



Ценные метры: анализ рынка недвижимости как альтернативной формы инвестиций и сбережений

Открытая дискуссия Президента АРБ
«Сбережения населения: структура, динамика и факторы
потребительских предпочтений»
14.09.2021

Алексей Попов,
Руководитель Аналитического центра ЦИАН
a.porov@cian.ru

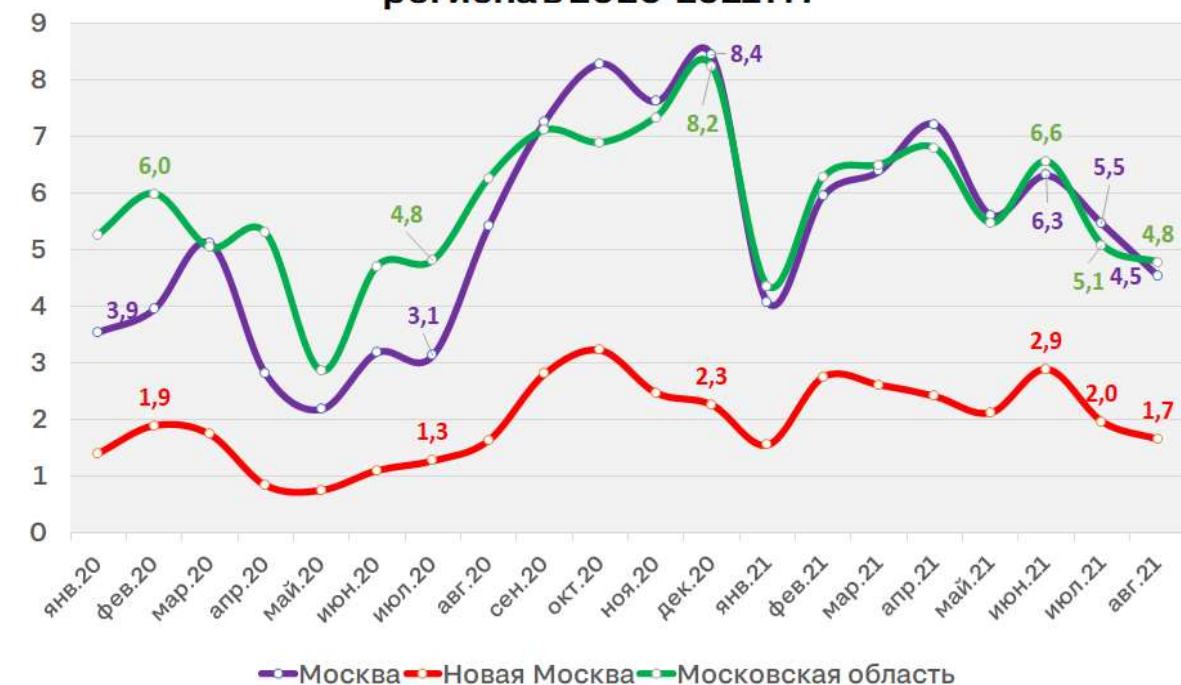


Основные события рынка недвижимости в январе - сентябре 2021

- Снижение внешних рисков;
- Повышение ключевой ставки;
- Изменения в программе льготной ипотеки;
- Рост строительной инфляции.

Отмена льготной ипотеки ожидаемо привела к снижению спроса

Число сделок на рынке новостроек Московского региона в 2020-2021 гг.



Источник: расчеты Аналитического центра Циан
(данные за июнь 2021 скорректированы)

Число сделок на рынке новостроек Петербургского региона в 2020-2021 гг.



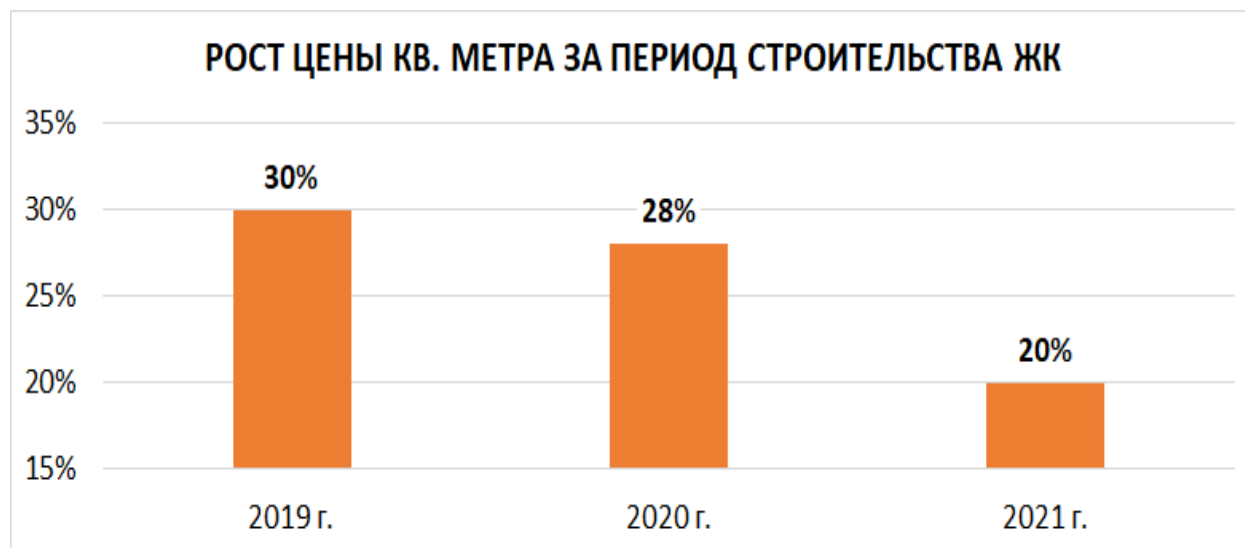
Источник: расчеты Аналитического центра Циан

Рост цен в 2020 году - максимальный за десятилетие

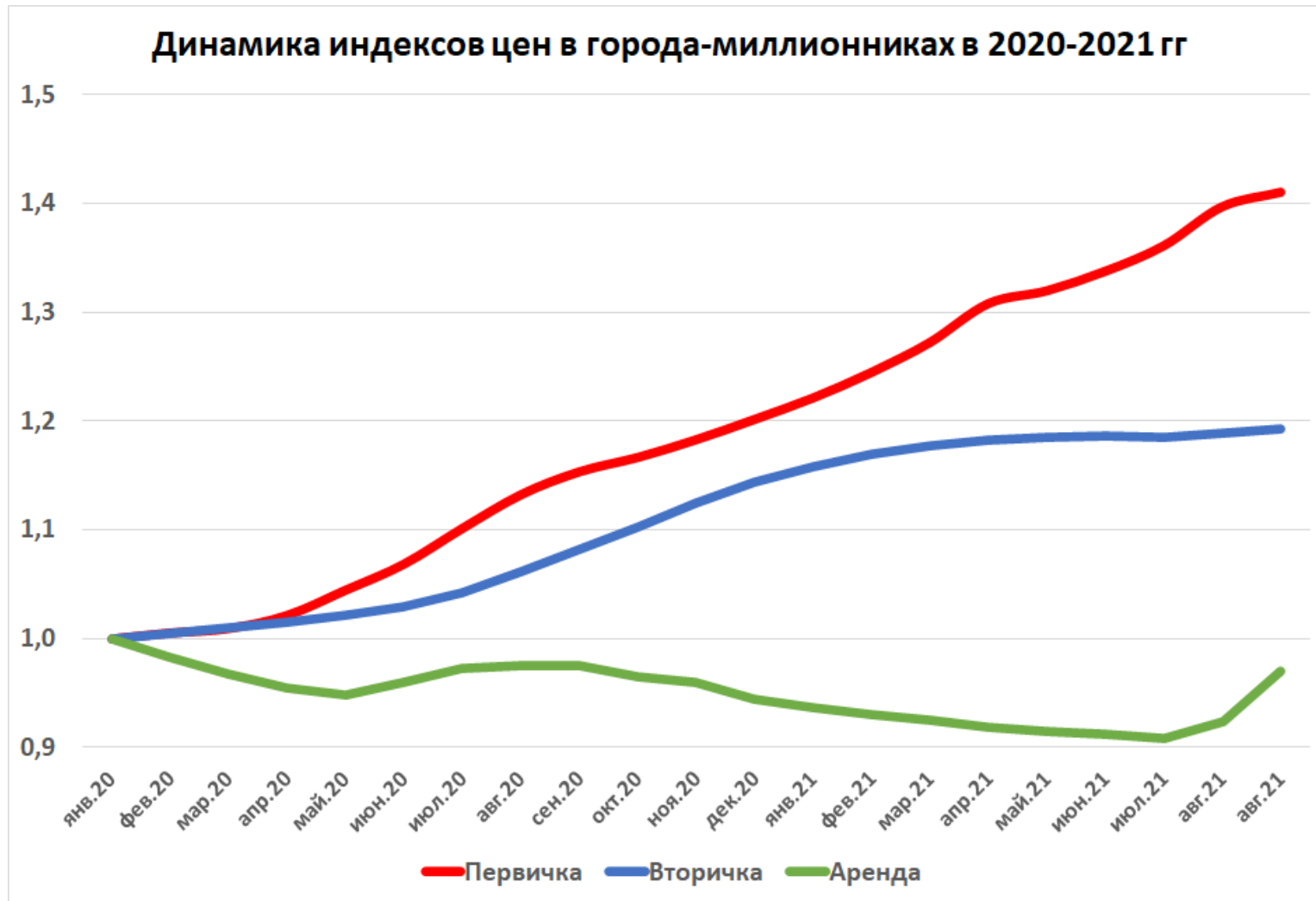
Локация	Ср. цена кв. м	Динамика цен на первичном рынке		
	сент. 2021	сент. 2021 / сент. 2019	сент. 2021 / сент. 2020	сент. 2021/ авг. 2020
Москва	285	+46%	+30%	+2%
Московская область	135	+57%	+33%	+0%
Санкт-Петербург	187	+54%	+30%	+2%
Ленинградская область	120	+51%	+37%	+0%
Города 1 млн +	106	+43%	+31%	+1%

- “обнуление” льготной ипотеки остановило рост цен;
- факторы роста в 2020-2021 гг. - льготная ипотека, эскроу, сжатие предложения, дорогие новинки.

Особенности инвестиций в эпоху льготной ипотеки и эскроу-счетов



Цены растут, ставки аренды стагнируют



Особенности недвижимости как инвестиционного актива в 2021 году

- доходы для сценария сдачи в аренду - сопоставимы с доходами от депозитов;
- снижение потенциальной доходности за счет эффекта высокой базы;
- снижение рисков как следствие перехода на эскроу-счета;
- сокращение потенциальной доходности как следствие перехода на эскроу-счета;



В наш Telegram-канал
https://t.me/cian_realtor

Циан для профи