

Коэффициент поглощения По итогам IV кв 2023 года



Коэффициент поглощения.

Методика расчета



Коэффициент поглощения (далее КП) – это период времени (скорость), за который при определенном темпе продаж реализуются все квартиры, находящиеся в экспозиции (строятся, но еще не проданы).



Если КП **низкий**, то квартиры продаются быстро (высокий спрос), что может вызвать дефицит предложения, и тогда цены на новостройки могут расти.

Если КП **высокий**, то происходит затоваривание на рынке новостроек (низкий спрос или избыток предложения), что соответственно может вызвать приостановку выхода новых девелоперских проектов, из-за чего общий объем строительства начнет снижаться, что отразится на объеме ввода кв.м.



Методика расчета:

1. Мы вычисляем среднюю площадь строящихся квартир по регионам в соответствии с данными, опубликованными Единым реестром застройщиков www.erzrf.ru
2. Учитываем количество сделок договоров долевого участия (далее ДДУ) зарегистрированных в Росреестре <https://rosreestr.gov.ru/> (учитываются все сделки с новостройками)
3. Вычисляем средний объем проданных квартир в кв.м: кол-во ДДУ умножаем на среднюю площадь квартир
4. Берем данные по объему текущего строительства из ДОМ.РФ <https://дом.рф/>
5. Вычисляем объем квартир находящихся в экспозиции (остаток): из текущего объема строительства вычитаем объем проданных квартир за выбранный период (в кв.м)
6. Вычисляем средний объем остатка квартир в шт. (возможное кол-во ДДУ): остаток квартир в кв.м. делим на среднюю площадь строящихся квартир
7. Определяем коэффициент поглощения: средний объем остатка квартир (в шт.) делим на количество сделок ДДУ (за выбранный период)

Коэффициент поглощения по регионам

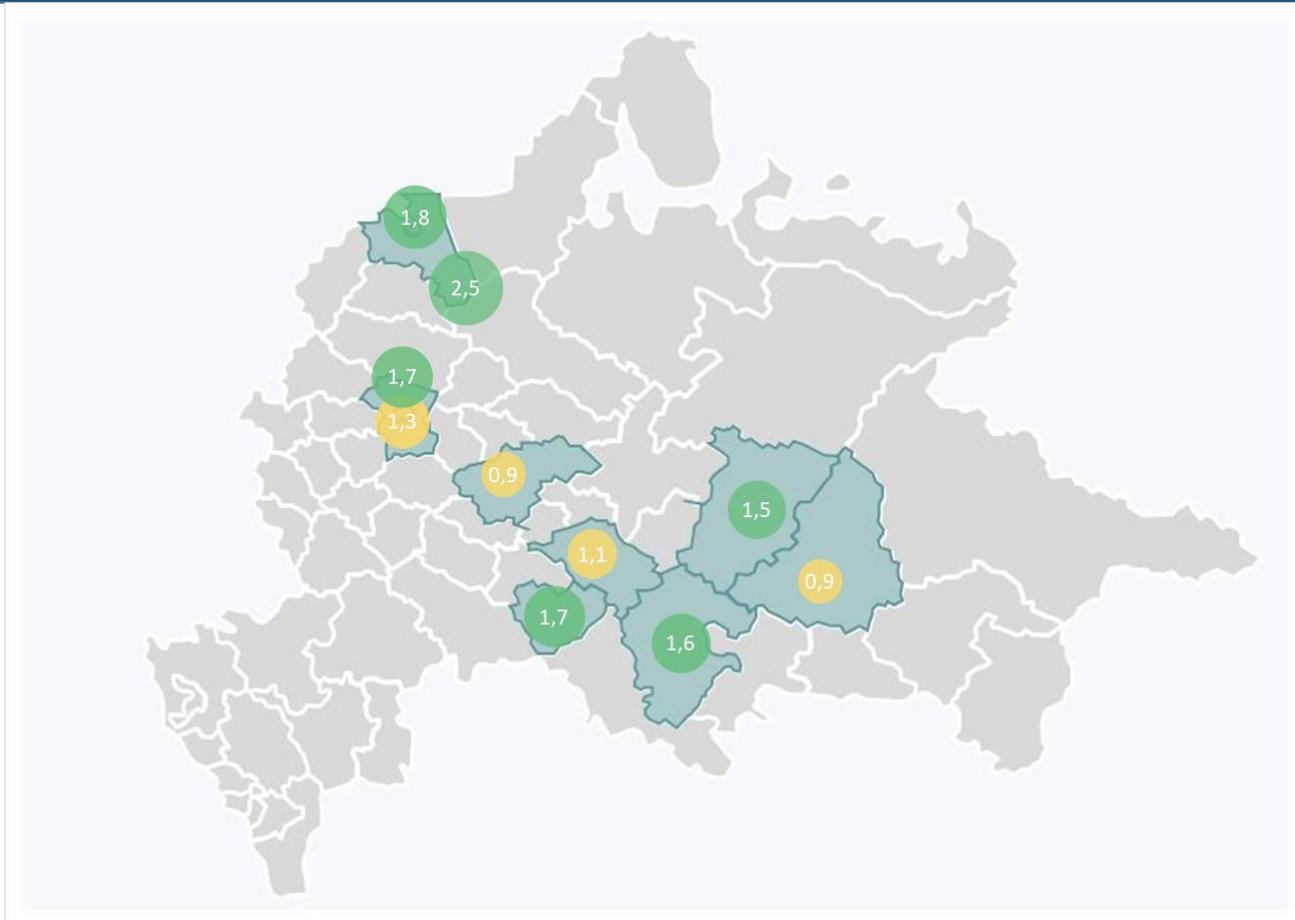
Значения коэффициента поглощения:

- 2,0 года (типичный строительный цикл объекта МЖС) — рынок находится в равновесном состоянии (норма).
- свыше 2,5 лет – прослеживается избыток предложения или низкая скорость реализации, идет затоваривание
- менее 1,5 лет – дефицит, нехватка предложения/новых проектов или повышенная скорость реализации

Регион	Коэффициент поглощения, лет.
Республика Татарстан	
2018	0,9
2019	1,8
2020	1,2
2021	0,9
2022	1,2
1 кв. 2023	2,6
2 кв. 2023	1,9
3 кв. 2023	1,3
4 кв. 2023	1,1
Республика Башкортостан	
2018	2,1
2019	3,7
2020	3,7
2021	3,0
2022	4,2
1 кв. 2023	4,2
2 кв. 2023	3,1
3 кв. 2023	1,8
4 кв. 2023	1,6
Нижегородская область	
2018	1,7
2019	2,4
2020	0,7
2021	1,0
2022	2,7
1 кв. 2023	1,6
2 кв. 2023	1,7
3 кв. 2023	0,8
4 кв. 2023	0,9
Свердловская область	
2018	2,0
2019	2,3
2020	1,1
2021	1,0
2022	1,5
1 кв. 2023	2,3
2 кв. 2023	2,0
3 кв. 2023	1,1
4 кв. 2023	0,9
Пермский край	
2018	1,7
2019	1,6
2020	1,1
2021	1,3
2022	1,7
1 кв. 2023	2,9
2 кв. 2023	2,3
3 кв. 2023	1,4
4 кв. 2023	1,5

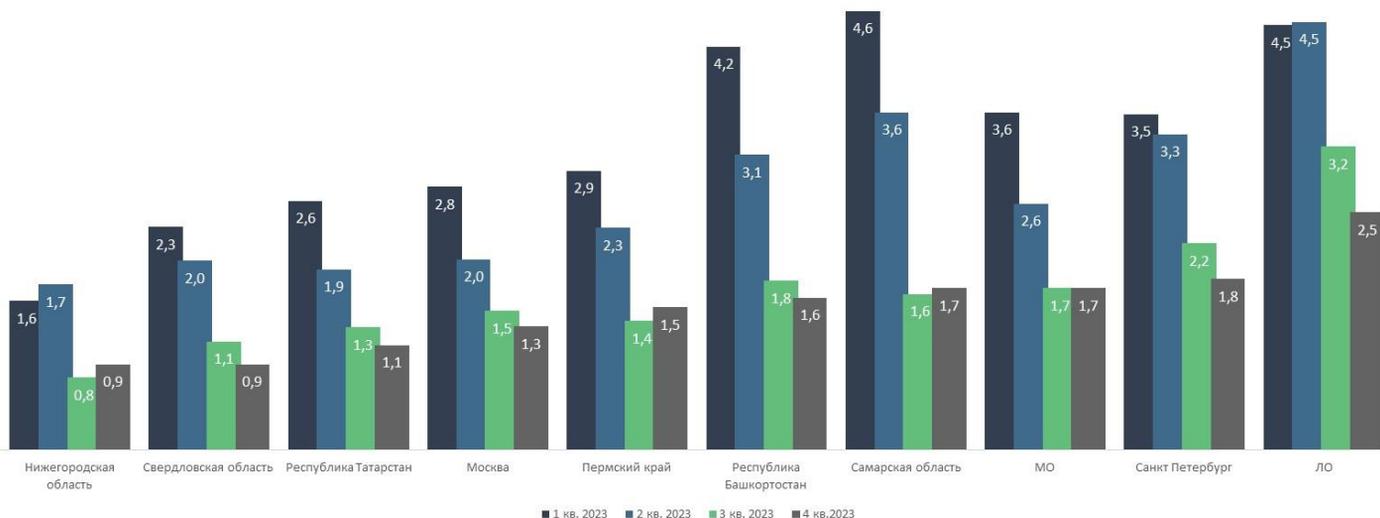
Регион	Коэффициент поглощения, лет.
Москва	
2018	1,3
2019	2,1
2020	1,8
2021	1,3
2022	1,9
1 кв. 2023	2,8
2 кв. 2023	2,0
3 кв. 2023	1,5
4 кв. 2023	1,3
МО	
2018	2,5
2019	2,8
2020	2,7
2021	0,9
2022	1,5
1 кв. 2023	3,6
2 кв. 2023	2,6
3 кв. 2023	1,7
4 кв. 2023	1,7
Санкт Петербург	
2018	2,5
2019	2,6
2020	2,5
2021	2,4
2022	2,5
1 кв. 2023	3,5
2 кв. 2023	3,3
3 кв. 2023	2,2
4 кв. 2023	1,8
ЛО	
2018	4,4
2019	3,2
2020	2,7
2021	2,8
2022	2,9
1 кв. 2023	4,5
2 кв. 2023	4,5
3 кв. 2023	3,2
4 кв. 2023	2,5
Самарская область	
2018	1,7
2019	2,7
2020	1,3
2021	0,6
2022	4,0
1 кв. 2023	4,6
2 кв. 2023	3,6
3 кв. 2023	1,6
4 кв. 2023	1,7

Коэффициент поглощения по итогам IV кв 2023 г. (с динамикой по кварталам 2023 г.)



На конец 2023 года ситуация с затовариванием на рынках всех регионов присутствия Джи-групп кардинально изменилась в сравнении с первым полугодием. Во всех регионах отмечается снижение коэффициента поглощения в связи с увеличением темпов продаж за счет ожиданий увеличения ключевой ставки, роста инфляции и ипотечных кредитов.

По итогам 4 кв. 2023 регионами без признаков затоваривания признаны Самарская область, Московская область, Республика Башкортостан, Санкт-Петербург, Ленинградская область и Пермский край. Ленинградская область, долгое время находившаяся в «красной зоне», улучшила свой показатель до уровня нормы к концу года. Часть регионов осталась в категории дефицитных, с нехваткой предложений на рынке. Это – Нижегородская и Свердловская области, Республика Татарстан и г. Москва.

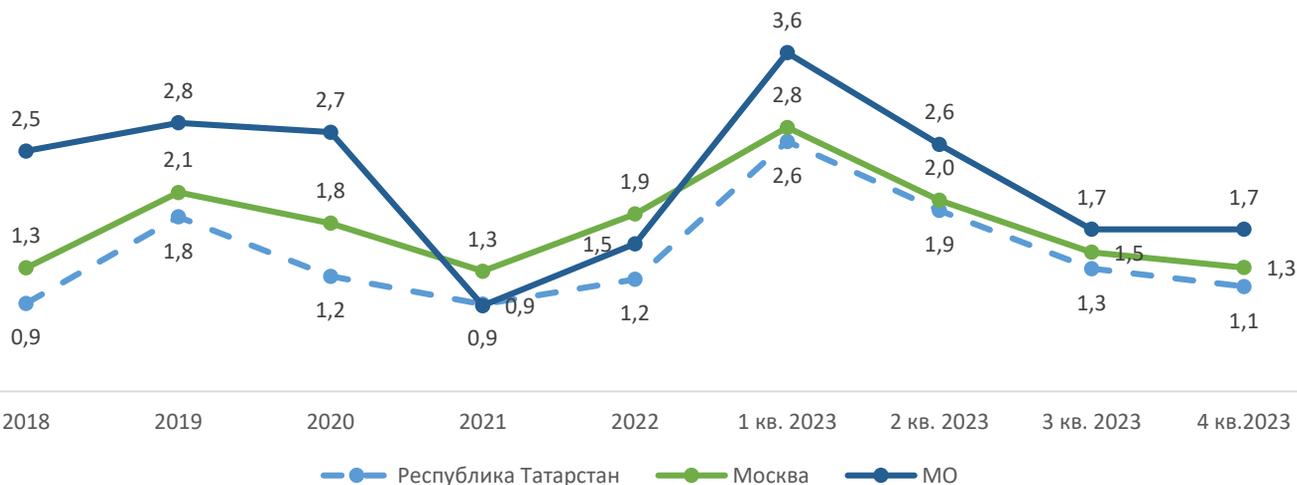


■ 1 кв. 2023 ■ 2 кв. 2023 ■ 3 кв. 2023 ■ 4 кв. 2023

Коэффициент поглощения по регионам

Динамика. Сравнение с домашним регионом

Коэффициент поглощения Татарстан vs Москва и МО



Увеличение объемов строительства и снижение темпов продаж в 1 кв. 2023, привело к затовариванию на рынке Татарстана. Однако во 2 кв. 2023 ситуация стабилизировалась, КП снизился за счет увеличения объемов продаж в сданных домах. Снижение КП продолжалось и в 3 кв. 2023, на фоне роста ключевой ставки росли и продажи. В итоге, к концу 2023 г. в домашнем регионе сохранился дефицит предложения из-за нехватки новых проектов.

Аналогичная ситуация сложилась и на рынке Москвы, с той разницей, что с ростом продаж во 2 кв. 2023 года КП по Москве и области снизился, при этом признаки затоваривания сохранялись. К концу 3 кв. 2023 года КП на рынке Москвы и области стабилизировался в связи изменением ключевой ставки, и к завершению 2023 года сохранился на том же уровне.

Коэффициент поглощения Татарстан vs Башкортостан

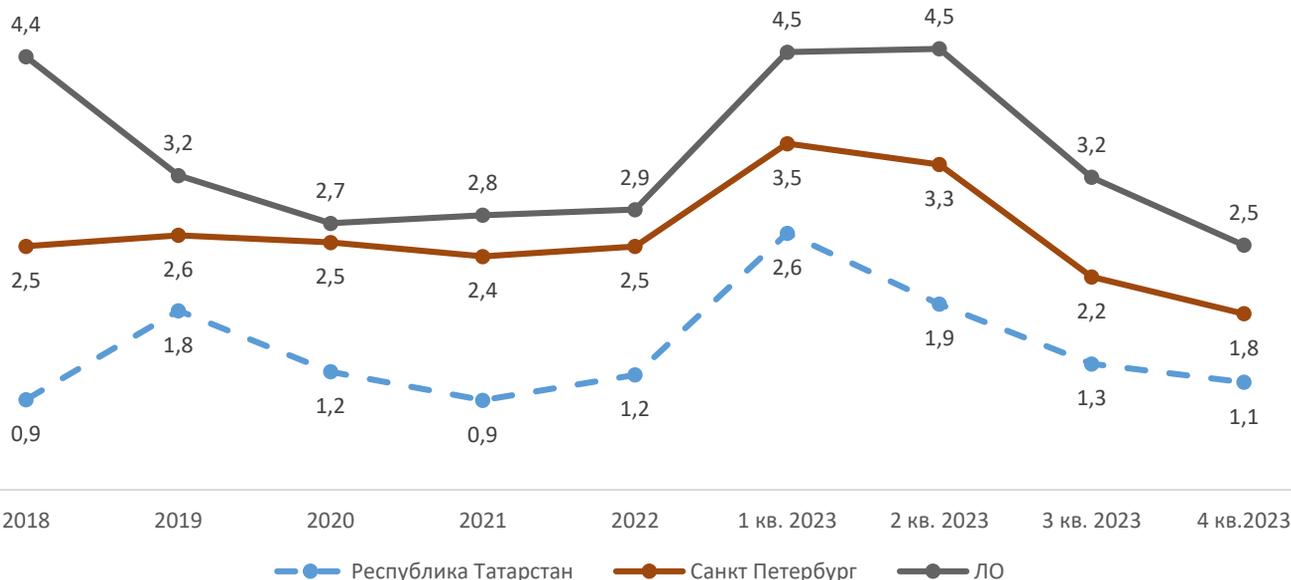


На рынке Башкортостана увеличение объемов строительства в 1 кв. 2023 и снижение темпов продаж привели к затовариванию. Во 2 кв. 2023 КП снизился, но затоваривание на рынке сохранилось. В 3 и 4 кварталах 2023 отмечено снижение КП за счет увеличения объемов продаж.

Коэффициент поглощения по регионам

Динамика. Сравнение с домашним регионом

Коэффициент поглощения Татарстан vs Санкт-Петербург и ЛО



Рынок Санкт-Петербурга и Ленинградской области также пострадал из-за уменьшения объемов строительства в 1-2 кв. 2023 и снижения темпов продаж в 1 кв. 2023. Наблюдается значительное затоваривание на рынке на конец 1 кв 2023 года. Во 2 кв. 2023 снижение объемов продаж продолжается, затоваривание сохраняется. В 3 кв. 2023 года, с ростом ключевой ставки продажи начинают расти и на конец 2023 года КП в регионе снизился, что поспособствовало выходу Санкт-Петербурга и ЛО в «зеленую зону».

Коэффициент поглощения Татарстан vs Нижегородская область



В Нижегородской области увеличение темпов продаж по сравнению с 2022 годом, а также сохранение объемов строительства, оказали положительный эффект на КП.

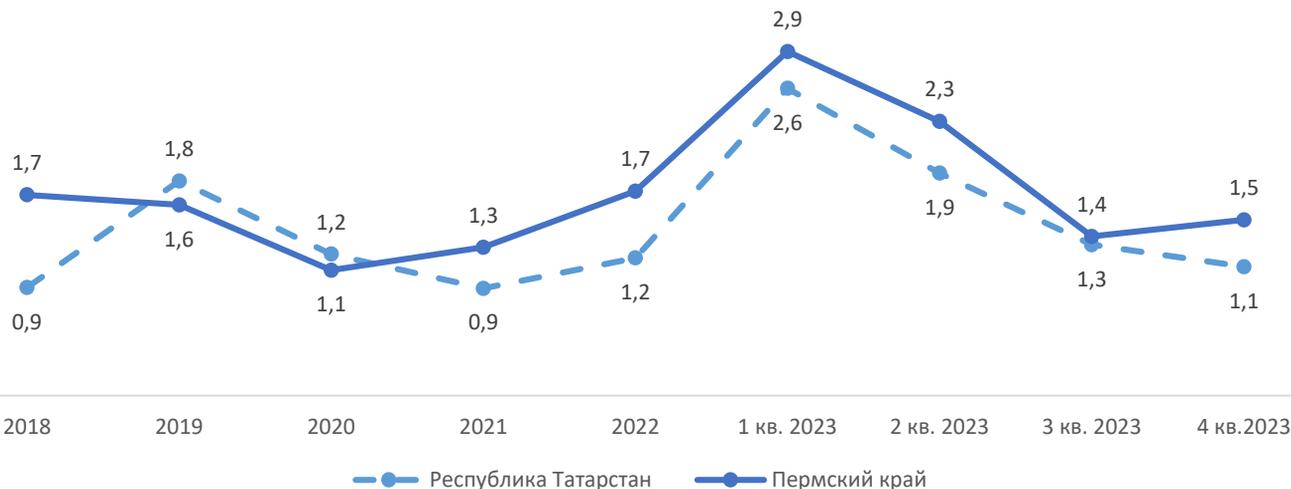
И хотя во 2 кв. 2023 года зафиксировано уменьшение количества сделок по сравнению, затоваривания на рынке Нижегородской области не произошло.

Как и в других анализируемых нами регионах в 3 кв. 2023 в области растет количество сделок, КП снижается, наблюдаются тенденции к образованию дефицита. В 4 квартале ситуация не изменилась, дефицит сохраняется.

Коэффициент поглощения по регионам

Динамика. Сравнение с домашним регионом

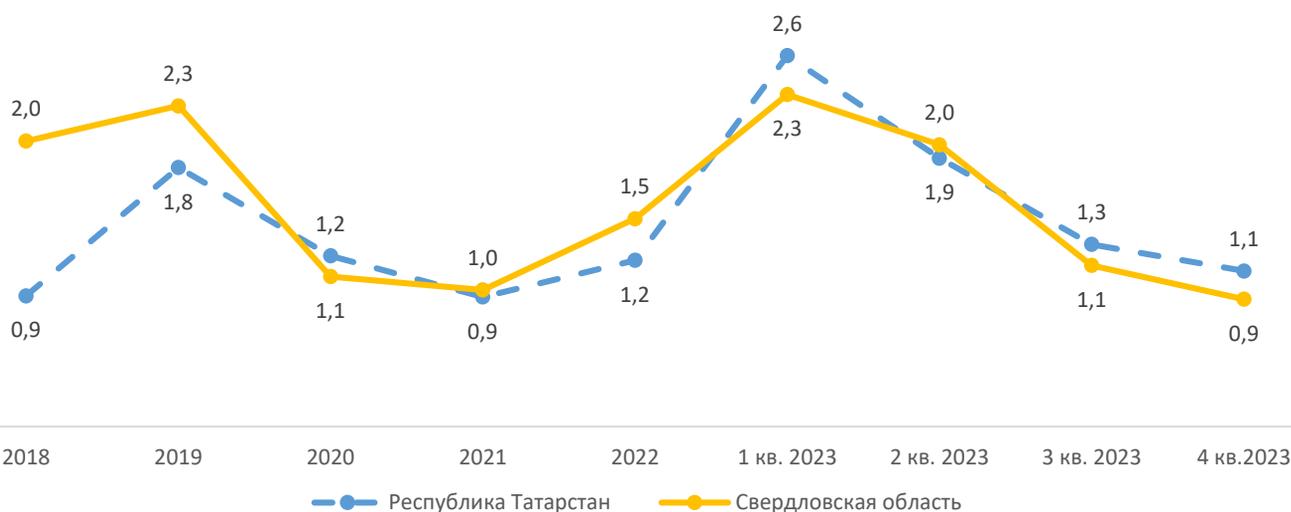
Коэффициент поглощения Татарстан vs Пермский край



В 1 кв. 2023 наблюдалось затоваривание на рынке Пермского края. Во 2 кв. 2023 г. в связи с увеличением объемов строительства и темпов продаж КП снизился, и к концу июня затоваривания на рынке уже не было.

В 3 кв. 2023 года, с ростом ключевой ставки увеличиваются продажи. КП начал снижаться, подходя к дефицитным значениям. Однако к концу года КП в регионе скорректировался до уровня нормы.

Коэффициент поглощения Татарстан vs Свердловская область

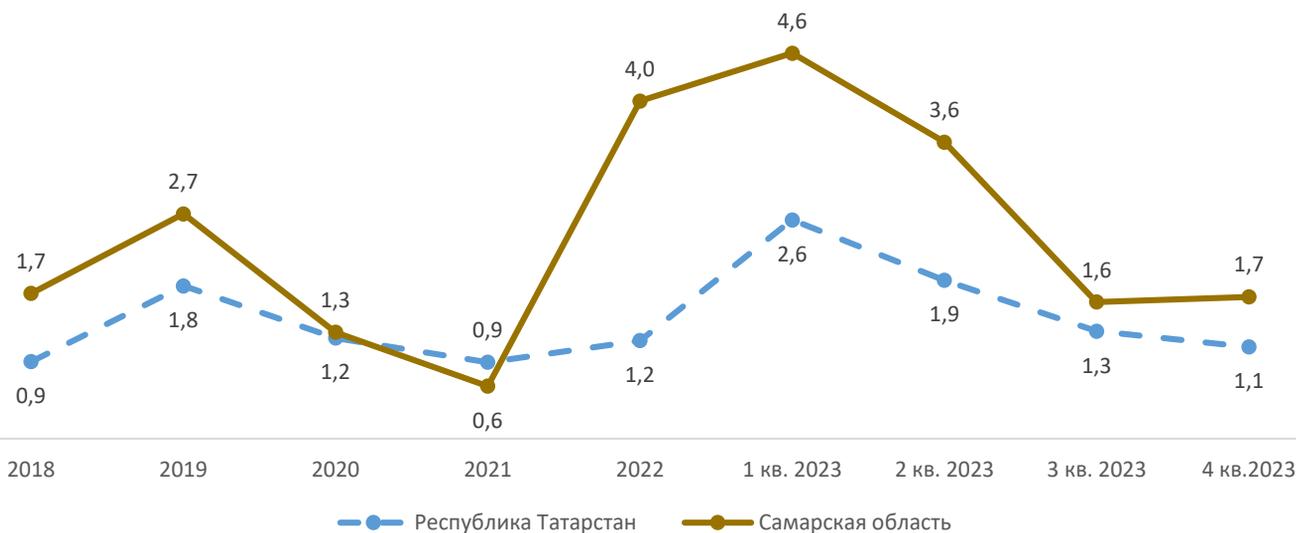


Свердловская область демонстрирует стабильно низкие показатели КП из года в год. Выросший в 1 кв. 2023 года показатель уже вновь выровнялся во 2-ом квартале за счет увеличения объемов строительства и темпов продаж. В 3 кв. 2023 эти тенденции сохранились, КП снизился, что говорит о риске возникновения дефицита на рынке. Эта ситуация и на конец 2023 года.

Коэффициент поглощения по регионам

Динамика. Сравнение с домашним регионом

Коэффициент поглощения
Татарстан vs Самарская область



Рынок Самарской области с 2022 года демонстрирует значительное затоваривание. Увеличение объемов строительства в 1-2 кв. 2023 и снижение темпов продаж в 1 кв. 2023 привели к повышению показателя КП. Во 2 кв. 2023 года отмечена небольшая динамика роста темпов продаж, но на КП она повлияла незначительно.

Рост ключевой ставки привел в увеличению объемов продаж в 3 квартале 2023 года, КП резко снизился, рынок стабилизировался. К концу года ситуация на рынке области стабильна, регион – в «зеленой зоне».

Выводы

Повышение ключевой ставки ЦБ РФ вполне ожидаемо отразилось на показателе КП во всех регионах. Кроме того в декабре 2023 года, по данным опроса ООО «инФОМ», оценка инфляции, которую граждане ожидают через год, возросла до 14,2% (*месяцем ранее этот показатель составлял 12,2%*). Эти ожидания также повлияли на рост продаж жилой недвижимости.

Реальность совпала с прогнозами: люди ускоряли сделки, стремясь приобрести недвижимость по текущим ценам и утвержденным ранее ипотечным ставкам. Рост темпов продаж спровоцировал снижение показателя КП во всех регионах.

Ситуация на рынках регионов, затоваренных на конец 2-го полугодия 2023 г., стабилизировалась. Там, где ранее фиксировались показатели в пределах нормы, наметилось движение в сторону дефицита и недостатка новых проектов.

В целом на конец 2023 года, регионы присутствия компании, можно разделить на две группы:

- в равновесном состоянии - Самарская область, Московская область, Республика Башкортостан, Санкт-Петербург, Ленинградская область, Пермский край;
- Рынок с недостатком предложения - Нижегородская область, Свердловская область, Республика Татарстан и г. Москва.

Регионов с избытком предложения к концу 2023 года - нет.