более того, глубина коррекции



цен на конкретные квартиры сильно зависит от изначальной цены – неадекватно оцененные лоты, а также неликвид могут требовать дисконта даже более 30%, чтобы найти покупателя.<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Источник: <https://www.irn.ru/articles/41806.html>



## ДИНАМИКА И АНАЛИЗ СРОКОВ ЭКСПОЗИЦИИ ВО ВРЕМЕНИ

Данный раздел содержит анализ опубликованных работ, касающихся ликвидности объектов недвижимости. Одной из наиболее значимых работ этого направления являются публикации Ассоциацией «СтатРиелт». В январе 2016 года были выпущены первые аналитические отчеты по типичным срокам экспозиции Ассоциацией «СтатРиелт», которые выпускаются на регулярной основе вплоть до настоящего времени. На момент составления данного обзора данные, опубликованные вышеуказанной некоммерческой организацией, являются наиболее полными и содержат данные по различным сегментам недвижимости с поквартальным разбиением начиная с IV квартала 2015 года. На приведенных ниже графиках, подготовленных ООО «Информ-Оценка» на основании данных Ассоциации «СтатРиелт», показана динамика значений сроков экспозиции, усредненных по всем городам России, включая первое полугодие 2022 года.

### ТИПИЧНЫЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

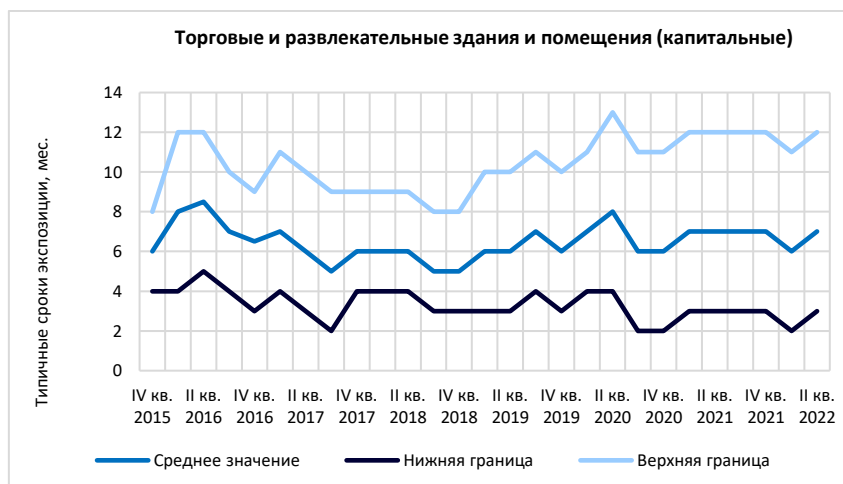


Рис. 3

### ТИПИЧНЫЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

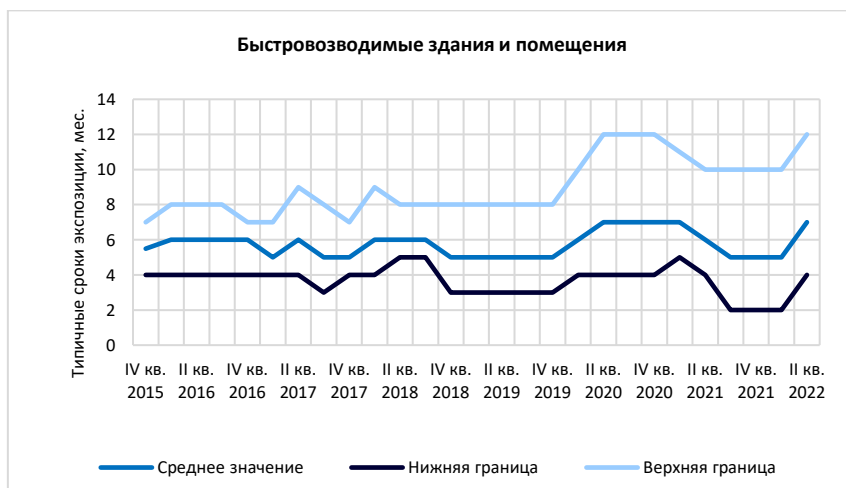


Рис. 4



## ТИПИЧНЫЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

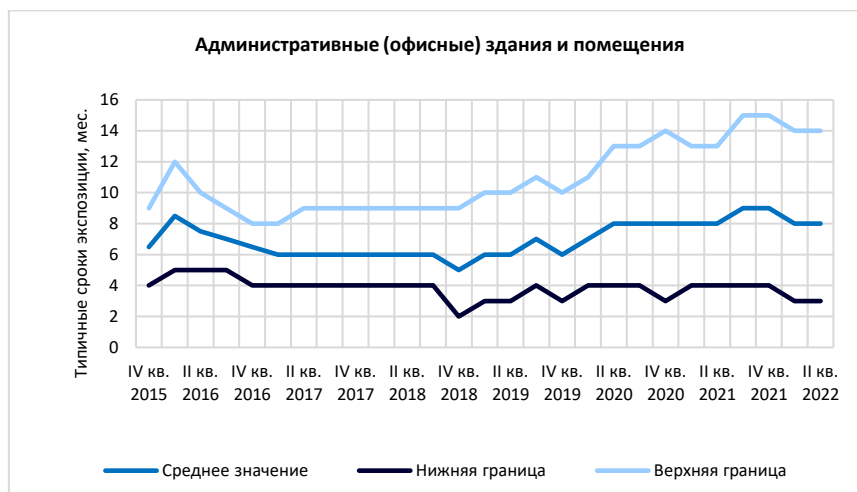


Рис. 5

## ТИПИЧНЫЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

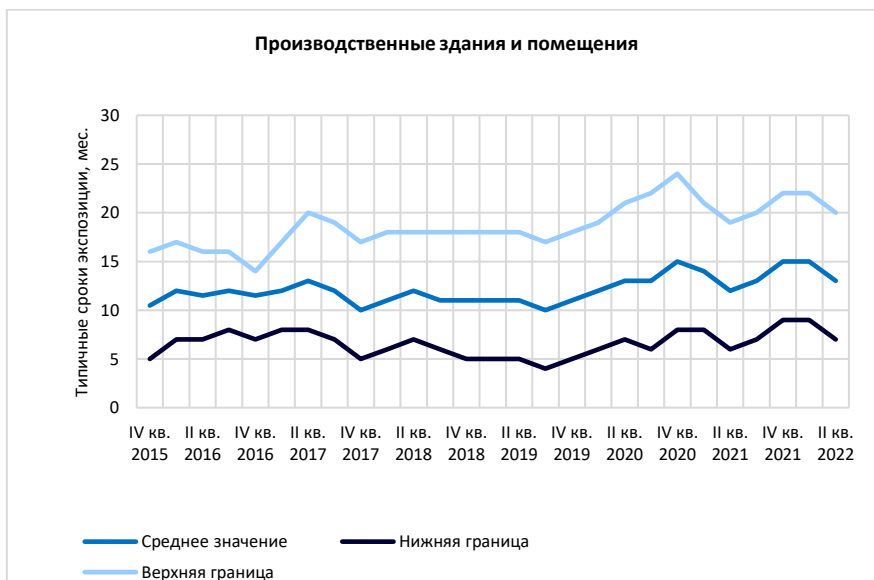


Рис. 6

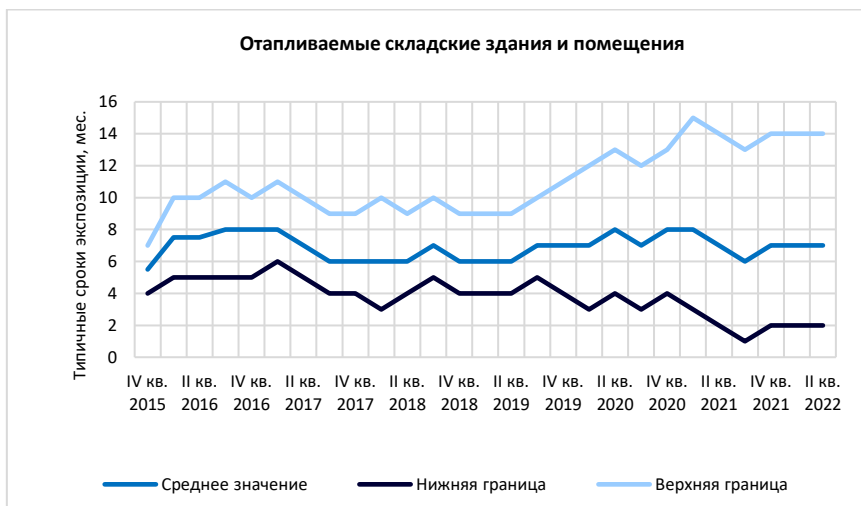


Рис. 7

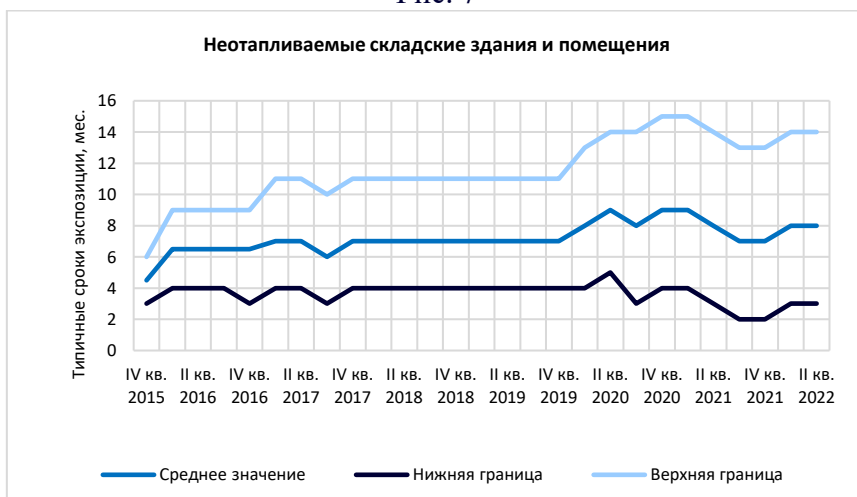


Рис. 8

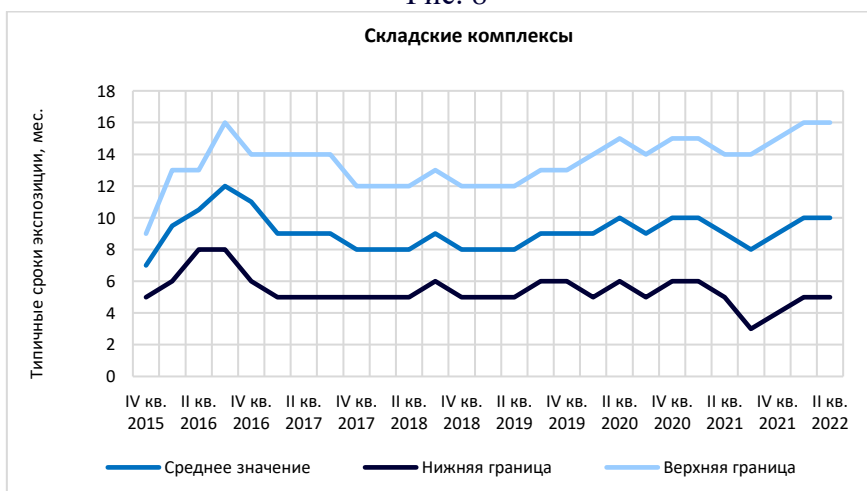


Рис. 9

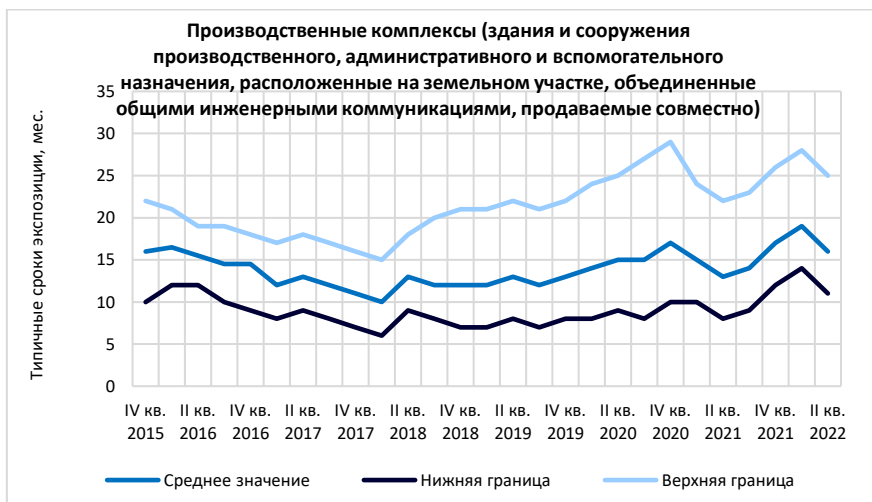


Рис. 10

## ТИПИЧНЫЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

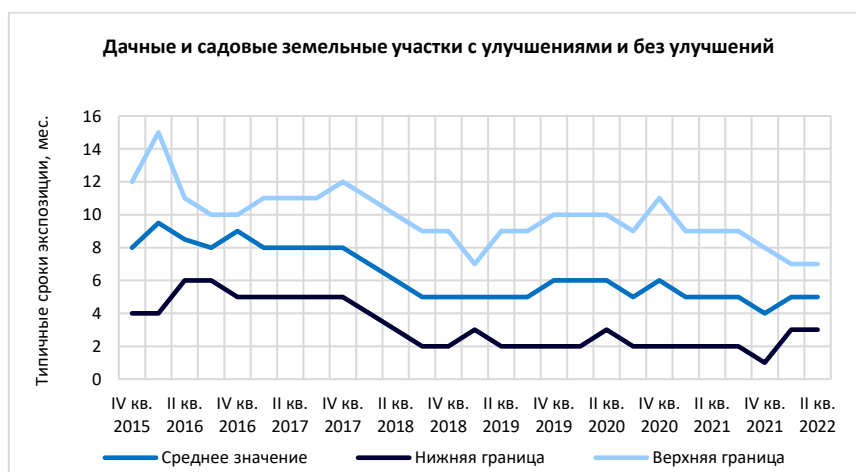


Рис. 11

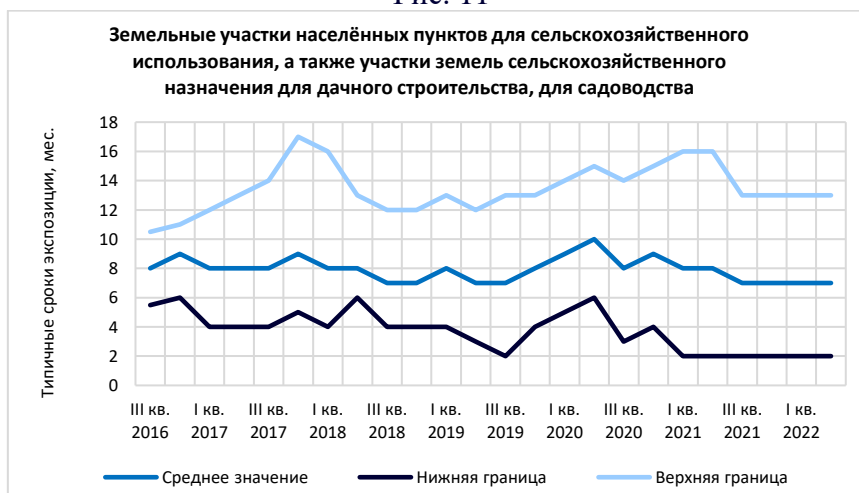


Рис. 12



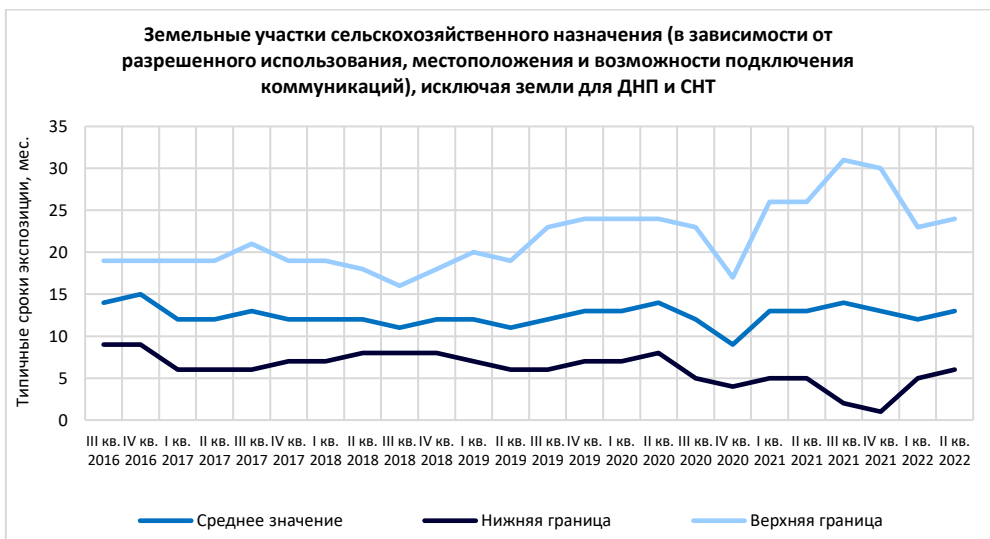


Рис. 13

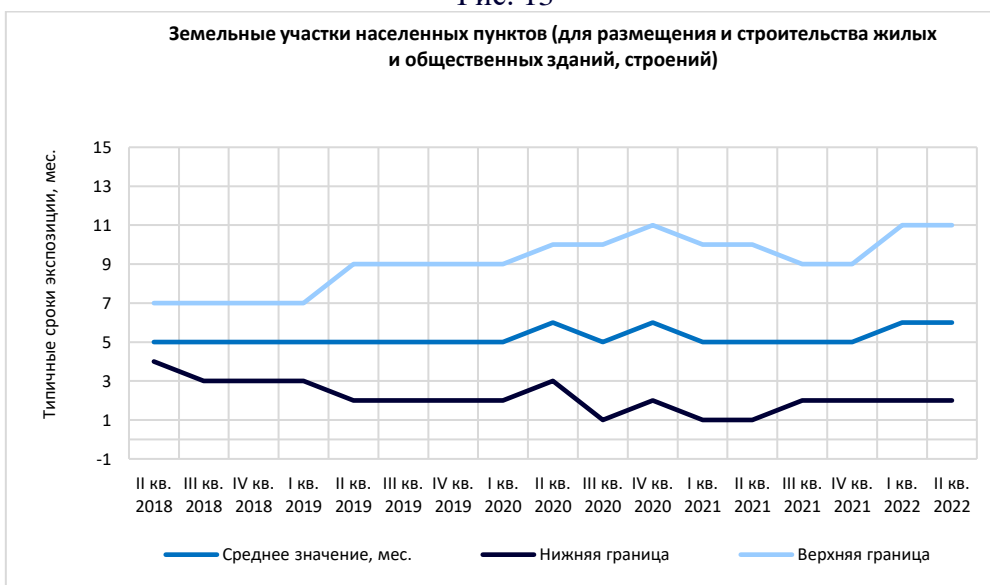


Рис. 14

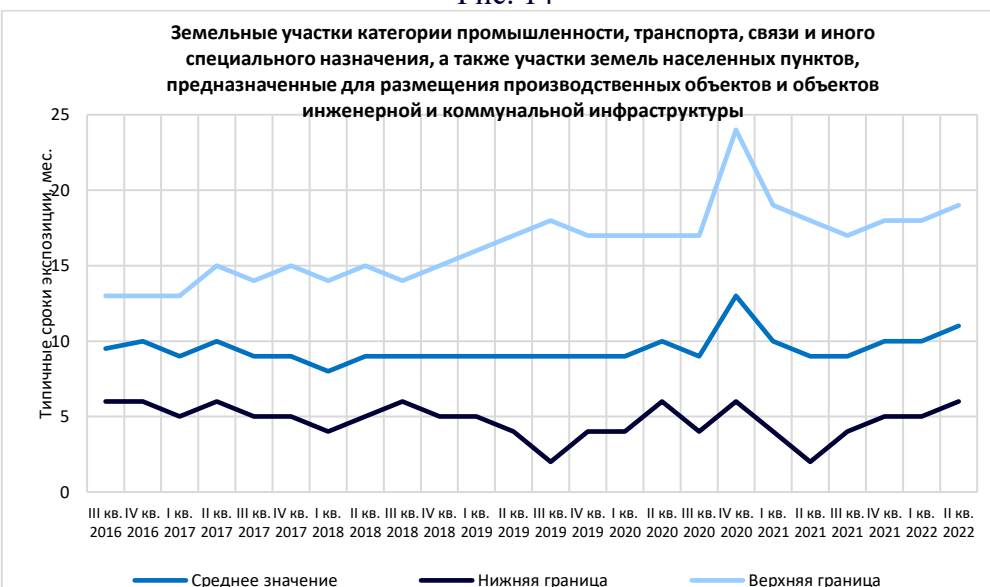


Рис. 15



## ТИПИЧНЫЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

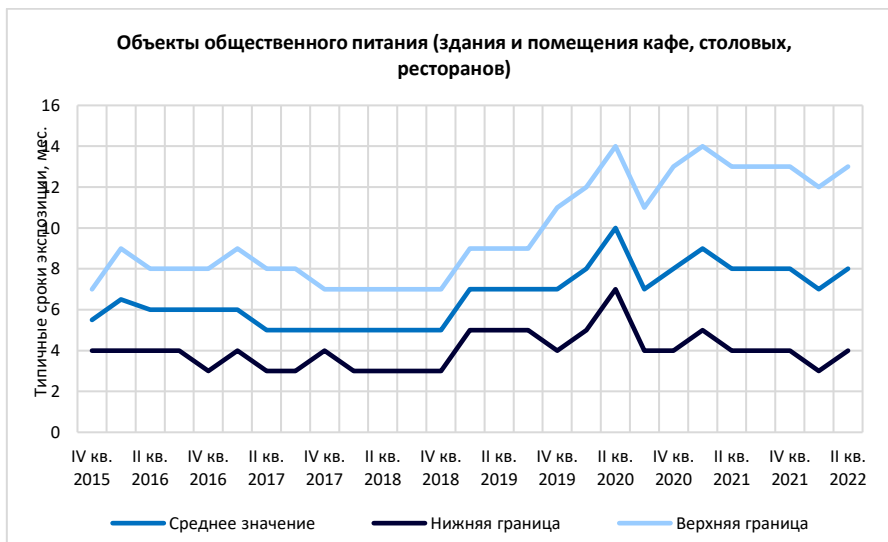


Рис. 16

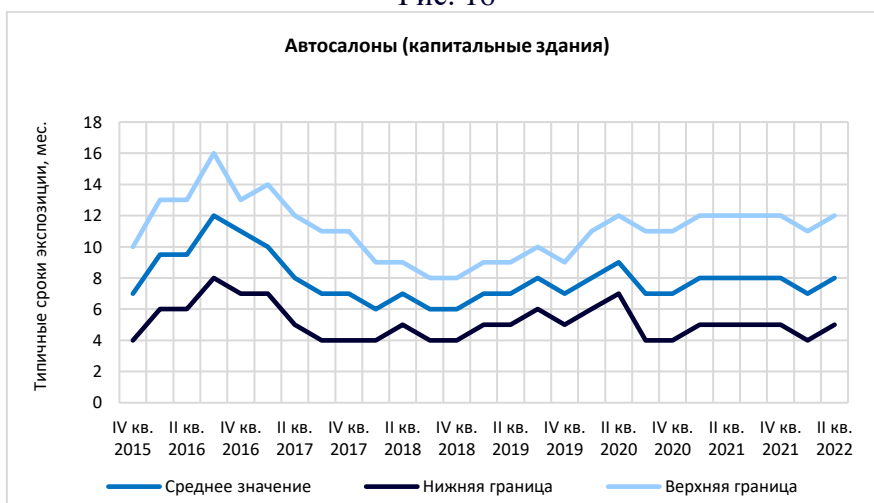


Рис. 17





Рис. 18



Рис. 19

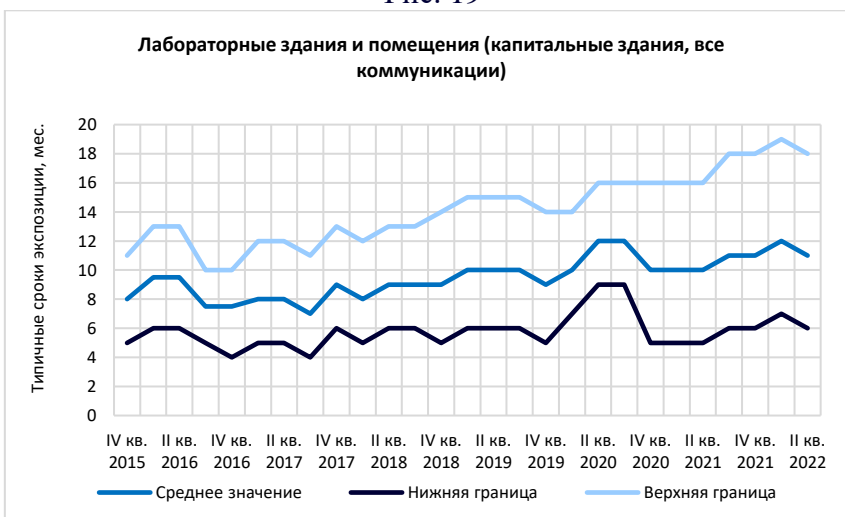


Рис. 20

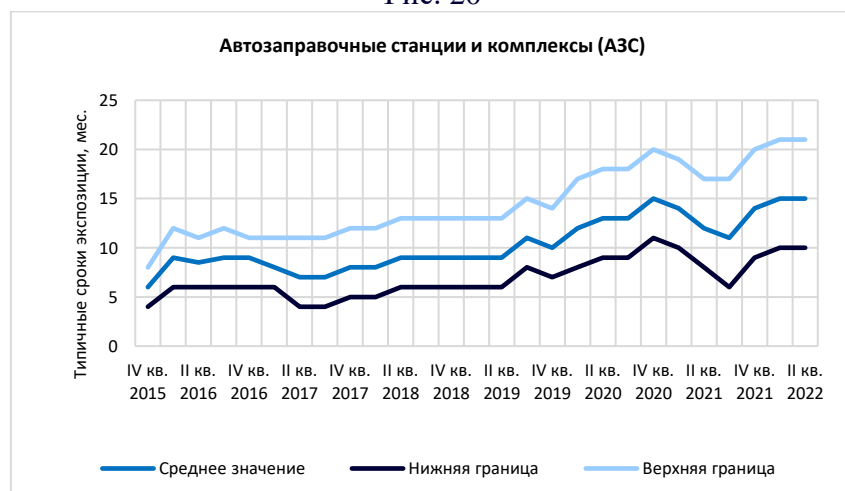


Рис. 21

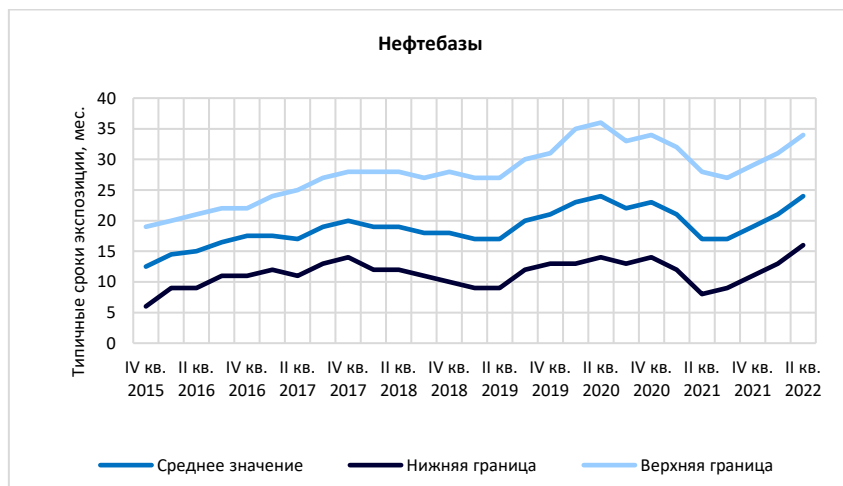


Рис. 22

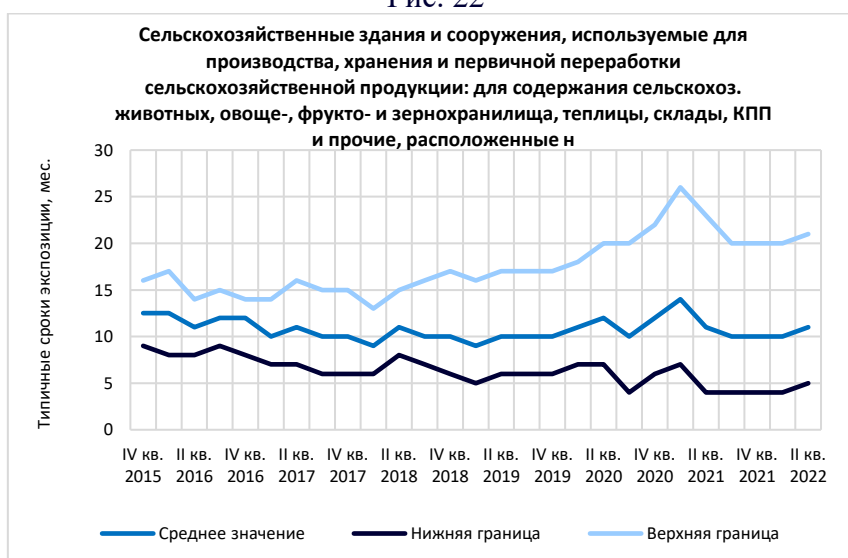


Рис. 23

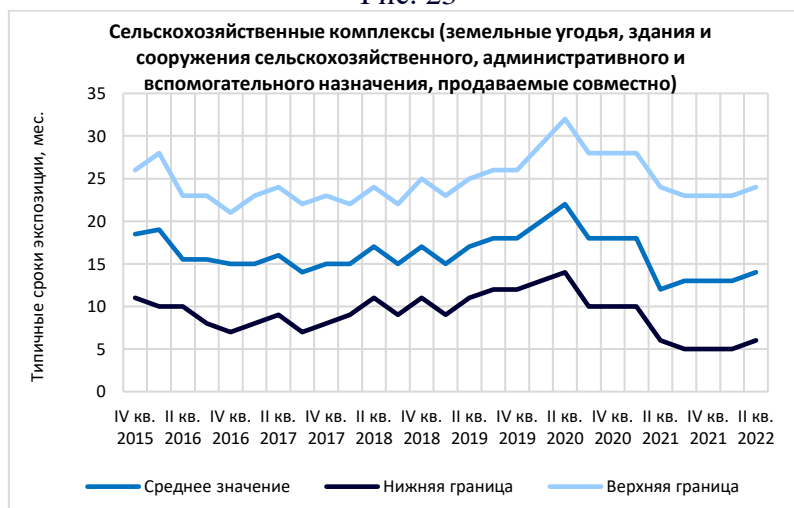


Рис. 24



## ТИПИЧНЫЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

### ЖИЛЫЕ ДОМА

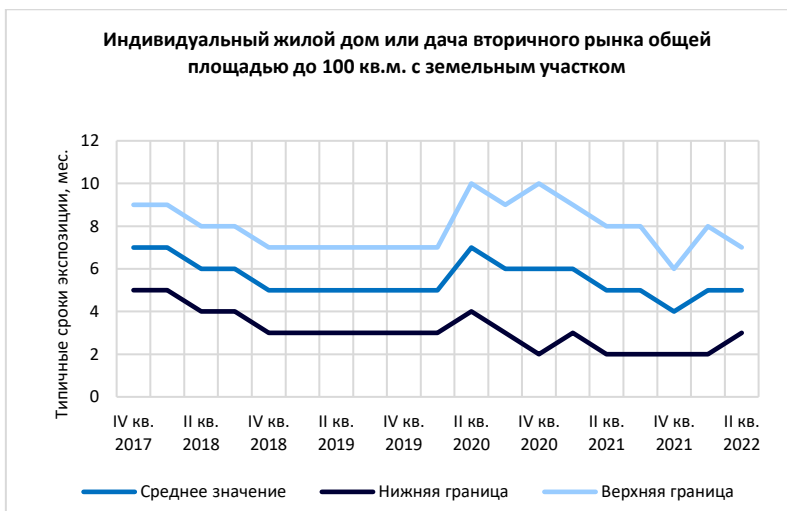


Рис. 25

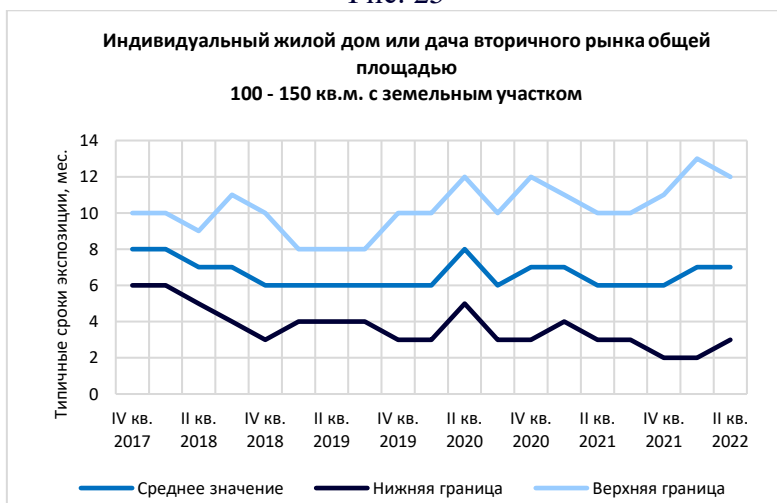


Рис. 26

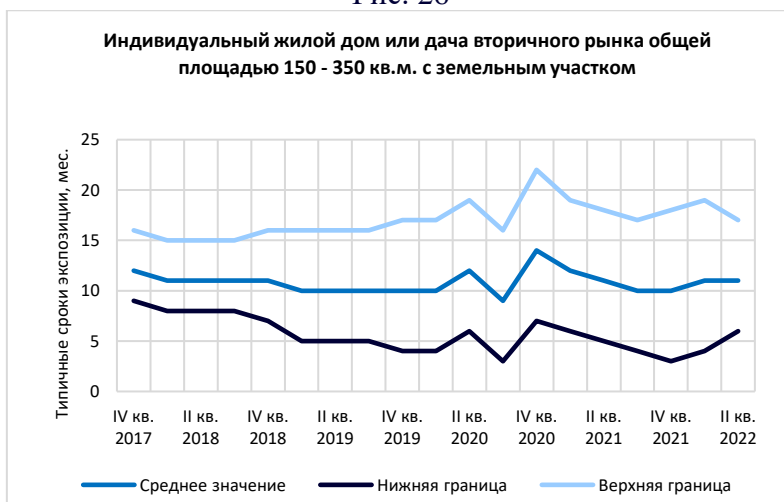


Рис. 27

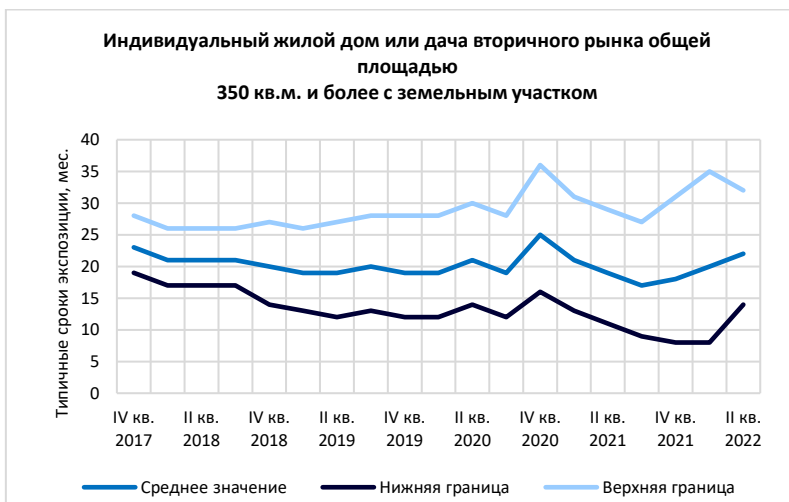


Рис. 28

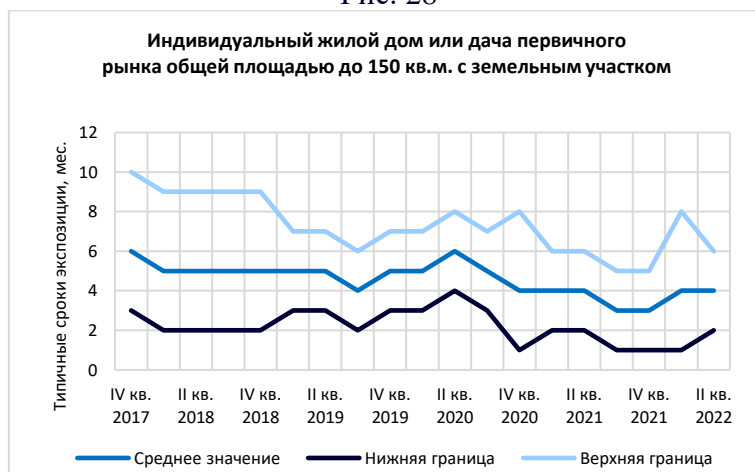


Рис. 29

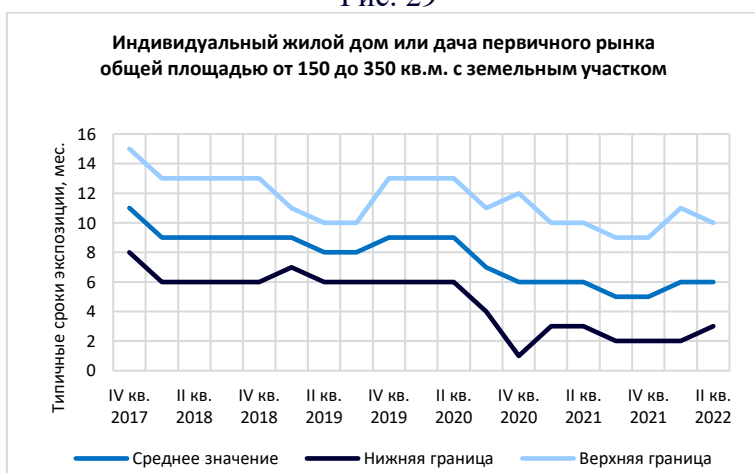


Рис. 30

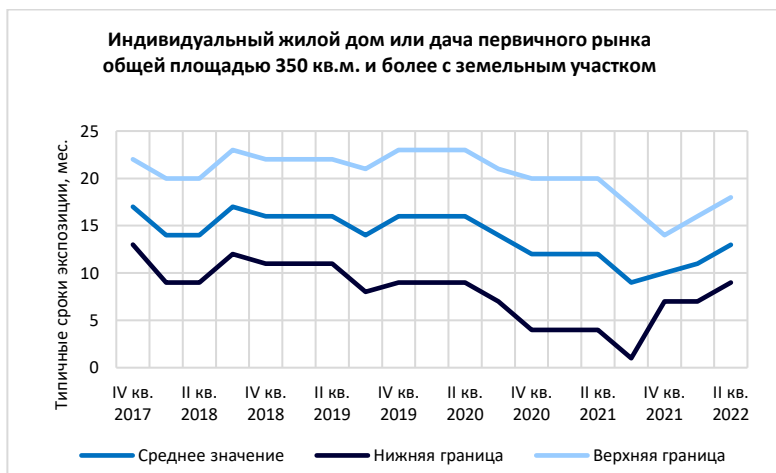


Рис. 31





## КВАРТИРЫ

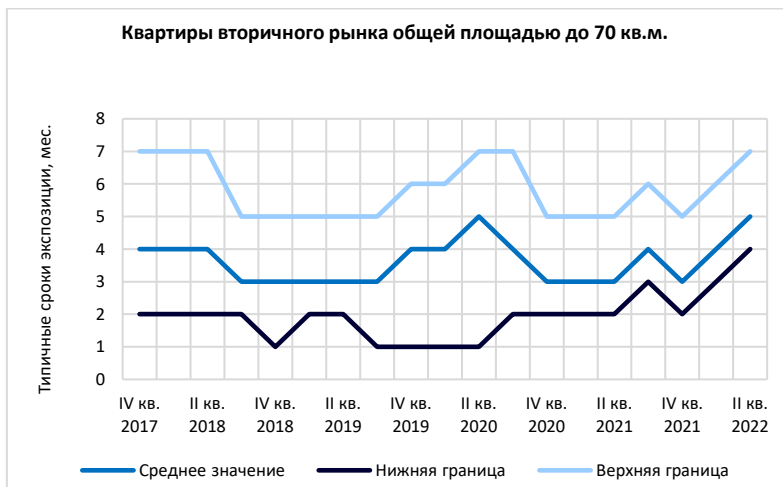


Рис. 32

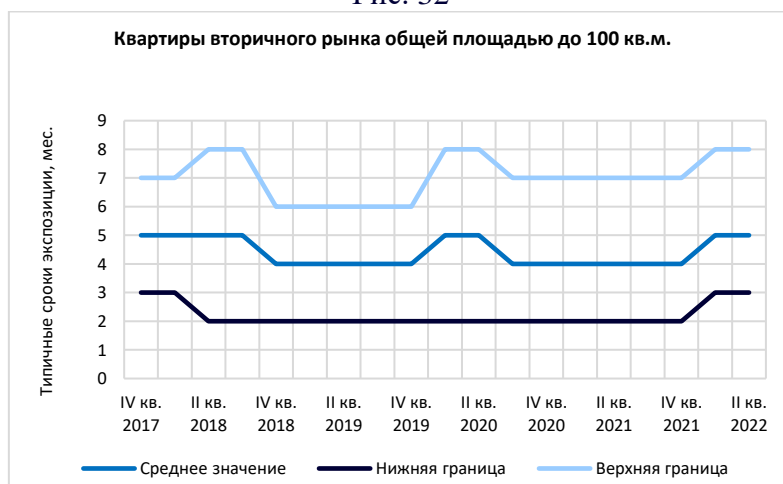


Рис. 33

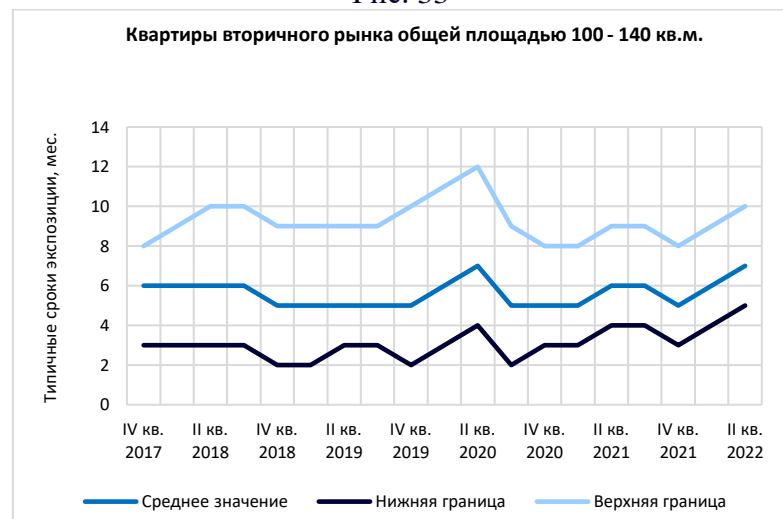


Рис. 34

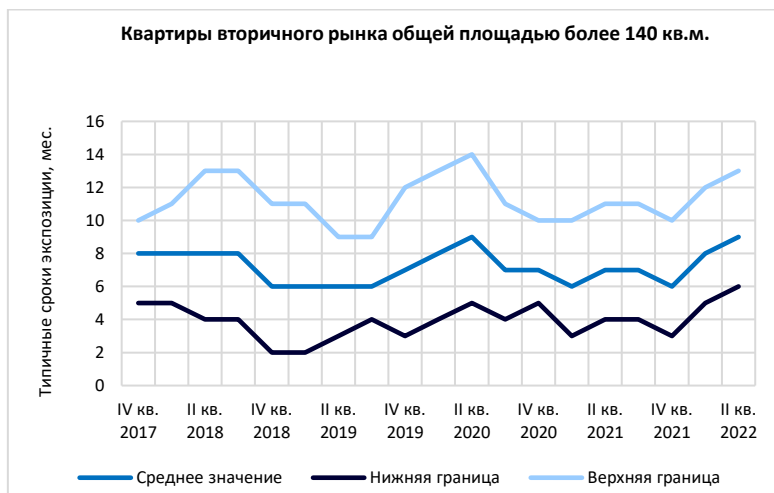


Рис. 35

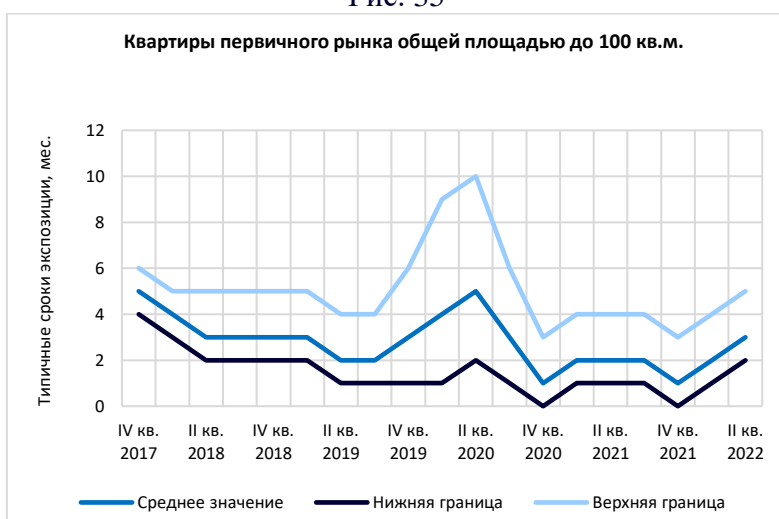


Рис. 36

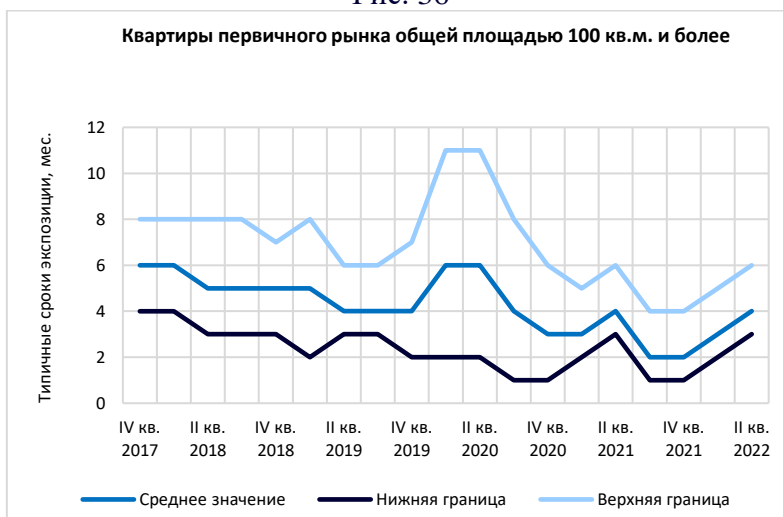


Рис. 37



## ТИПИЧНЫЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ПРОЧИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ



Рис. 38

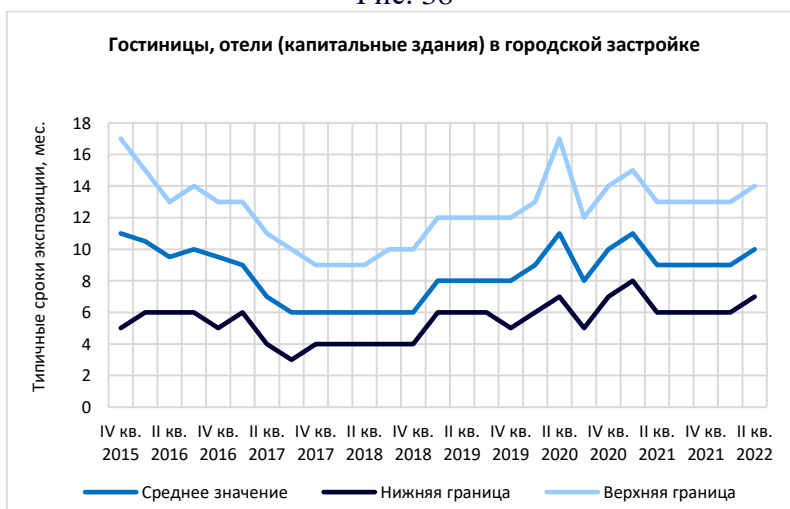


Рис. 39



Рис. 40

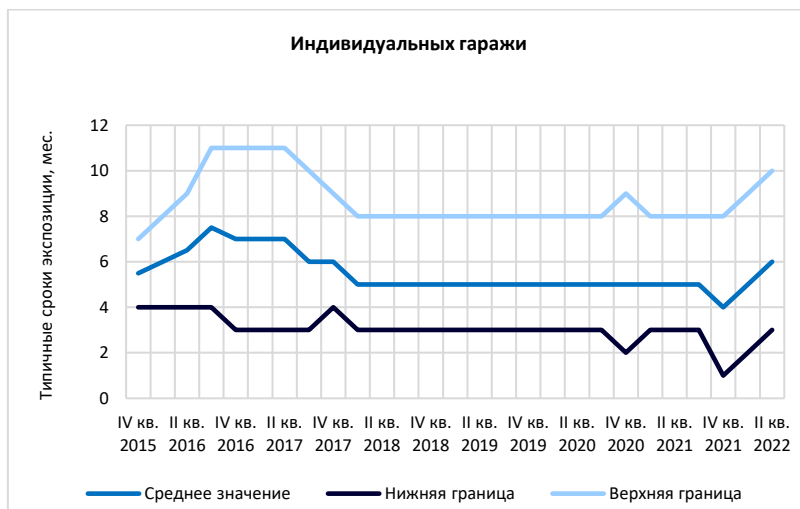


Рис. 41

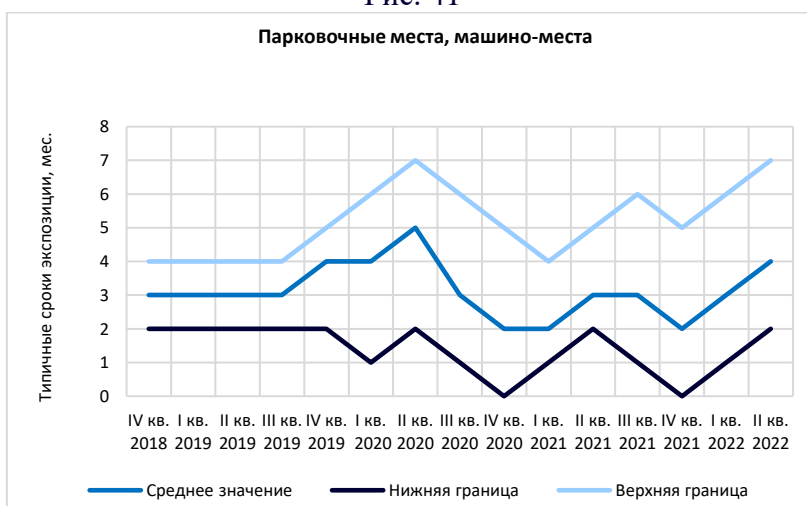


Рис. 42

Анализируя динамику значений сроков экспозиции, можно сделать вывод, что за последнее полугодие по каждому сегменту рынка в основном наблюдается небольшой рост сроков экспозиции, либо нахождение сроков на прежних уровнях, что может быть связано с экономической нестабильностью, возникшей на фоне экономических и политических кризисов.



# ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ ЛИКВИДНОСТИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По данным компании «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»<sup>8</sup>, в кризисное время большинство инвесторов приостанавливают принятие решений на рынке инвестиций до стабилизации ситуации. Ведь в условиях любой неопределенности преимуществом является наличие ликвидности, а любые оценки перспектив чреваты ошибками.

Сейчас российский рынок сталкивается с кризисом беспрецедентным: крайне высокие политические риски и процентные ставки, уход иностранных компаний, и связанный со всем этим кардинальный передел ключевых потребительских рынков.

Агентство недвижимости «Джонс Лэнг ЛаСаль» недавно сообщило о двадцатилетнем рекорде в объемах сделок на рынке недвижимости. За 1 кв. 2022 г. были заключены сделки на сумму более 100 млрд руб., что более чем 2 раза выше, чем за аналогичный период прошлого года, и составляет максимум с начала 2000х годов в рублевом выражении.

Основной интерес для покупателей представляют объекты коммерческой недвижимости, либо связанные с логистикой и реальным сектором, либо с вынужденными продажами иностранных инвесторов. В условиях повышенной инфляции инвесторы ищут возможности защитить капитал наиболее очевидным способом.

Макроэкономические прогнозы о дальнейших перспективах российской экономики неутешительные: ЦБ ждет падения ВВП в 2022 г. на 8-10% и выход из рецессии не раньше 2024 г. Интерес к активам в производстве продуктов питания и товаров потребительского спроса со значительной долей рынка подтверждается последними новостями о завершенных и грядущих сделках<sup>8</sup>.

## Рынок торговых центров и стрит-ритейла<sup>9</sup>

Торгово-развлекательные центры оказались под серьезным ударом. Уход или приостановка деятельности ряда крупных операторов ставит под удар в целом концепцию объектов, их покупательскую привлекательность, трафик, экономику и пр.

На первый план выходят тренды на локальность, патриотичность. Ожидается переориентация спроса. Как следствие - появление собственных товаров и услуг в рамках импортозамещения. Но даже успешные ТЦ могут потерять и в трафике, и в оборотах. Ажиотажный спрос спадет по причине отсутствия и сокращения товара, логистических сбоев, а также снижения уровня доходов населения. Часть объектов подвергнется серьезной реконцепции и редевелопменту в такие форматы, как медицинский функционал, ЗОЖ, производство, склады, муниципальные и государственные задачи и т. д. Часть ТЦ, не имеющих потенциала для восстановления и редевелопмента, может быть снесено для строительства новых, более эффективных и актуальных проектов.

Рынок локального стрит-ритейла, в спальнях районах и зонах новой застройки стал более востребованным и превратился в часть инфраструктуры. Здесь практически нет операторов одежды, обуви или высоких брендов из линейки тех, которые заявили о приостановке деятельности в России. Безусловно, закрытия неизбежны, и собственники станут договариваться о новых условиях, будет наблюдаться определенный спад, но в этом сегменте рынка есть

<sup>8</sup> Источник: <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/krizisnyy-rynok-sliyaniy-i-pogloshcheniy-trendy-i-vozmozhnosti/>

<sup>9</sup> Источник: <https://realty-rbc-ru.turbopages.org/realty.rbc.ru/s/news/623436689a7947b584799793>



потенциал спроса, связанный с той же логистикой, мелкими производствами, инфраструктурой, сервисами, товарами и услугами на каждый день.

### Офисный рынок

На рынке офисной недвижимости прогнозируется увеличение числа вакансий из-за ухода ряда международных компаний из бизнес-центров высокого класса. Безусловно, предполагается определенный спад, но для классов А и В он окажется не таким значительным в силу низкого уровня текущих вакансий, а также спроса на освободившиеся площади. Ожидается рост доли вакантных площадей, корректировка ставок аренды, но все это будет незначительно.

Иная картина складывается у офисных центров, расположенных на удалении от метро и центра города. Здесь прогноз более негативный: скорее всего, упадет спрос на такие офисные помещения, что, несомненно, приведет к снижению ставок аренды.

### Складской и производственный рынки

Последнее время склады лидировали по спросу, а уровень вакансий был практически нулевым. Сейчас за счет сбоя в логистических цепочках возможно снижение спроса на складские площади. Но через какое-то время сформируется новый спрос, потому что вакансия будет заполнена другими участниками рынка.

Один из сегментов, который будет расти в таких непростых условиях, — это рынок индустриальной недвижимости, производственных площадей, технопарков. Санкционная политика Запада заставляет принимать экстренные меры, государству потребуется в первую очередь создавать новые производства, в том числе в наукоемких и технологических секторах, в области IT, фармацевтики, медицины, электроники, биотехнологии, которые заменят отсутствие импорта и сокращение поставок из-за рубежа. В данном сегменте будет спрос, потребуются новые здания соответствующих требований, под конкретные производства, лаборатории, а также под специфические по конструктиву дата-центры<sup>9</sup>.

Как отмечают эксперты «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»<sup>10</sup>, несмотря на то, что 2021 год был одним из самых успешных в развитии рынка складской недвижимости, сейчас он входит в затяжной кризис, выйти из которого его участники смогут, только когда нормализуется спрос.

Введенные санкции в 2022 году могут привести к ряду изменений на рынке складских помещений:

- снижение темпов ввода новых складских объектов на 35-40%;
- увеличение объемов незанятых складских площадей до 12-15%;
- сохранение уровня арендной платы на достигнутых в прошлом году уровнях, что будет компенсировать потери от роста цен на земельные участки, строительные материалы, металлопродукцию и другие инфляционные издержки;
- смещение спроса в сторону более дешевых предложений складских площадей<sup>10</sup>.

Что касается прогнозов на рынке **жилой недвижимости**, то по данным информационно-аналитического финансового издания «Банки Сегодня»<sup>11</sup>, особенностью нынешнего кризиса стало то, что вызвавшее его событие до сих пор продолжается (и как долго будет продолжаться, не знает никто). Инфляция постепенно замедляется – по официальным оценкам, она составит до 15%, по неофициальным – до 20%. И большинство прогнозов полагают, что цены на недвижимость вряд ли вырастут сильнее, чем общий рост цен по экономике.

<sup>10</sup> Источник: <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-itogi-2021-goda-i-vliyanie-sanktsiy-2022-goda/>

<sup>11</sup> Источник: <https://bankstoday-net.turbopages.org/bankstoday.net/s/last-articles/chto-budet-s-tsenami-na-nedvizhimost-vo-vtoroj-polovine-2022-goda-prognozy-ekspertov>



Сейчас единственный официальный прогноз – это проект приказа Минстроя, утверждающего норматив стоимости квадратного метра жилья в России на второе полугодие 2022 года и третий квартал года:

- во втором полугодии цена жилья в России составит 83 420 рублей – это на 20% больше, чем норматив первого полугодия;
- в третьем квартале цены на жилье вырастут до 161,2 тысяч рублей за квадратный метр в Москве, до 163 тысяч в Санкт-Петербурге и 156,8 тысяч рублей в Краснодарском крае;
- по регионам рост цен составит от 0% до 45%.

То есть, рост цен будет тоже в пределах инфляции, и скорректирован на определенные региональные особенности (есть субъекты, где новое жилье не строится вообще, а есть субъекты, где активно застраиваются поля в окрестностях городов).

Что касается прогнозных оценок экспертов, существует следующее видение рынка:

- по мнению специалиста компании «Мегалит», цены на новостройки будут неизменны (на некоторые проекты будут даже скрытые скидки), а цены на вторичном рынке можно будет сбивать в условиях низкого спроса;
- по мнению специалиста компании «Метриум», уровень роста цен определить сложно – он будет зависеть от ситуации в экономике;
- по мнению специалиста компании «Русич Недвижимость», цены не будут ни расти, ни падать. На рынке наступает стагнация, но ждать падения цен при снижении спроса эксперт не советует;
- ряд экспертов считает, что компаниям придется перестраивать финансовую модель – предлагать клиентам скидки, рассрочки и другие акции, чтобы простимулировать спрос, при этом девелоперам придется делать это за счет своей прибыли;
- специалисты из «Move.ru» и «ГК АЗФ Group», предполагают, что в худшем (для отрасли) сценарии девелоперам придется снижать цены на жилье на 15-20%, девелоперы будут вынуждены снизить цены на квартиры комфорт-класса на 10%, а на элитный сегмент – до 30%.

Общая идея, на которой сходятся почти все эксперты – в том, что ситуация действительно сложная, а спрос на квартиры проседает. Но как на это отреагируют застройщики, сказать пока сложно: если проблемы будут не такими глубокими, цены не вырастут и не упадут. Но если кризис затянется, для возобновления финансового потока девелоперам придется стимулировать продажи, снижая цены<sup>11</sup>.





## АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ПРОГНОЗЫ.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно продать по рыночной стоимости на открытом/организованном рынке с высокой степенью вероятности. Поэтому основной характеристикой ликвидности объекта является срок экспозиции, который представляет собой период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта до даты совершения сделки с ним.

Ликвидность объекта зависит от расположения, качества и состояния объекта, наличия специфических особенностей или специализации, активности рынка, соотношения спроса и предложения и ряда других факторов.

По данным «ЦИАН. Аналитика»<sup>12</sup> средний срок экспозиции объявления о продаже квартиры на вторичном рынке в целом по анализируемым локациям составляет 103 дня. За исключением января 2022 года (тогда показатель был равен 107 дням), когда активность на рынке была снижена праздниками, показатель в последние месяцы изменялся в диапазоне  $\pm 1$  день.

Заметное снижение сроков экспозиции отметились в начале осени и продолжалось до конца года, составив в начале осени 105 дней, в декабре 2021 года — 101 день. Сейчас показатель вновь немного увеличился (на 1 день относительно февраля), рынок начинает замедляться. В отдельные дни в течение марта среднее значение достигало 107 дней.

Наименьший срок экспозиции в Новосибирске (в среднем всего 56 дней), Екатеринбурге (70 дней), Омске (78 дней). Наибольшее количество времени объявления находятся на рынке Владивостока (168 дней), Томска и Махачкалы (141 день), Хабаровска (134 дня)<sup>12</sup>.

По данным федерального портала «МИР КВАРТИР»<sup>13</sup>, с апреля по июнь квадратный метр недвижимости в городах России подорожал в 66 городах из исследованных 70. Более всего – в Тольятти (+16,9%), Владикавказе (+15,9%), Челябинске (+14,4%), Магнитогорске (+14,1%), Набережных Челнах (+13,4%), Иркутске (+12,7%), Череповце (+12,5%), Кургане (+12,4%), Волжском (+11,9%) и Ульяновске (+11,7%).

Подешевел квартирный метр новостроек, по данным Mirkvartir.ru, только в 4 городах: Мурманске (-7,9%), Севастополе (-3,7%), Сочи (-3,1%) и Сургуте (-0,9%).

В Москве (+2,4%) и Московской области (+1,6%), равно как и в Санкт-Петербурге (+0,5%) и Ленинградской области (+0,7%), рост цен оказался минимальным.

В целом по всем городам «квадрат» нового строительства подорожал на 8,5%, достигнув значения 109 344 рублей, средний лот – на 7,1%, до 5 916 630 рублей за квартиру.

Рост цен на квартиры за 6 месяцев оказался довольно впечатляющим. Все города, кроме Мурманска (-14%), показали прирост.

Более других преуспели в этом Челябинск (+35,8%), Киров (+31,8%), Тверь (+31,6%), Владикавказ (+31,1%), Рязань (+31,1%), Чита (+30,6%), Волжский (+27,7%), Саратов (+27%), Барнаул (+26,8%) и Тольятти (+26,7%).

В Москве квадратный метр новых квартир подорожал на 7,7%, в Московской области – на 12,4%, в Санкт-Петербурге – на 13,5%, в Ленинградской области – на 15,9%.

В среднем по стране повышение цены квадратного метра составило 20,9%, средняя цена предложения выросла на 20,2%.

Высокий рост цен по итогам полугодия был обеспечен в основном за счет высоких показателей I квартала: в марте из-за валютных колебаний произошел скачок спроса и цен. Но во II квартале, в связи с политическими и экономическими потрясениями спрос на жилье упал, и

<sup>12</sup> Источник: <https://nn.cian.ru/stati-vtorichnyj-rynok-zamedljaetsja-obem-predlozhenija-padaet-sroki-ekspozitsii-rastut-324427/#:~:text=Средний%20срок%20экспозиции%20объявления%20о,изменялся%20в%20диапазоне%20±1%20день>



рост начал замедляться. Затем объявленная льготная ипотека под 7% стала поддерживать и застройщиков, и покупателей, и спрос вновь растет. Вероятно, цены на новостройки продолжают увеличиваться и во II полугодии<sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup> Источник: <https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2022/06/25/skolko-kvadratnyh/>