

# РЫНОК ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА: 1 ПОЛОВИНА 2023

МИХАИЛ  
ХОРЬКОВ



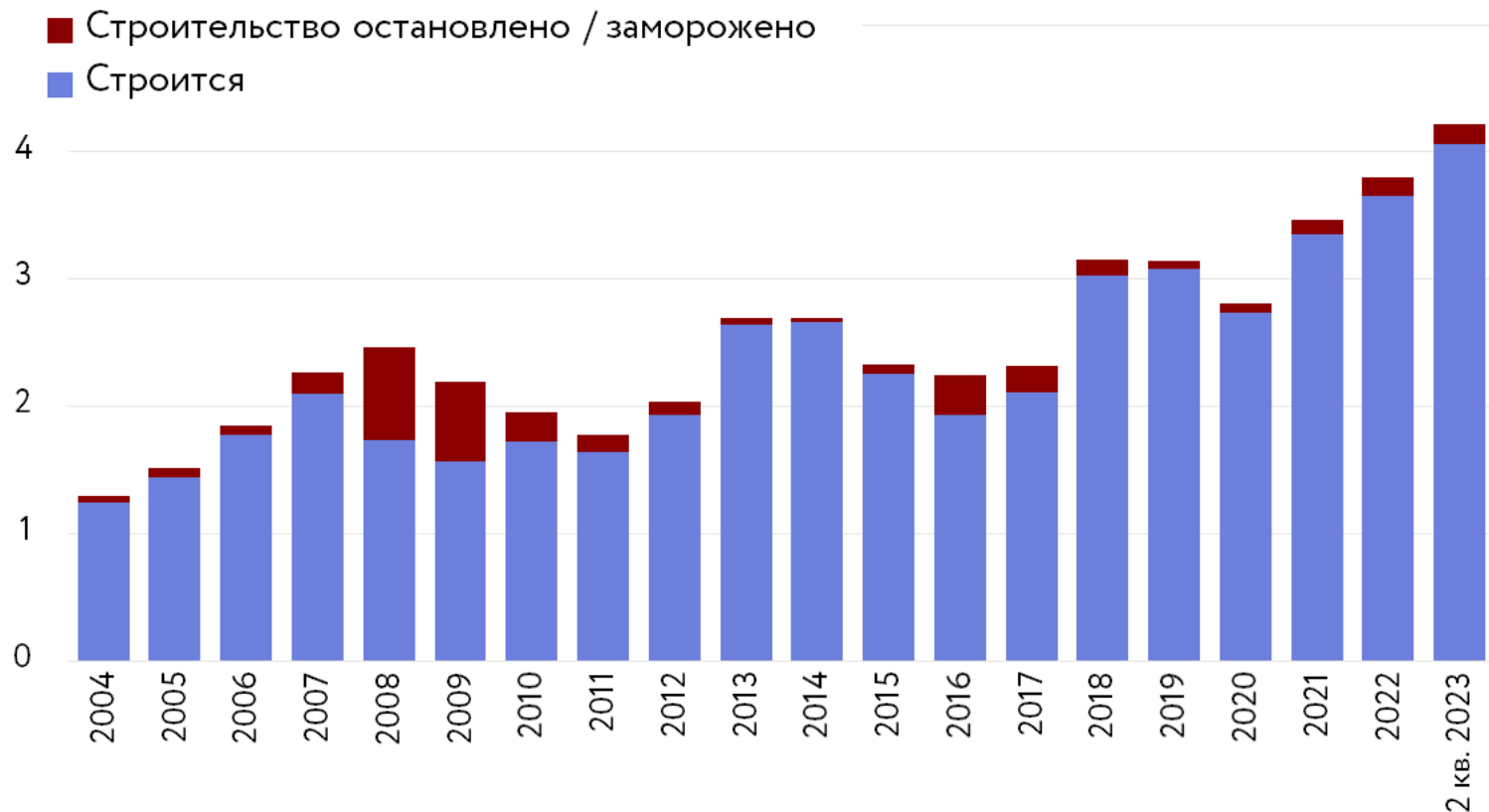
bnMAP.pro  
ЕКАТЕРИНБУРГ

ХОД  
КОНСАЛТИНГ



## ЕКАТЕРИНБУРГ. ОБЪЕМ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА НА КОНЕЦ ПЕРИОДА, МЛН.КВ. М

Источник - Уральская палата недвижимости / ХОД Консалтинг



**СТРОИТЕЛЬСТВО:**  
РОСТ ЧИСЛА НОВЫХ  
ПРОЕКТОВ ПРОДОЛЖАЕТСЯ.

**4,1 млн.**

кв. м строится в середине 2023

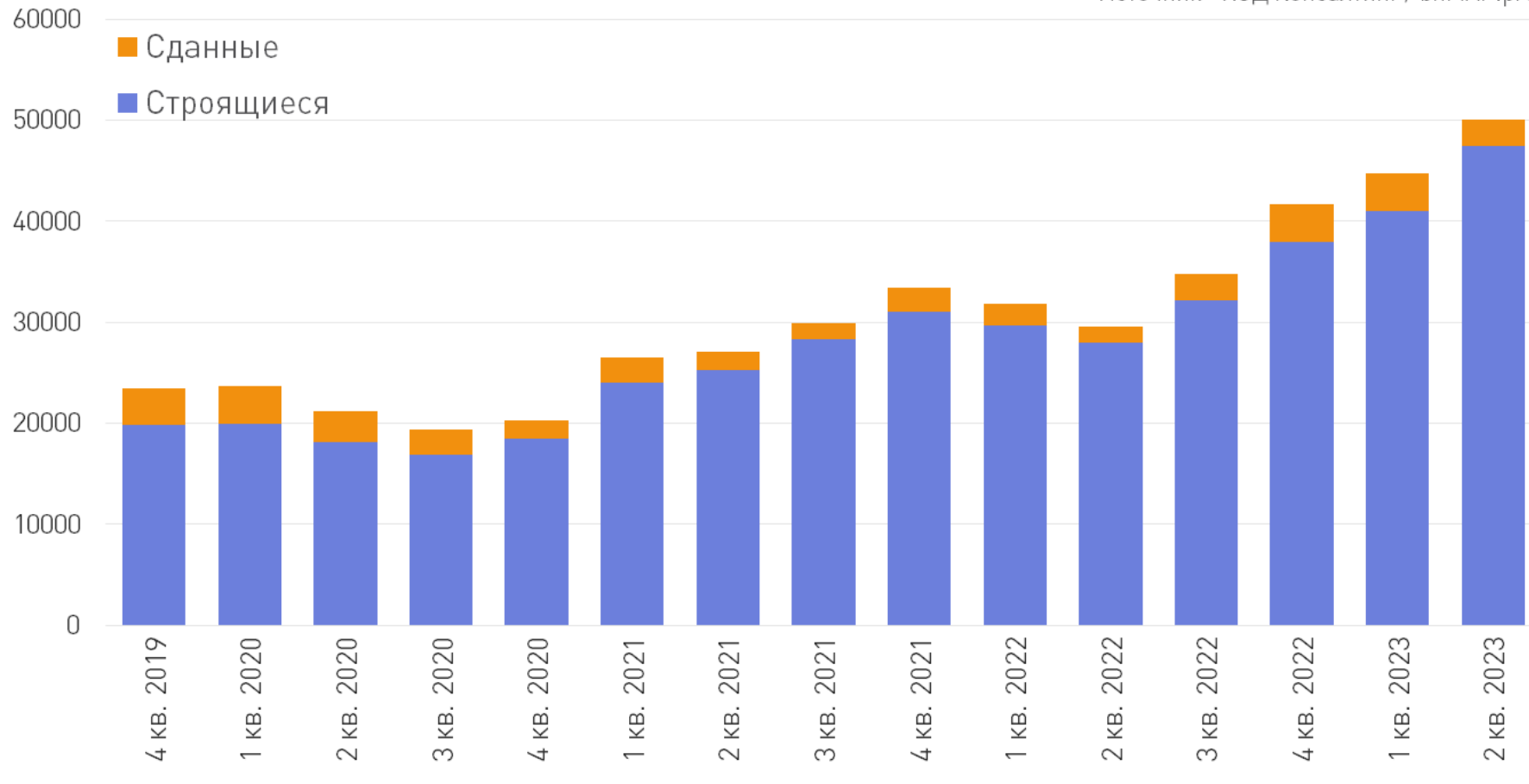
**50 тыс.**

непроданных квартир, 28-30  
тыс. в открытой экспозиции

**ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ИЗМЕНИЛО “ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТЬ К РИСКУ”**

# ОБЪЕМ НЕРЕАЛИЗОВАННЫХ КВАРТИР НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР

Источник - ХОД Консалтинг / bnMAP.pro



## НОВОСТРОЙКИ ЕКАТЕРИНБУРГА РЕАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Изменение за 2 года:

↑ 85%

Изменение  
за год:

↑ 69%

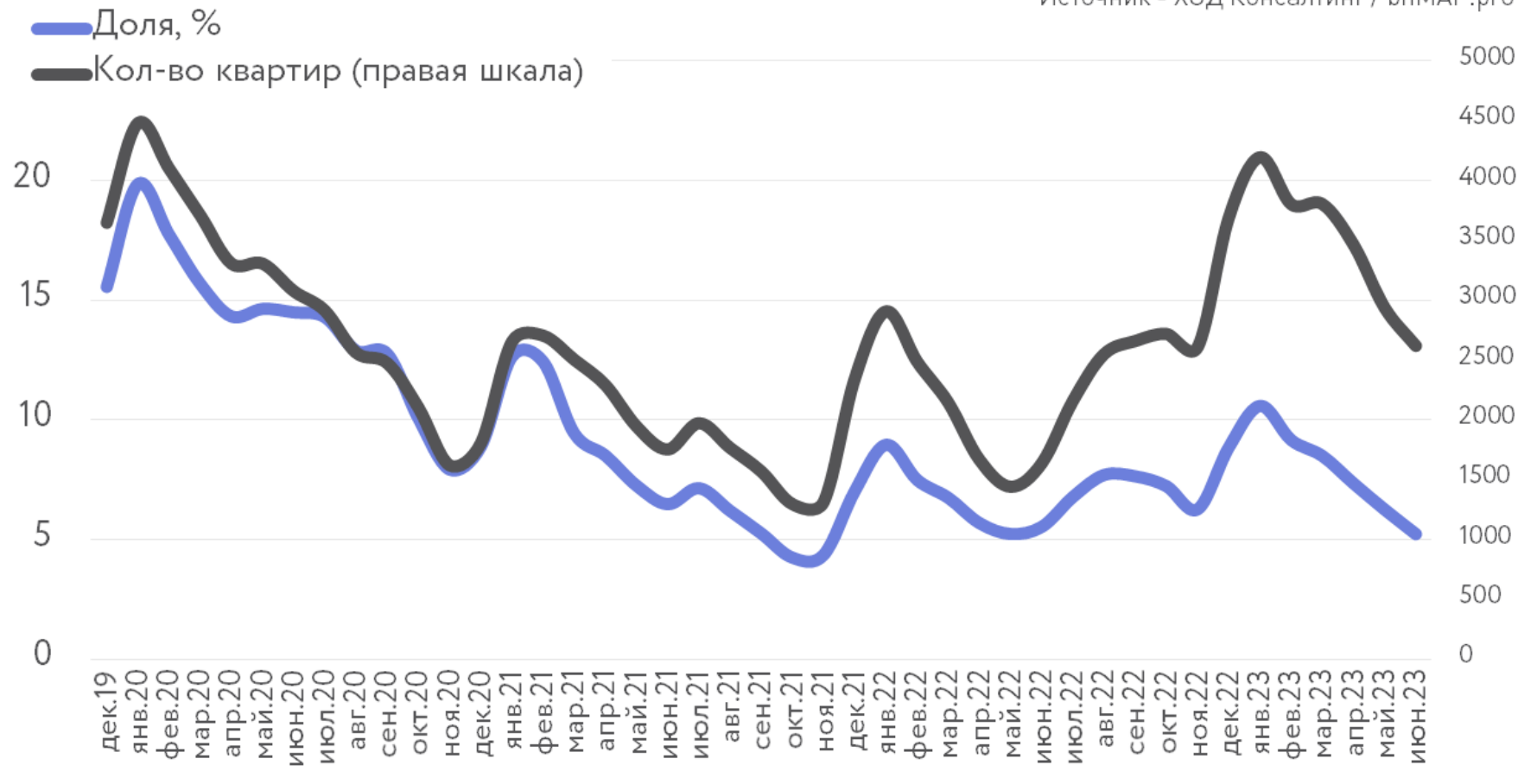
Изменение  
за 1 пол. 2023 года:

↑ 20%

**РЕКОРДНО ВЫСОКИЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК**

# ДОЛЯ ГОТОВЫХ НОВОСТРОЕК НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, % ОТ ОБЩЕГО ЧИСЛА НЕПРОДАННЫХ КВАРТИР

Источник - ХОД Консалтинг / vnMAP.pro



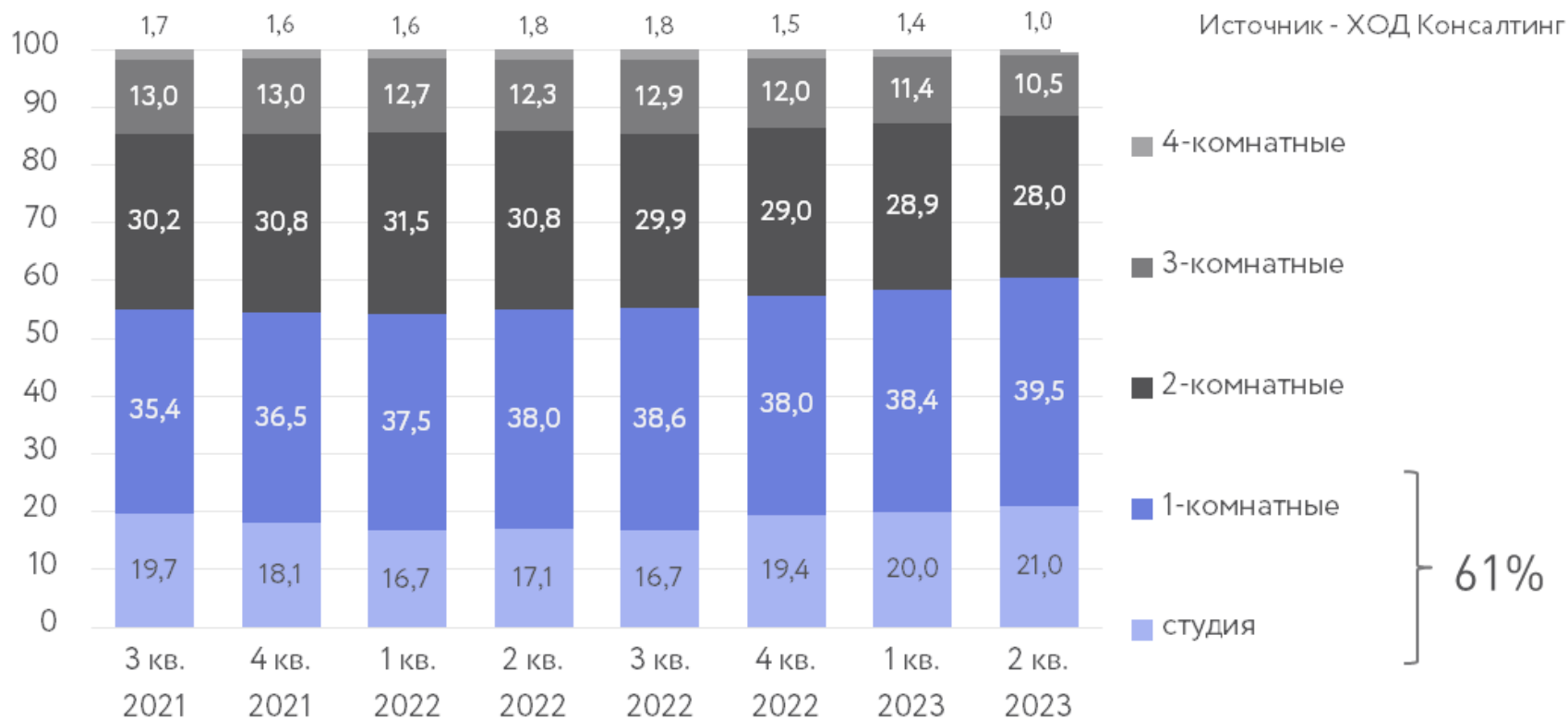
**ЧИСЛО ГОТОВЫХ  
НОВОСТРОЕК  
СНИЗИЛОСЬ:**

**2600**  
квартир

**5,2%**

от всего  
предложения  
первичного рынка

## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, %



## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЕКАТЕРИНБУРГА:

3-комнатные:

**10%**

2-комнатные:

**28%**

1-комнатные:

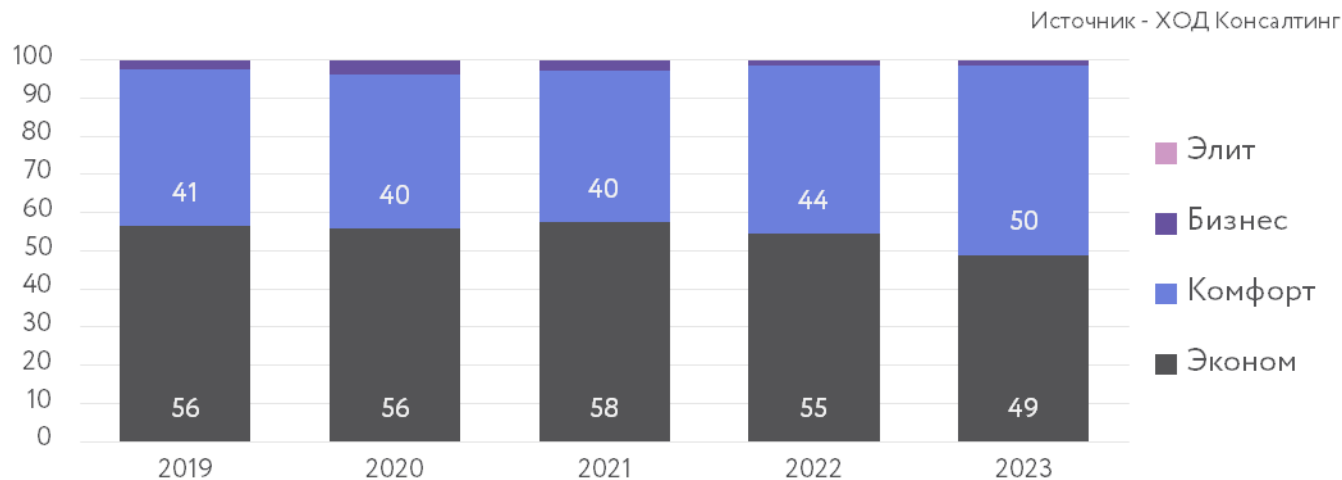
**40%**

Студии:

**21%**

**ОГРОМНОЕ ЧИСЛО КВАРТИР. НИЗКОЕ ТИПОВОЕ РАЗНООБРАЗИЕ.**

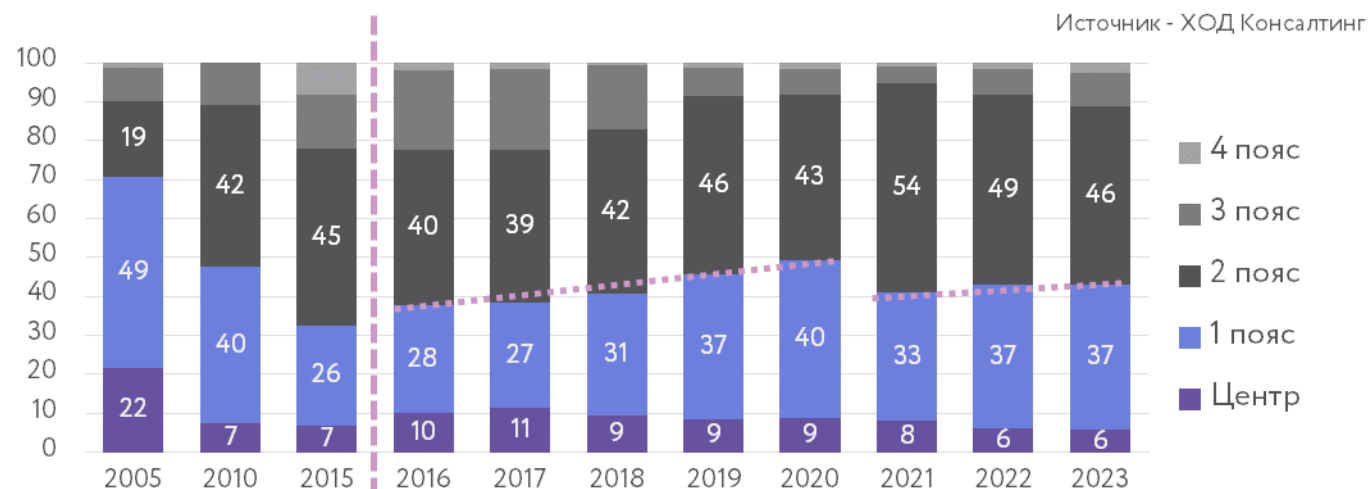
СТРУКТУРА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА,  
ТЫС. КВ. М



КАЧЕСТВЕННАЯ СТРУКТУРА

В 2022-23 году качественная структура рынка новостроек сместилась в сторону класса «комфорт».

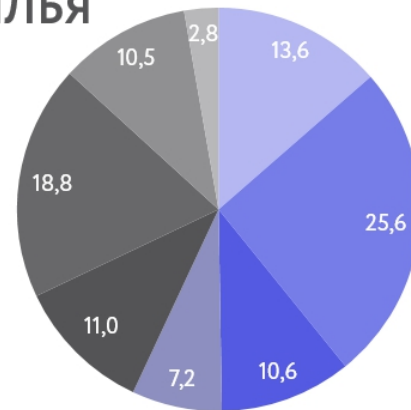
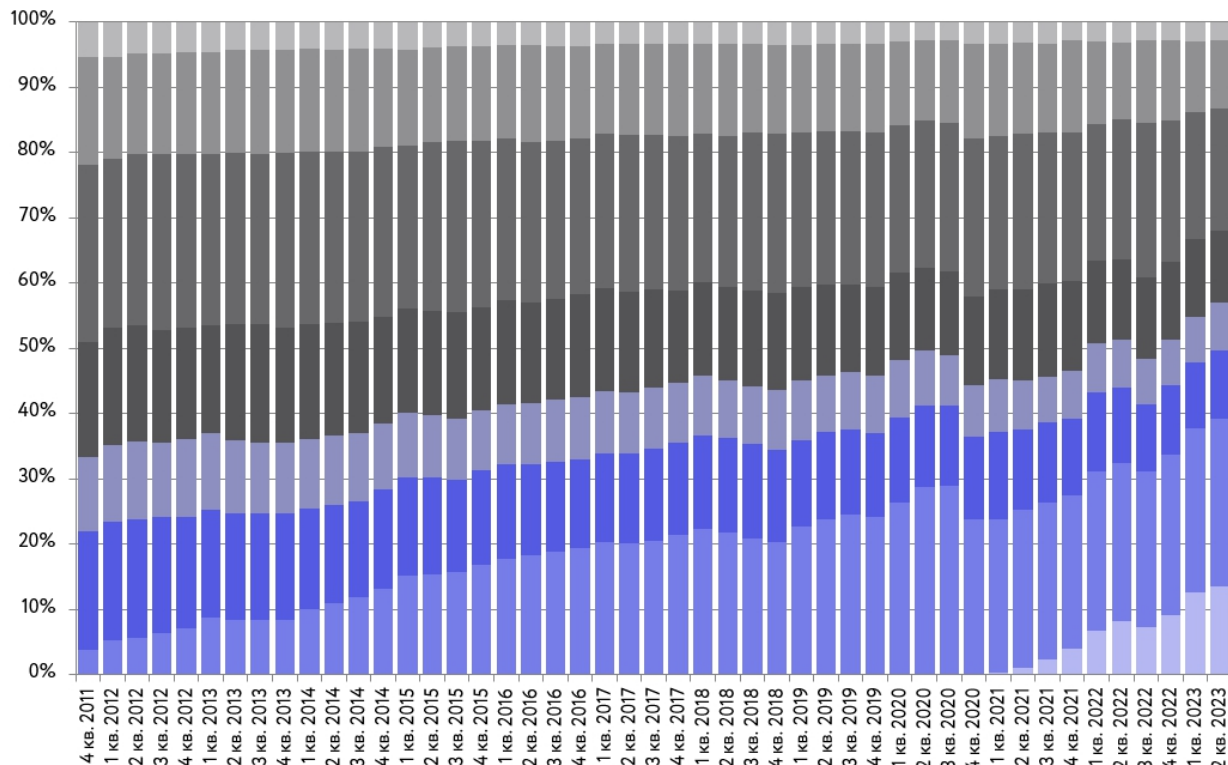
СТРУКТУРА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА,  
ТЫС. КВ. М



ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА

Первичный рынок остается разнообразным, предоставляя выбор как в центральных, так и удаленных районах города.

## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА ПО ГОДАМ ПОСТРОЙКИ%.



- до 1955 (полнометражные)
  - 1956 -1965 (хрущевки)
  - 1966 -1979 (брежневки, пентагон)
  - 1980-1990 (УП)
  - 1991-2000
  - 2001-2010
  - 2011-2020
  - от 2021
- 39%  
СОВРЕМЕННОЕ ЖИЛЬЕ

Источник - Уральская палата недвижимости / www.upn.ru

## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЕКАТЕРИНБУРГА:

Квартиры от 2001 года  
постройки:

50%

Квартиры от 2011 года  
постройки:

39%

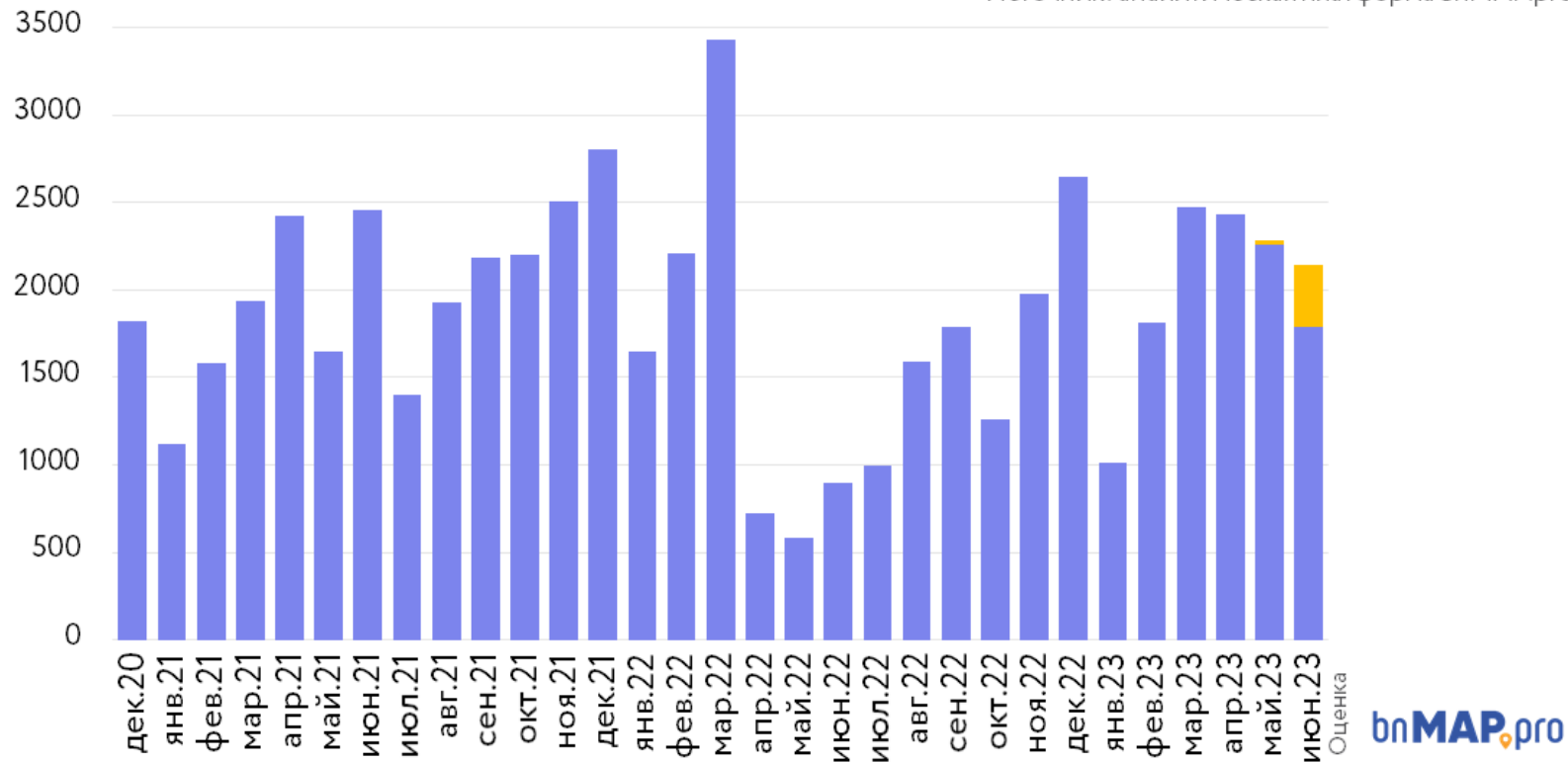
Квартиры от 2021 года  
постройки:

13%

Вторичный рынок жилья очень быстро молодеет. Но пока почти не влияет на первичный.

## КОЛИЧЕСТВО ДДУ С КВАРТИРАМИ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, ПО ДАТЕ ДОГОВОРА

Источник: аналитическая платформа bnMAP.pro



**ИТОГИ 2022:**  
ЧИСЛО СДЕЛОК  
ВЕРНУЛОСЬ НА  
УРОВЕНЬ 2017-2019 ГГ.

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ  
ИТОГИ 1 ПОЛ. 2023:**

↑16% К 1 ПОЛ. 2022

↑9% К 1 ПОЛ. 2021

**Широкий ассортимент позволяет вовлекать в рынок новых покупателей.**

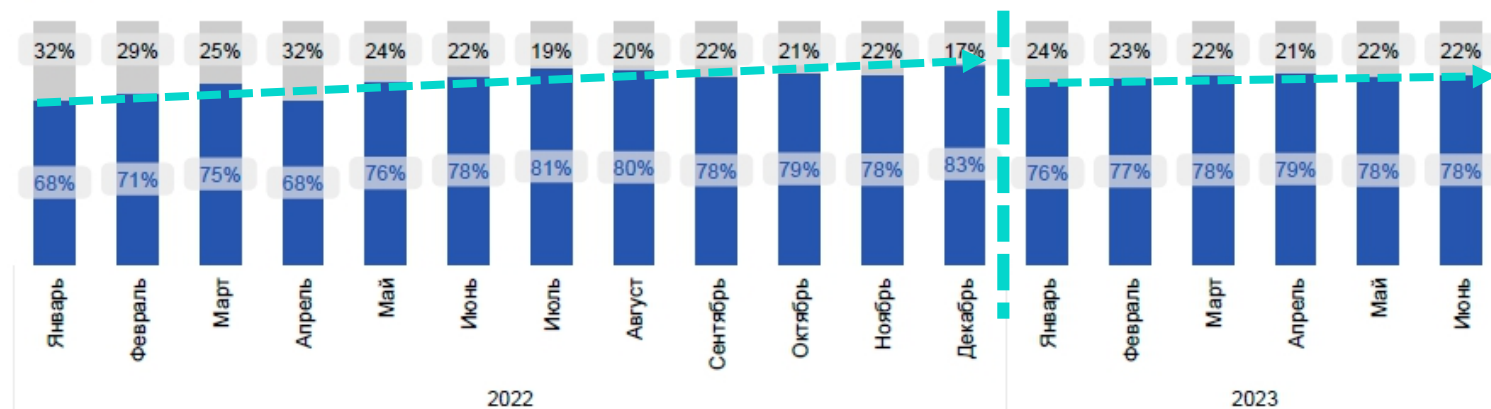
**Но темпы продаж по отдельным проектам остаются невысокими.**



# ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2022-2023ГГ.

Кол-во лотов в сделках\*, шт

● Ипотека ● Нет



## ЕКАТЕРИНБУРГ:

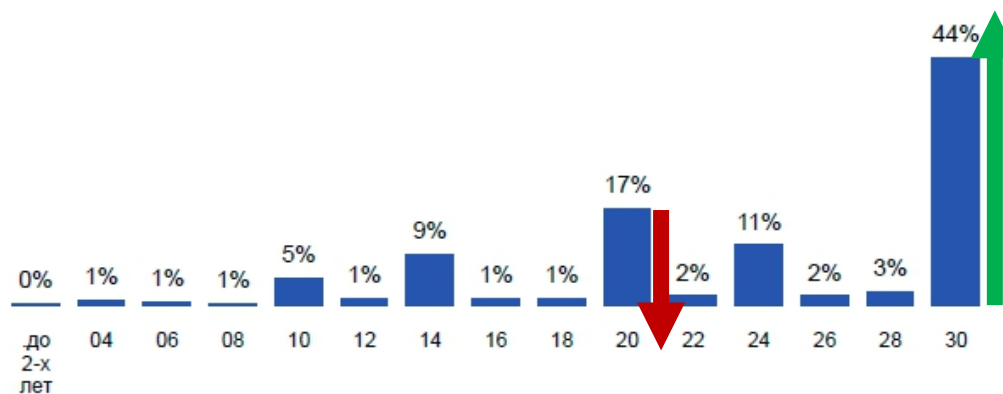
Доля сделок  
с ипотекой, 2023

78%

Доля лотов в сделках с ипотекой,  
2023г



Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам  
обременения (годы) 2023г



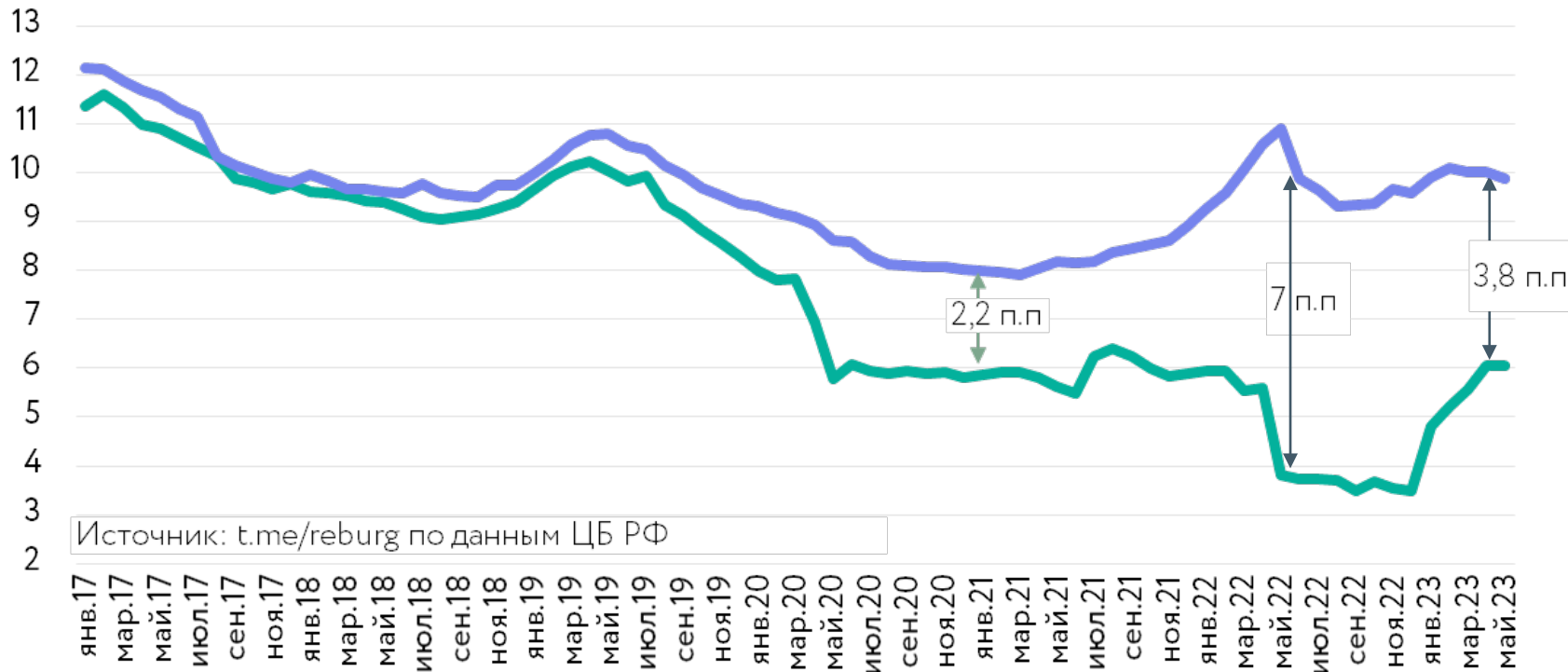
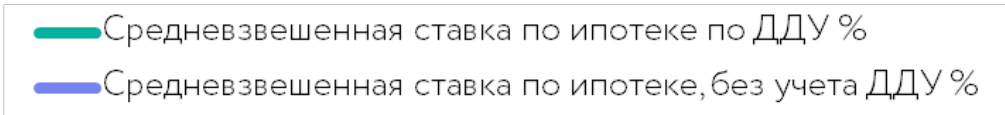
Средний срок  
кредита

24 года

\*Данные за июнь 2023г не полные



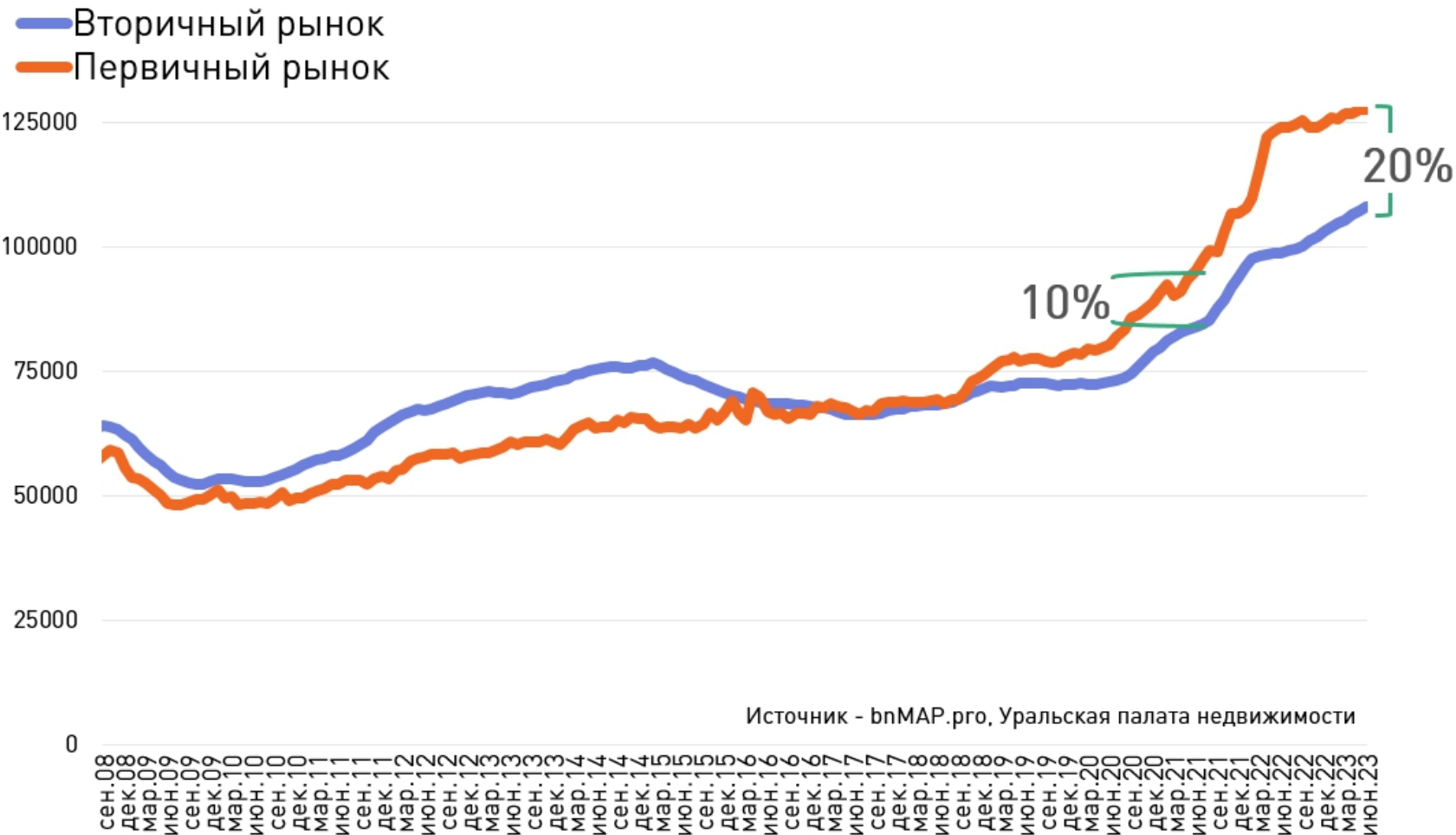
## ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ РОССИИ, %



**ВАЖНЫЙ ФАКТОР  
РАЗВИТИЯ РЫНКА  
ЖИЛЬЯ В 2022-2023:**

**РАЗРЫВ  
ИПОТЕЧНЫХ СТАВОК  
МЕЖДУ ПЕРВИЧНЫМ  
И ВТОРИЧНЫМ  
РЫНКОМ**

## ЕКАТЕРИНБУРГ. ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ 1 КВ. М ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИР, РУБ.



Июнь 2023.

Изменение за 2 года:

Первичный рынок

↑ 34%

Вторичный рынок

↑ 29%

Изменение за 1 год:

Первичный рынок

↑ 3%

Вторичный рынок

↑ 10%

- ОБЩИЙ ЦЕНОВОЙ ФОН НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ЗАМЕТНО НЕ МЕНЯЕТСЯ. БОЛЬШИХ СКИДОК НЕТ.
- ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК. РАЗМЕР ТОРГА ВЕРНУЛСЯ К УРОВНЯМ СТАБИЛЬНОГО РЫНКА.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ  
И ЕКАТЕРИНБУРГА  
В ТЕЛЕГРАМ-КАНАЛЕ «[REBURG](https://t.me/reburg)»



 <https://t.me/reburg>

## Михаил Хорьков

Партнер [bnMAP.pro](https://bnmap.pro) по Екатеринбургу и Свердловской области  
Руководитель аналитической службы УПН  
Директор ООО «ХОД Консалтинг»

+7 (343) 3676760

+7 912 289 89 14

a@hodc.ru



**bnMAP.pro**  
ЕКАТЕРИНБУРГ

**ХОД**  
КОНСАЛТИНГ