

DOMCLICK

DIGITAL DAY

ИННОВАЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

МАКРОЭКОНОМИКА И ТРЕНДЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

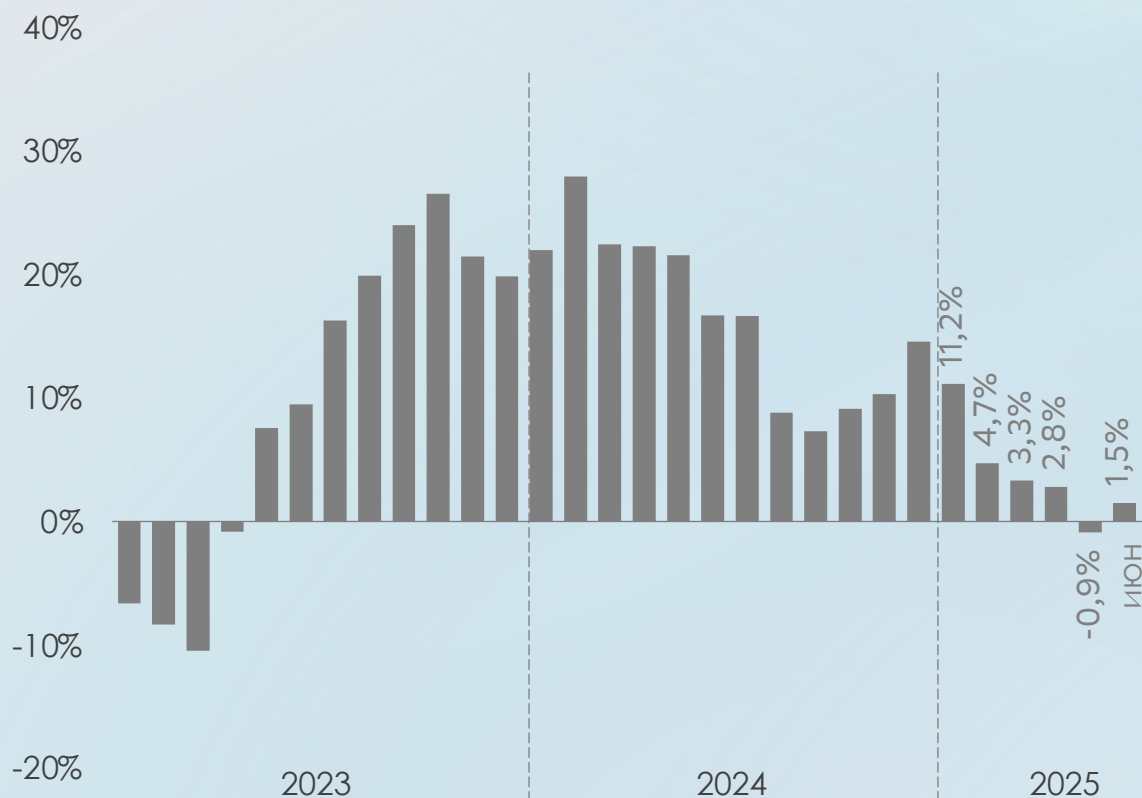
Михаил Матовников

Директор Центра финансовой аналитики, Сбербанк



НЕСМОТРЯ НА НЕБОЛЬШОЕ УСКОРЕНИЕ НОМИНАЛЬНОГО РОСТА В ИЮНЕ, В РЕАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ РОСТ ОБОРОТОВ БИЗНЕСА ЗА ГОД ОСТАЁТСЯ В МИНУСЕ

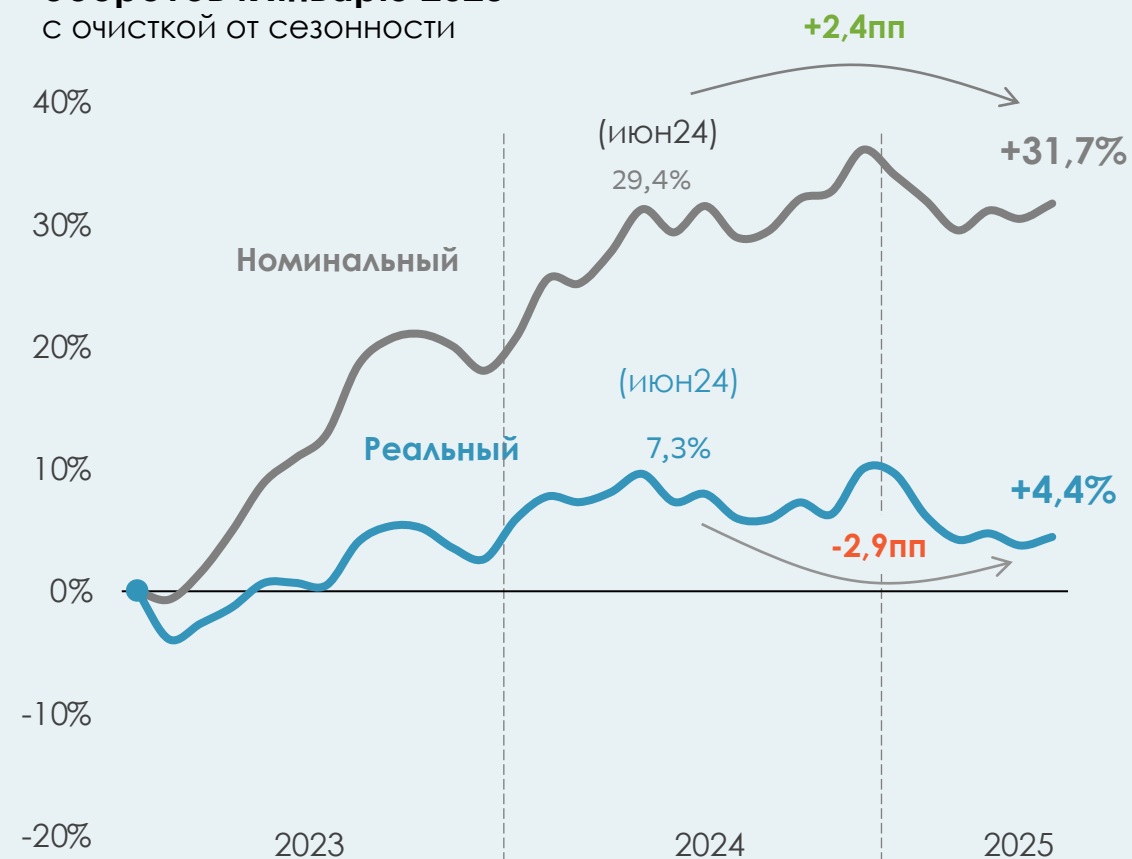
Темпы роста B2B оборота организаций г/г, %



За июнь 2025 – оценка СберИндекс, до мая 2025 – данные Росстата

Темп роста номинального объема
оборотов к январю 2023

с очисткой от сезонности



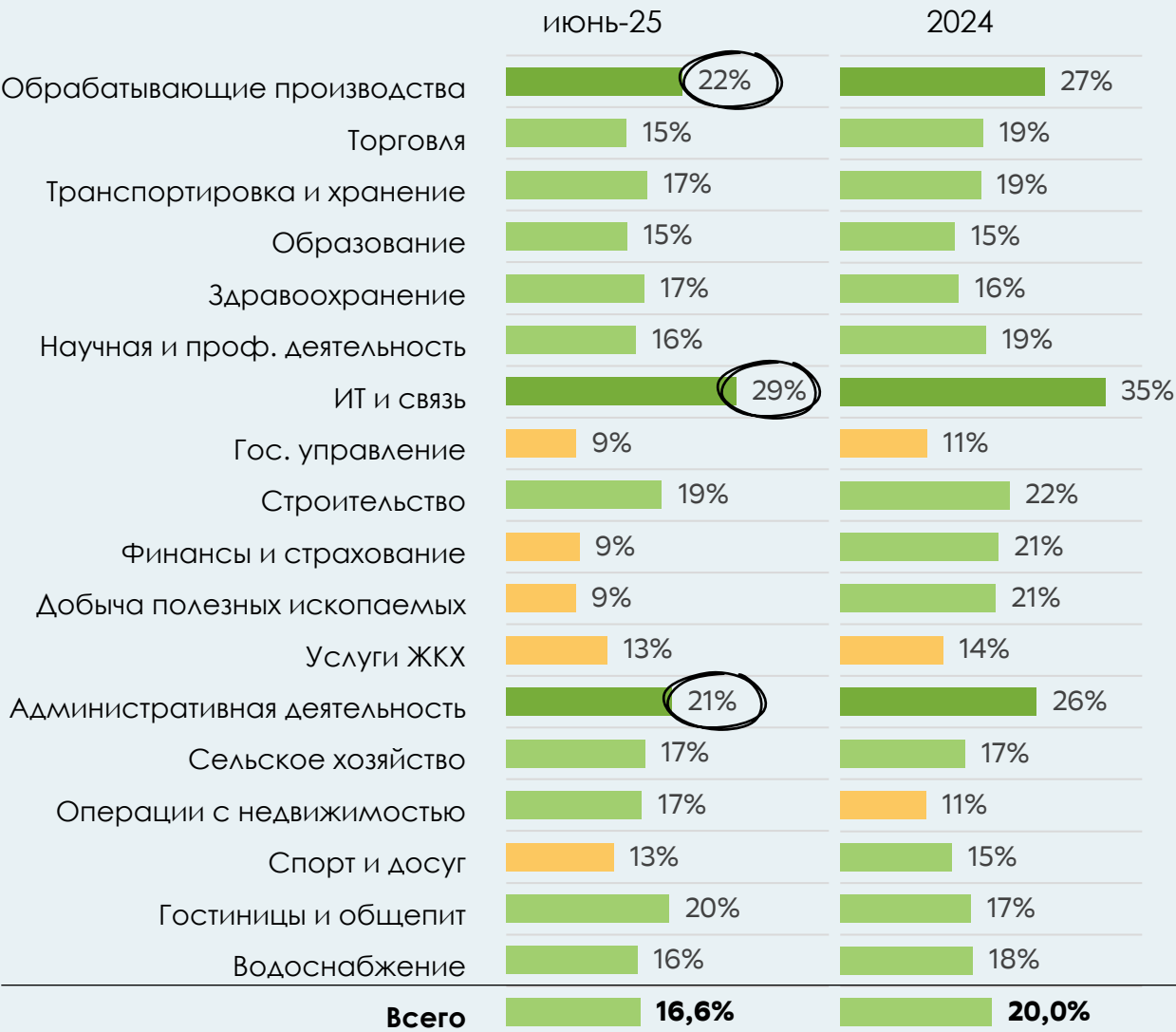
В ИЮНЕ И НОМИНАЛЬНЫЕ, И РЕАЛЬНЫЕ ТЕМПЫ РОСТА ФОТ НЕМНОГО УСКОРИЛИСЬ

Годовые темпы роста ФОТ в номинальном и реальном выражении, % г/г



*Оценка ФОТ и темпов роста исходя из данных Росстата до мая 2025 года, оценка СберИндекс за июнь

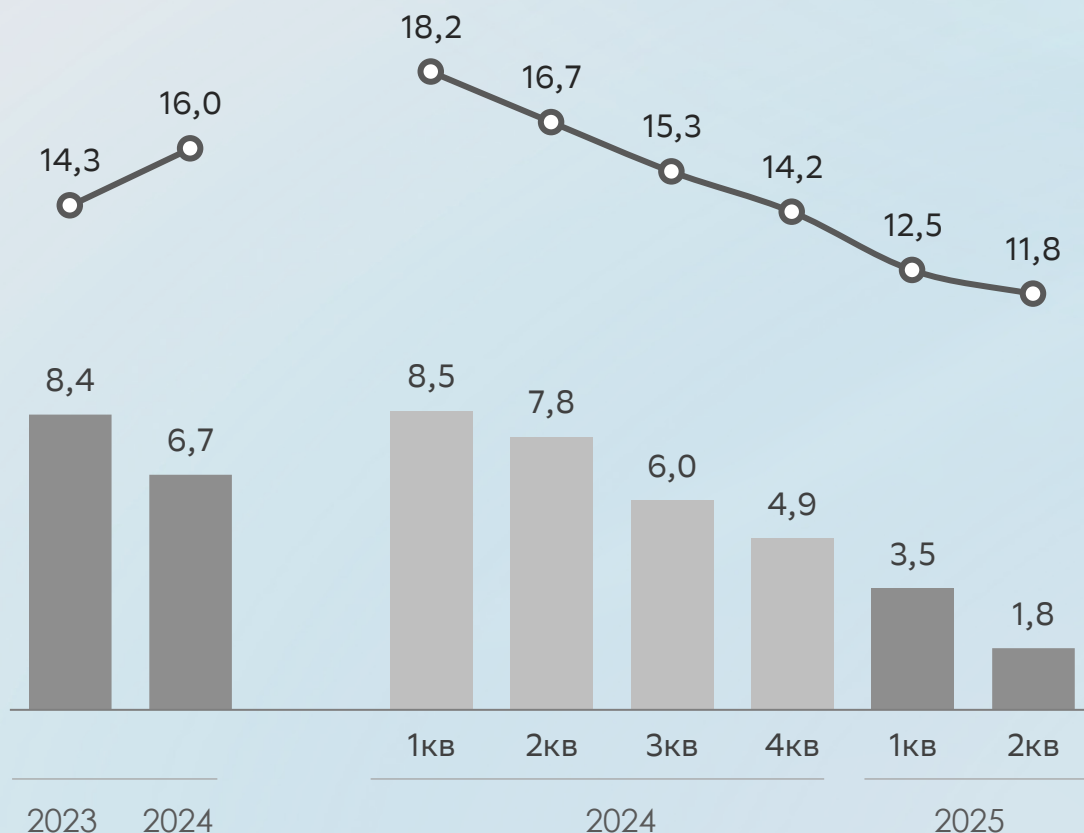
Годовые номинальные темпы роста ФОТ, %



ВЫСОКИЕ СТАВКИ В ЭКОНОМИКЕ ПРОДОЛЖАЮТ ВЛИЯТЬ НА ЗАМЕДЛЕНИЕ ТЕМПОВ РОСТА ПОТРЕБЛЕНИЯ

Темп роста потребления г/г

- В номинальном выражении
- В реальном выражении

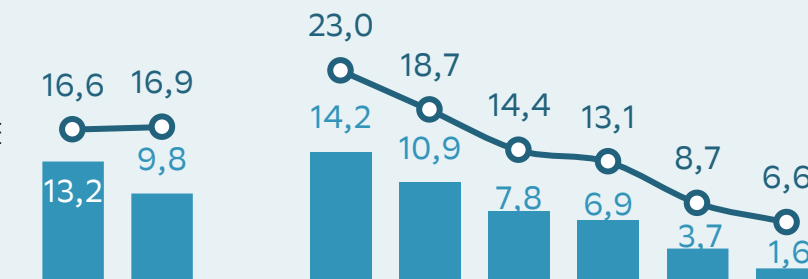


Данные СберИндекса за июнь 2025, данные Росстата до мая 2025 года.

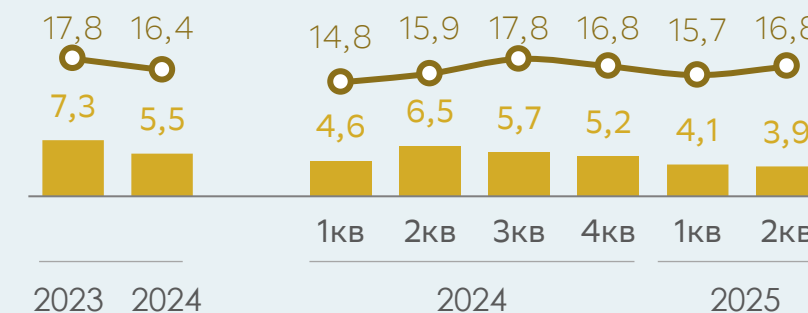
ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ



НЕПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ



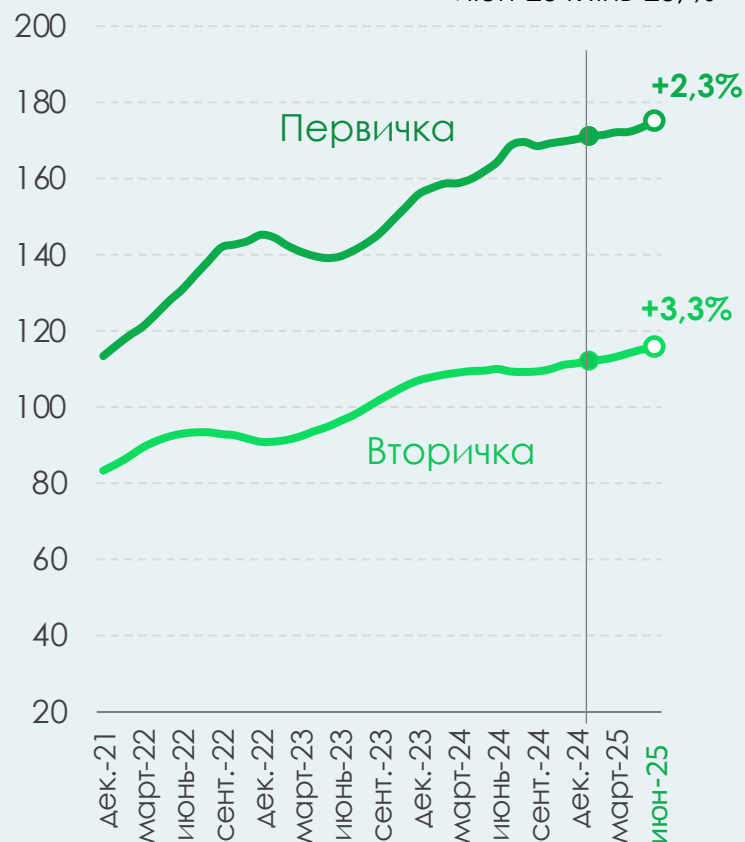
УСЛУГИ И ОБЩЕПИТ



ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОДОЛЖАЮТ РАСТИ, ВТОРИЧКА В МОСКВЕ И РЕГИОНАХ РАСТЕТ БЫСТРЕЕ ПЕРВИЧКИ

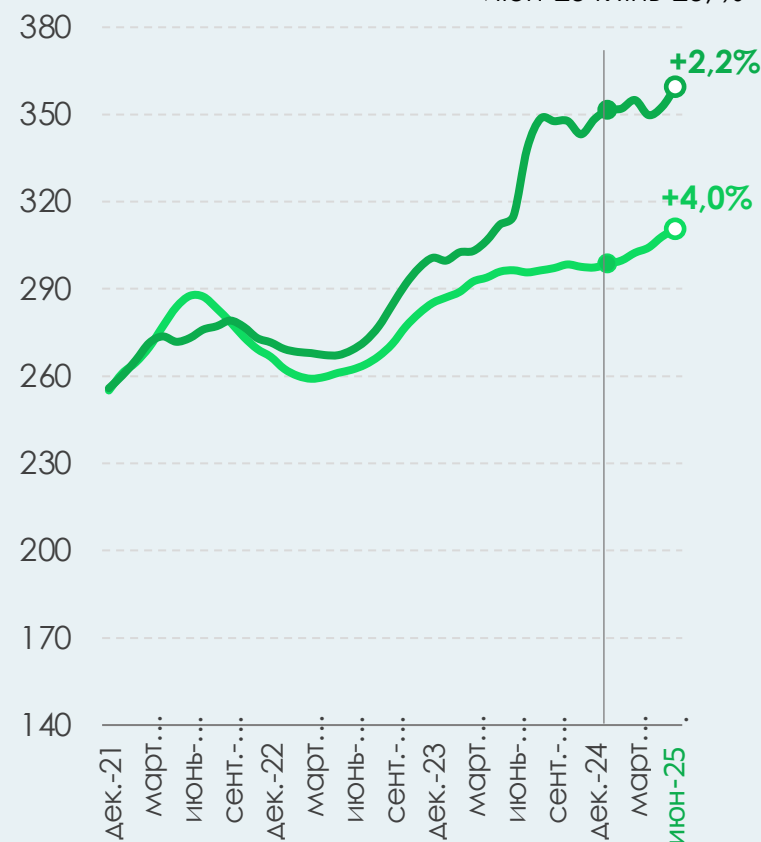
Россия

июн'25 к янв'25, %



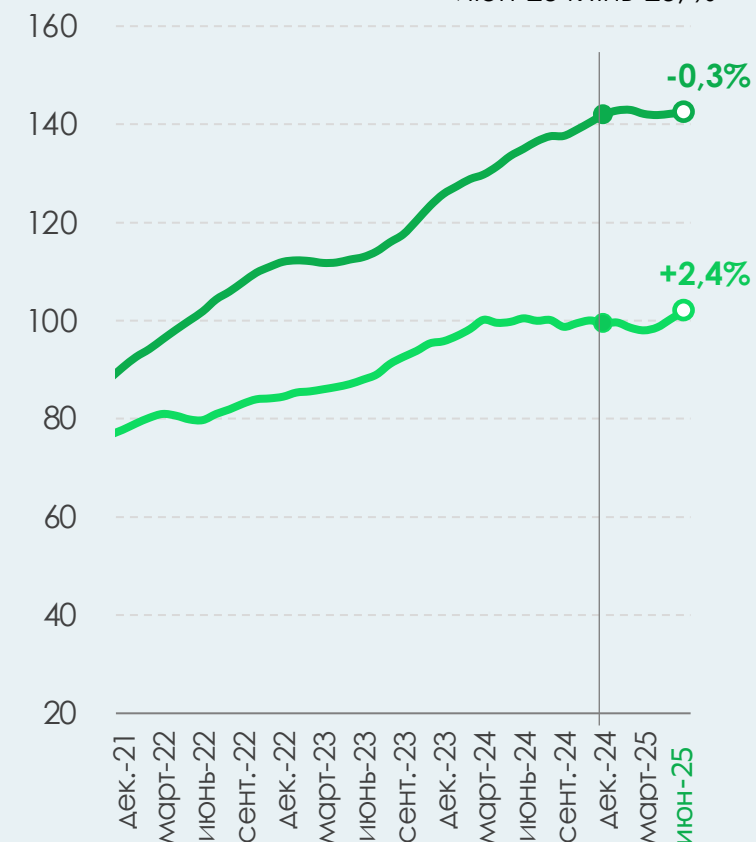
Москва

июн'25 к янв'25, %



Тюменская область

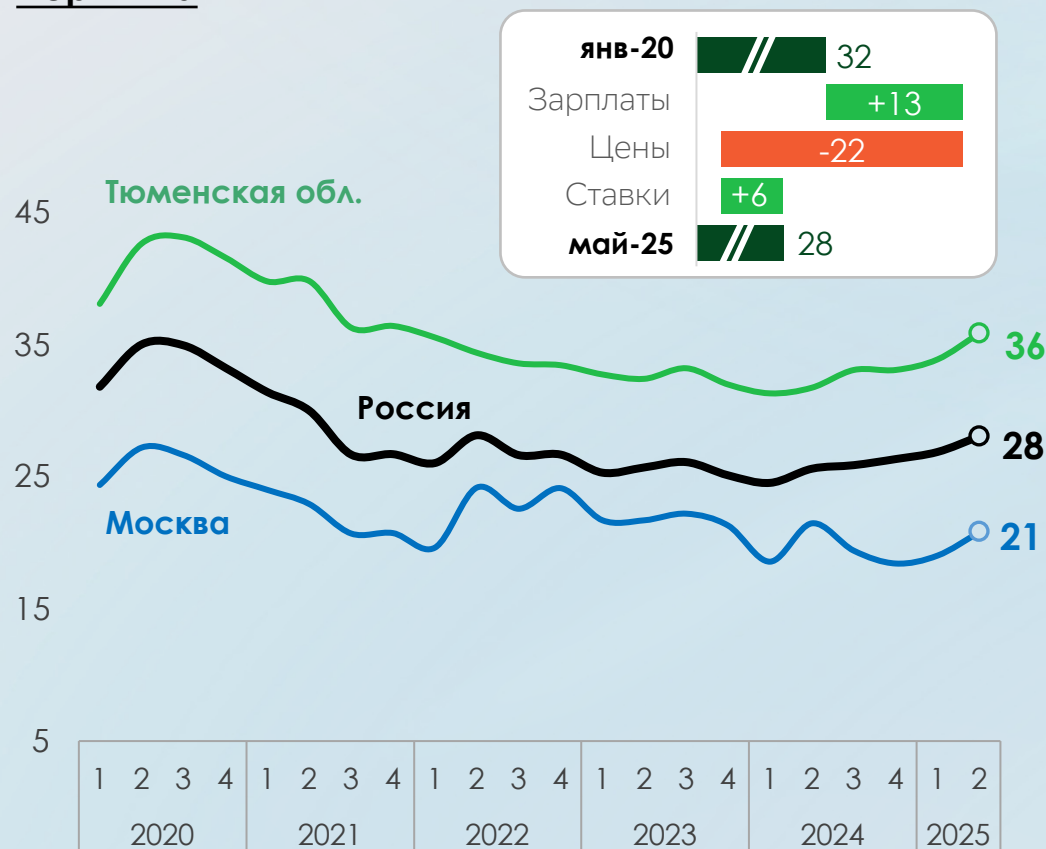
июн'25 к янв'25, %



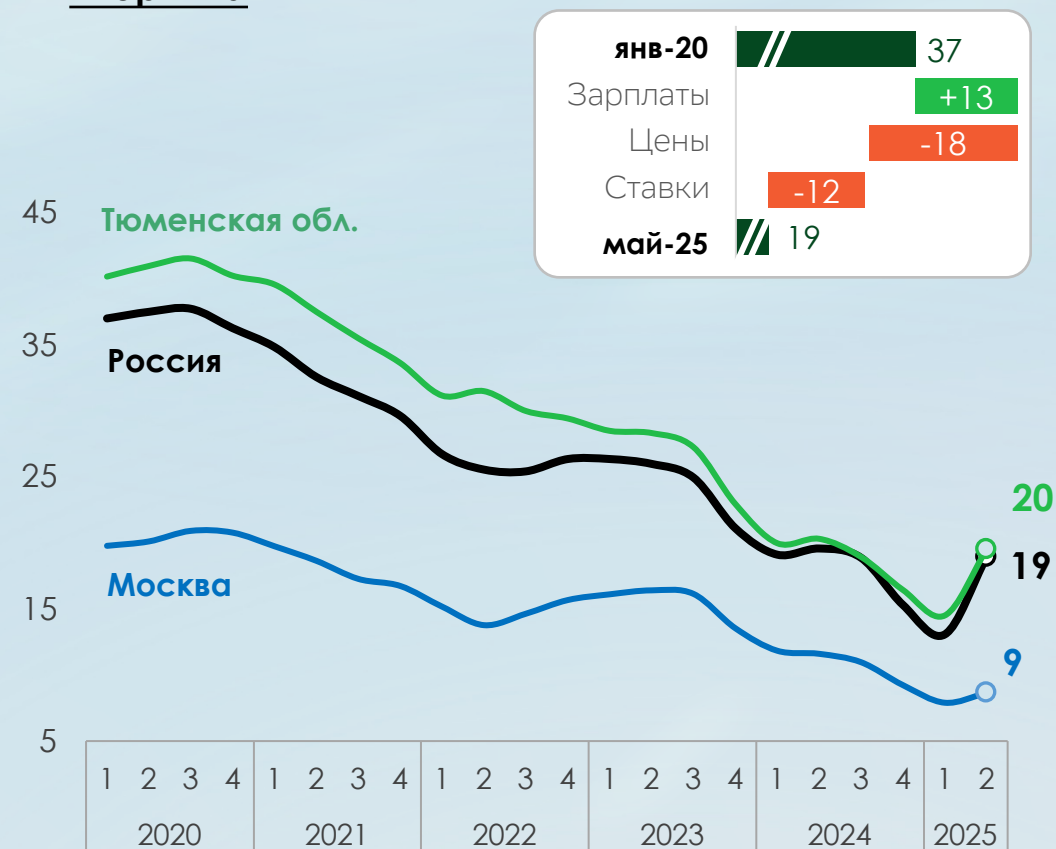
РОСТ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ С НАЧАЛА 2020 СТАЛ ГЛАВНЫМ ФАКТОРОМ СНИЖЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Доступность покупки недвижимости в ипотеку*, м²

Первичка



Вторичка



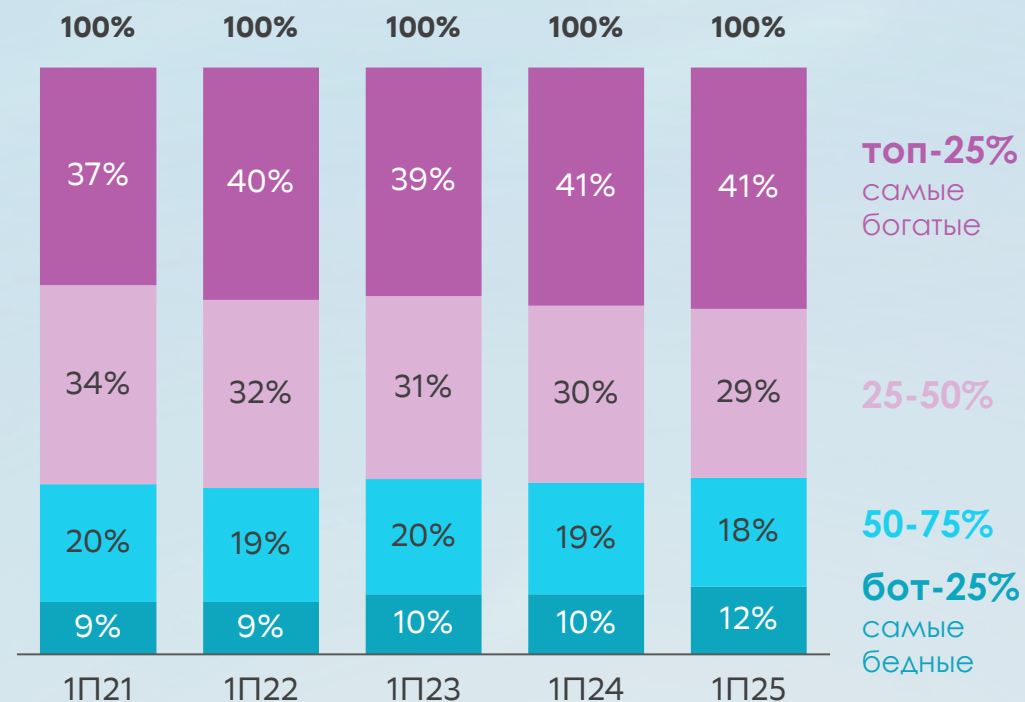
*показывает квартиру какой площади (м²) может приобрести работник, получающий медианную зарплату с помощью ипотечного кредита с аннуитетным платежом в размере 50% от дохода со стандартным (для данного региона) уровнем ипотечной ставки с первоначальным взносом 20% и сроком кредита на 20 лет

ИЗ-ЗА ОПЕРЕЖАЮЩЕГО РОСТА ЦЕН НА ЖИЛЬЕ (ОСОБЕННО НА ПЕРВИЧКУ) ДОЛЯ САМЫХ БОГАТЫХ В ВЫДАЧАХ ИПОТЕКИ СИЛЬНО ВЫРОСЛА

Динамика цен на жилье в России в сравнении
со средней зарплатой,
январь 2020 года = 0%

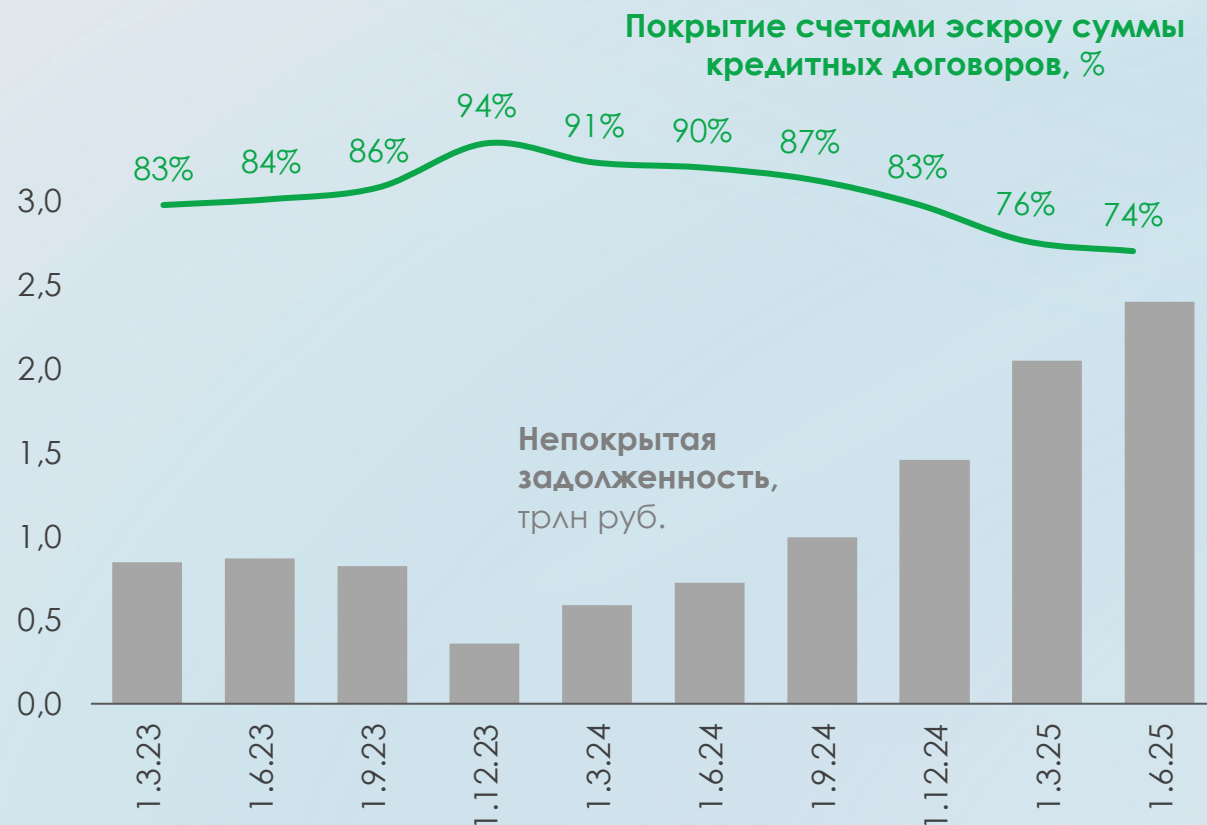


Распределение выдач ипотеки на ДДУ
по доходу покупателей жилья,
% количество заёмщиков

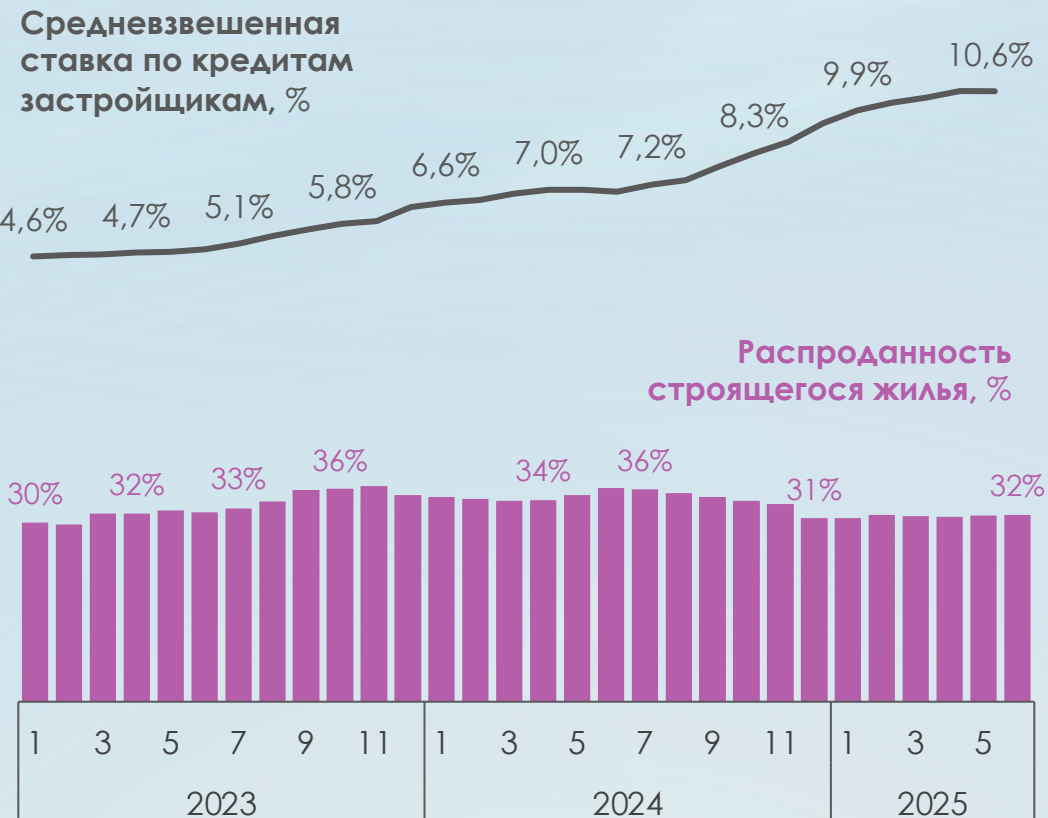


В СЕКТОРЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РАСПРОДАННОСТЬ И ПОКРЫТИЕ КРЕДИТОВ ЭСКРОУ НАХОДЯТСЯ НА ИСТОРИЧЕСКИ НИЗКОМ УРОВНЕ. КАК СЛЕДСТВИЕ – РЕЗКО РАСТЕТ СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕННЫХ РЕСУРСОВ

Покрытие текущей задолженности счетами эскроу

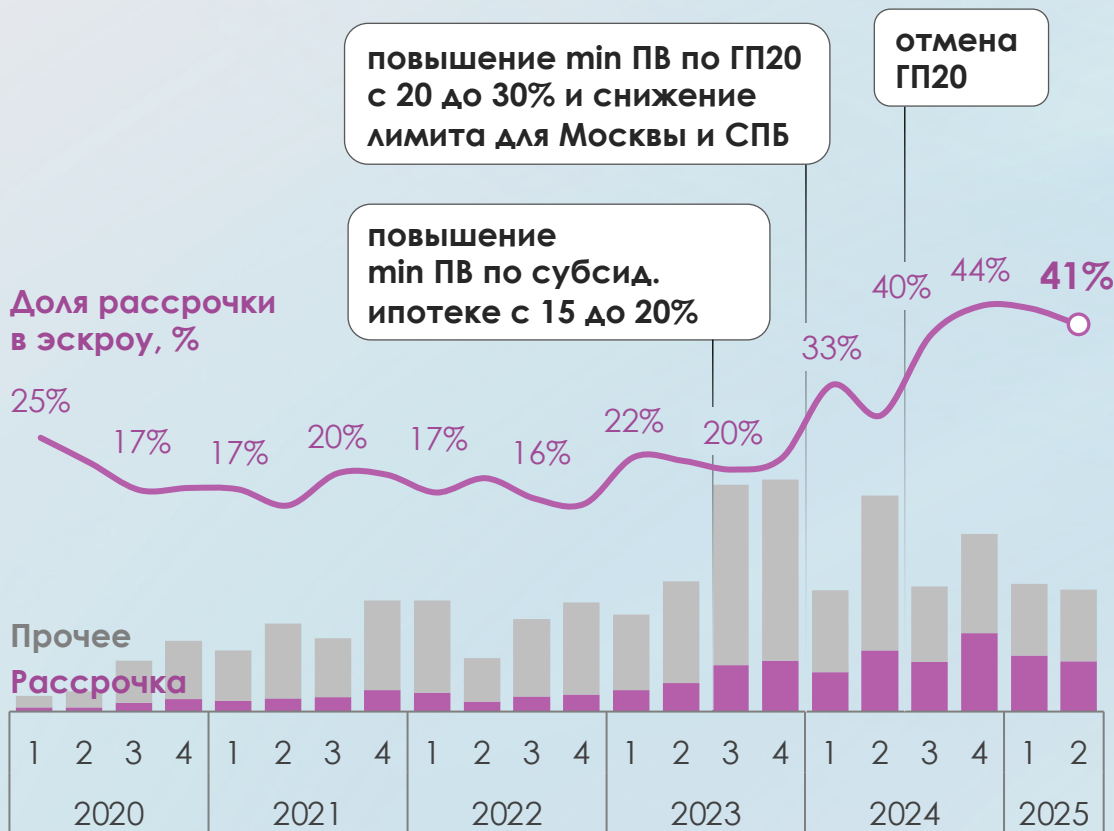


Динамика распроданности и средней ставки по кредитным договорам, %



ДОЛЯ РАССРОЧКИ В ПОКУПКАХ ЖИЛЬЯ СИЛЬНО ВЫРОСЛА В 2024-25 ГГ. НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНА РАССРОЧКА В ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

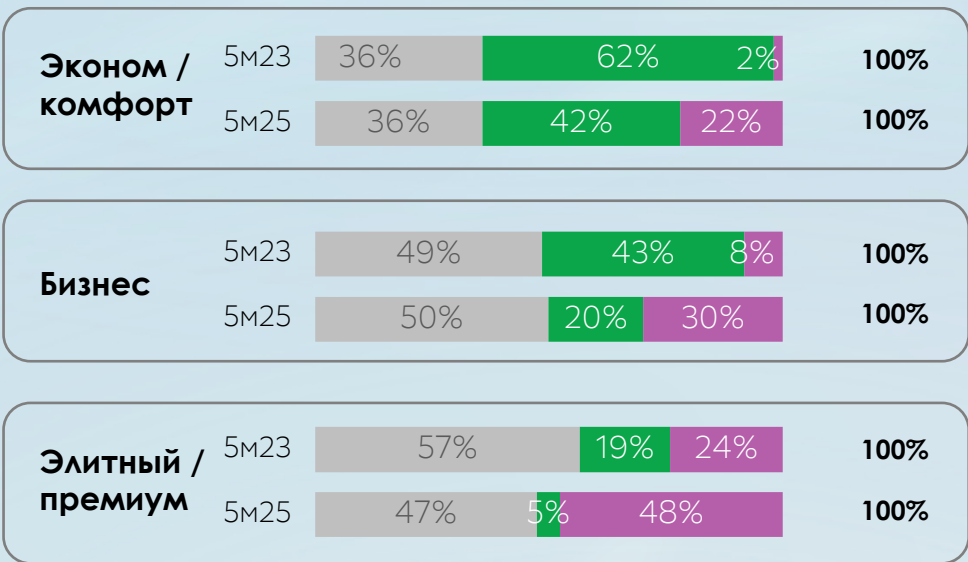
Объем новых счетов эскроу и доля рассрочки
(вид сделки), млрд руб. (оценка по Сберу)



Структура продаж новостроек по классам
жилья и по видам финансирования, %*

Оценка по 8 регионам: Москва, Санкт-Петербург, Ленинградская о., Калининградская о., Нижегородская о., Рязанская о., Тульская о., Калужская о.

- Наличные и ПВ
- Ипотека
- Неоплаченная рассрочка

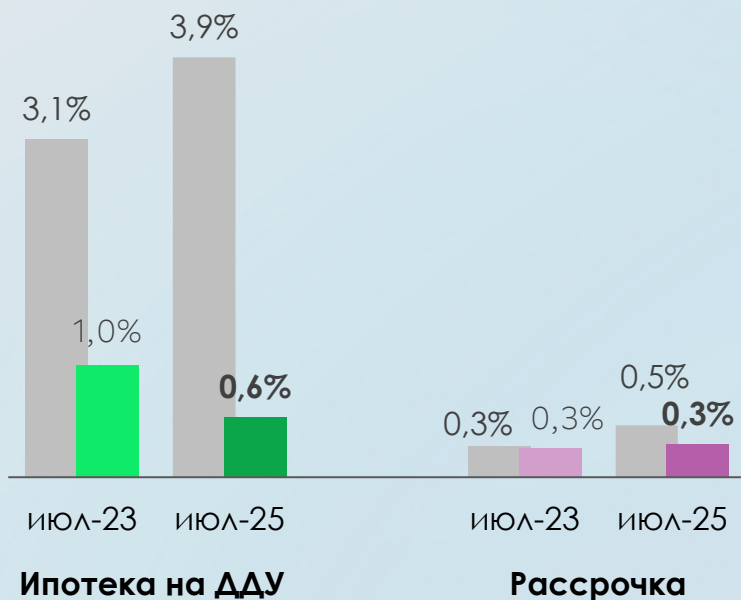


* На основании данных DataFlat и Сбера

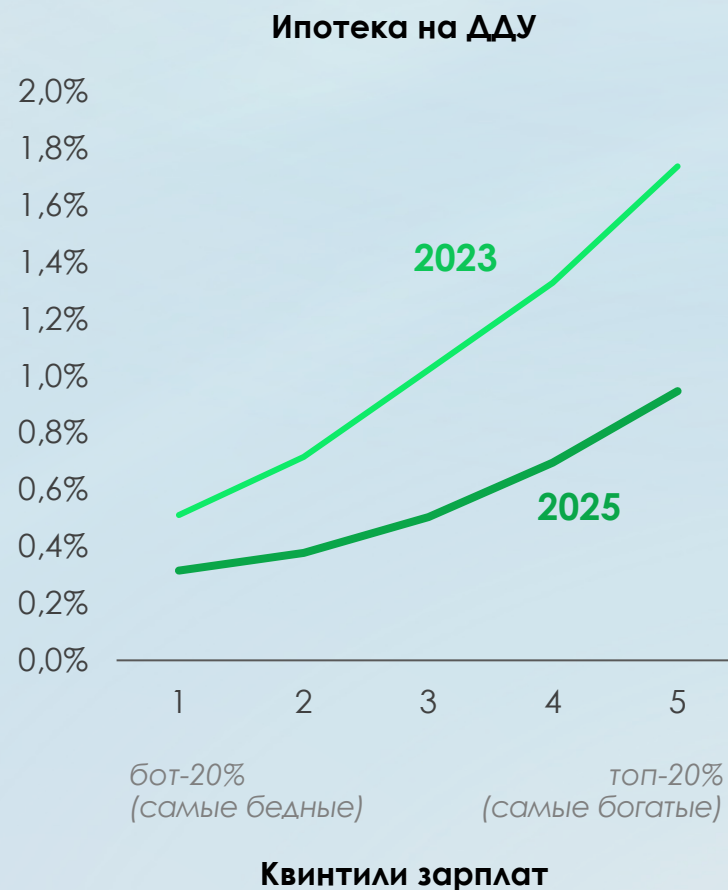
ПРОНИКНОВЕНИЕ РАССРОЧКИ В 2025 ГОДУ ВЫРОСЛО СРЕДИ ВСЕХ ДОХОДНЫХ ГРУПП

Проникновение выдач и задолженности по ипотеке и рассрочке, % доля работающего населения, оценка по РФ

■ — По задолженности
■ — По выдачам за год



Проникновение выдач рассрочки и ипотеки по квинтилям зарплат работающих, % оценка по РФ

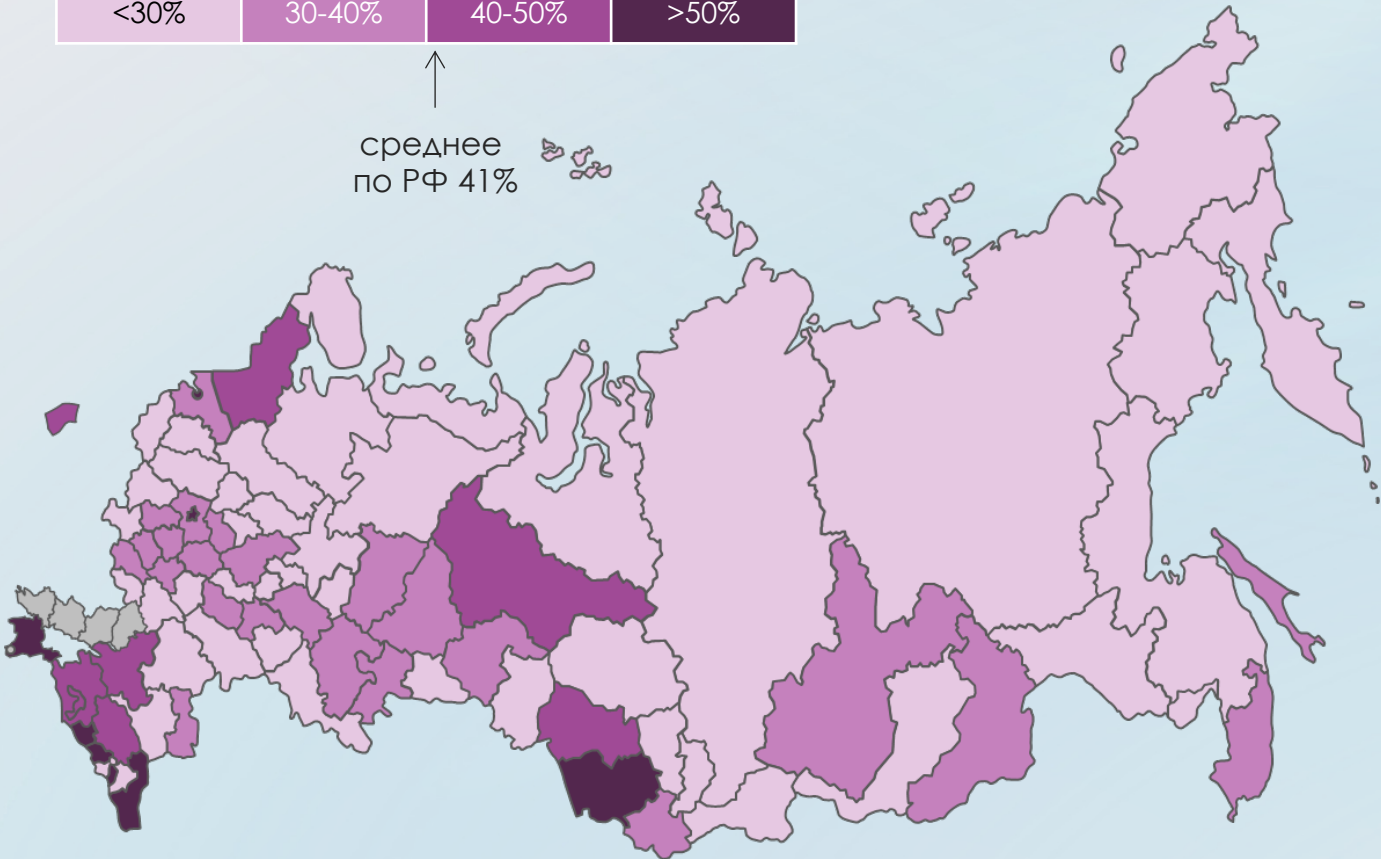


ОДНИ ИЗ НАИБОЛЕЕ ВЫСОКИХ ДОЛЕЙ РАССРОЧЕК В ПРОДАЖАХ ЖИЛЬЯ – В МОСКВЕ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Доля рассрочки от всех продаж в 2кв25, % от объемов в руб.



среднее
по РФ 41%



По регионам, покрашенным серым цветом, нет данных

Доля рассрочки по регионам 2кв25, %
топ регионов по строительству:

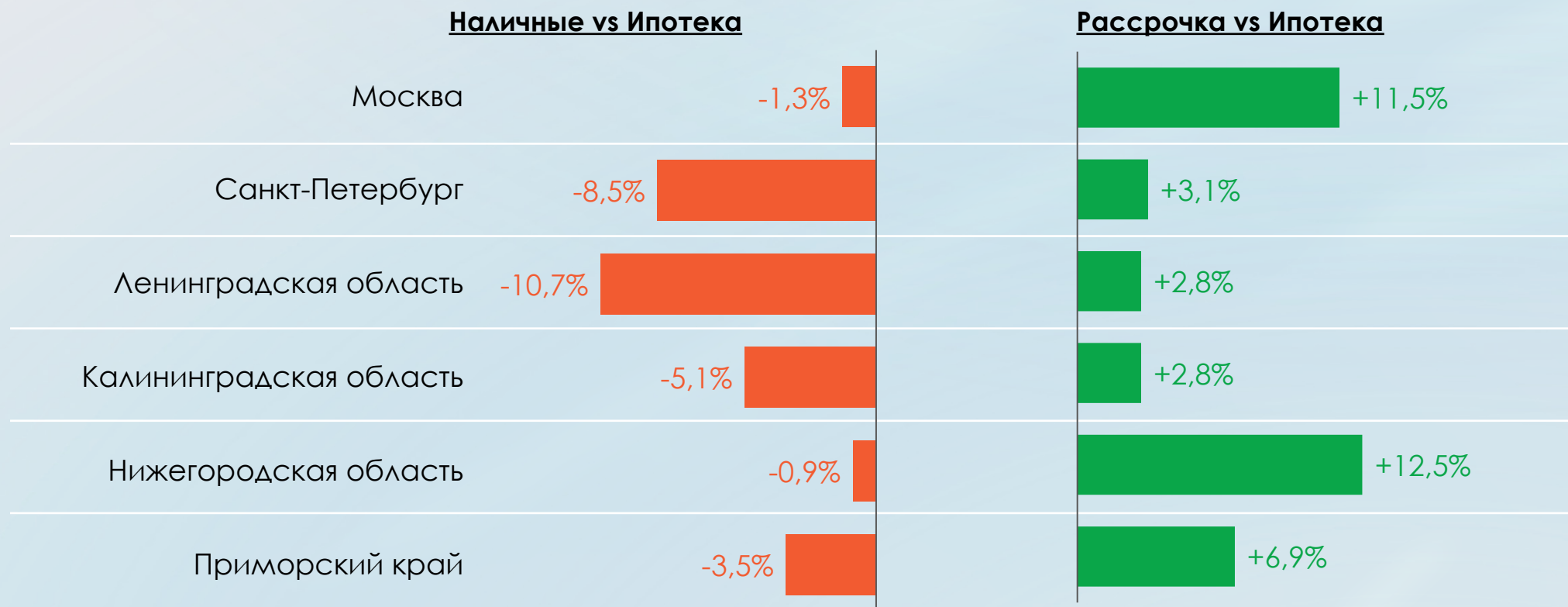
			Δ к 2023 ГОДУ
#6	Санкт-Петербург	58%	+22пп
#8	Москва	54%	+32пп
#12	Краснодарский	42%	+23пп
#13	Новосибирская	42%	+16пп
#16	Ростовская	41%	+7пп
#23	Ленинградская	38%	+18пп
#24	Тюменская	37%	+17пп
#27	Свердловская	36%	+9пп
#35	Татарстан	32%	+20пп
#39	Московская	31%	+5пп

топ регионов по доле (только
с большим объемом продаж):

#2	Кабардино-Балкарская	73%	+20пп
#3	Крым	69%	+23пп
#9	Калининградская	47%	+18пп
#10	ХМАО	46%	+29пп
#11	Адыгея	43%	+17пп

ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ ЗА НАЛИЧНЫЕ ОБЫЧНО ДЕШЕВЛЕ ИПОТЕКИ, А В РАССРОЧКУ, НАОБОРОТ, ДОРОЖЕ

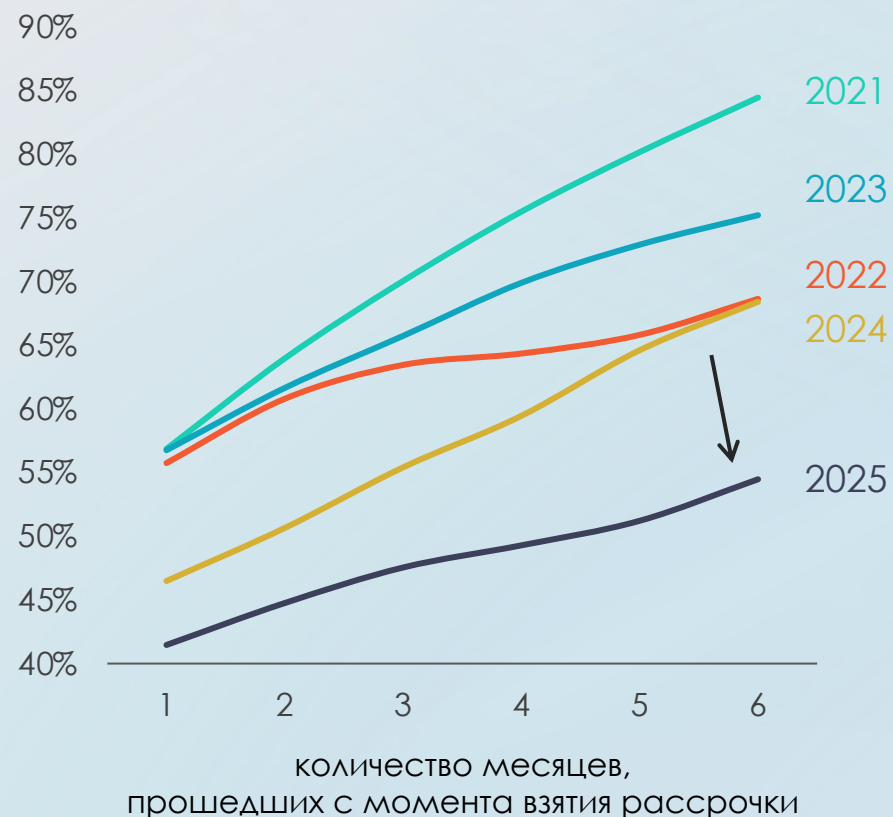
Разница стоимости недвижимости в зависимости от вида финансирования за дек-24 – мар-25, %



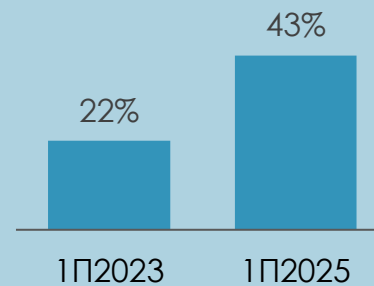
В методике расчета цен фиксируется класс сделок, чтобы избежать влияния структуры

ПОСЛЕ ПОПУЛЯРИЗАЦИИ РАССРОЧКИ ОНИ СТАЛИ ГОРАЗДО МЕДЛЕННЕЕ ПОГАШАТЬСЯ, ВЫРОСЛА ДОЛЯ РАССРОЧЕК С РЕГУЛЯРНЫМИ ПЛАТЕЖАМИ

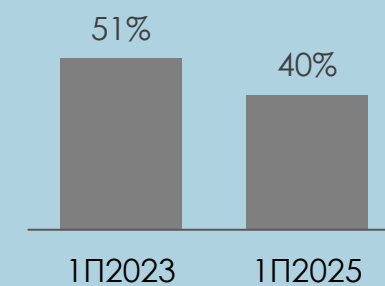
Доля внесенной суммы на эскроу от полной стоимости недвижимости, %



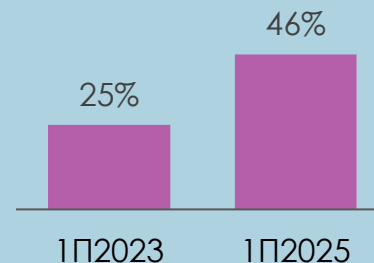
Доля покупок новостроек в рассрочку, %



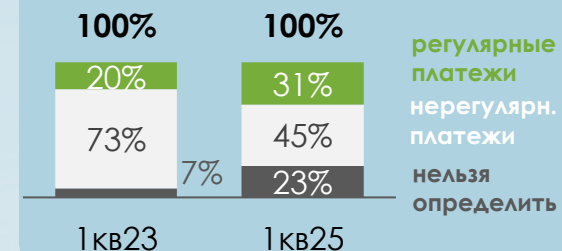
Первоначальный взнос, %



Неоплаченные рассрочки через 6м после взятия, %

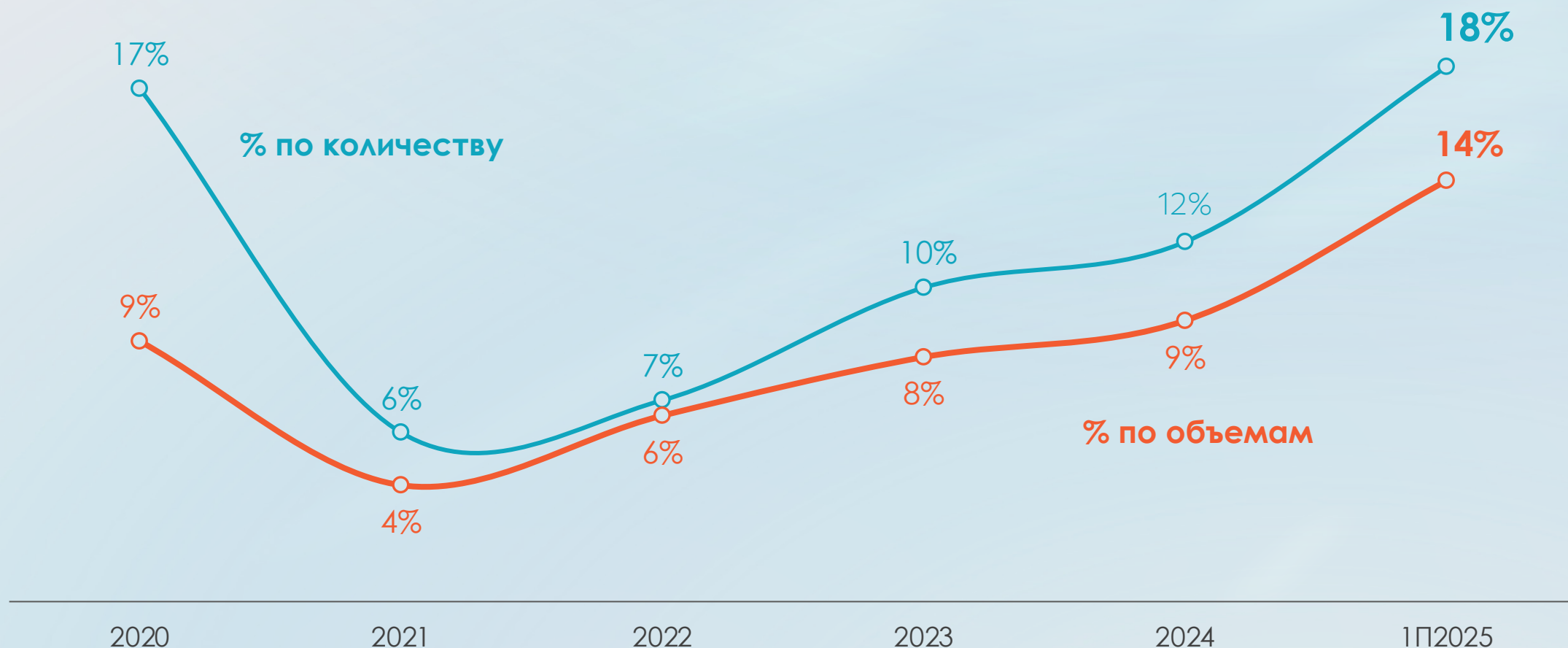


Структура платежей по рассрочкам, %



РАССРОЧКИ ЧАСТО НЕ ОПЛАЧИВАЮТСЯ К МОМЕНТУ РАСКРЫТИЯ ЭСКРОУ

Рассрочки, неоплаченные к моменту раскрытия эскроу, % (оценка по данным Сбера)

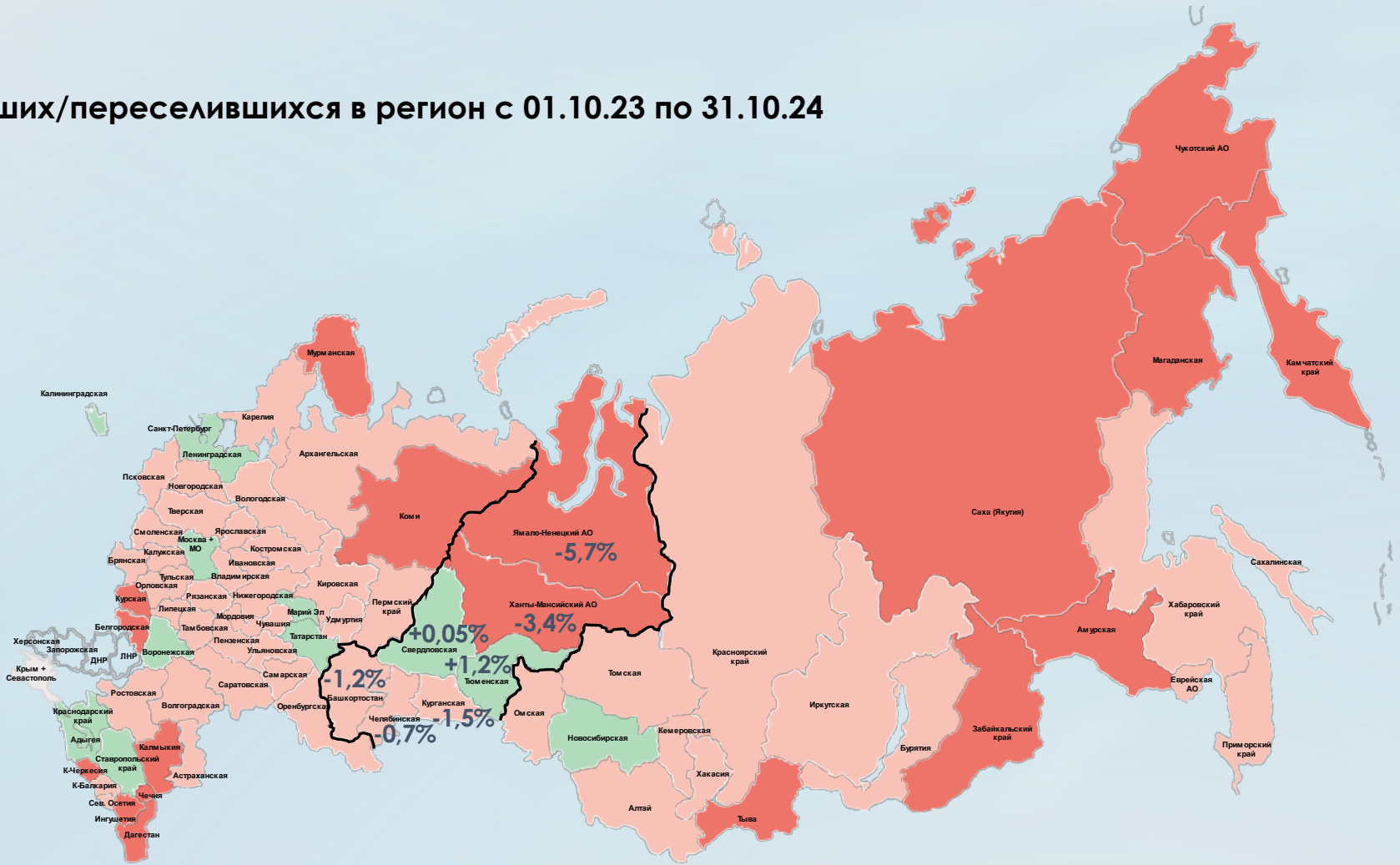


ОТТОК НАСЕЛЕНИЯ -0,9% НАБЛЮДАЕТСЯ В ЦЕЛОМ ПО УБ, НО В ТЮМЕНСКОЙ И СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТЯХ САЛЬДО ПЕРЕЕЗДОВ ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ

Сальдо клиентов, покинувших/переселившихся в регион с 01.10.23 по 31.10.24

- Отток клиентов Сбера > 2%
- Отток клиентов Сбера < 2%
- Приток клиентов Сбера

Сальдо по ТБ Сбера		
МБ	2,8%	
СЗБ	1,8%	
ЮЗБ	0,3%	
ВВБ	-0,2%	
СРБ	-0,2%	
СИБ	-0,9%	
УБ	-0,9%	
ПБ	-1,0%	
ЦЧБ	-1,2%	
ДВБ	-1,2%	
ББ	-1,9%	



МИГРАЦИОННЫЙ ПРИТОК ПО ДАННЫМ СБЕРА ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД НАБЛЮДАЕТСЯ В 5 КРУПНЫХ (150 ТЫС+) ГОРОДАХ НА ТЕРРИТОРИИ РЕГИОНОВ УБ

По данным Росстата количество переехавших всегда меньше, чем по данным Сбера, поскольку Росстат оценивает миграцию по информации о прописке. Методика Сбера определяет регион/муниципалитет клиентов исходя из их транзакций



Сальдо миграции населения по крупным городам (150 тыс.+) на территории Уральского Банка

	Население на янв'24, тыс.чел. (Росстат)	Сальдо миграции* за последний год (с окт'23 по окт'24)
г Екатеринбург	0,5	3,1%
г Уфа	1187	0,9%
г Челябинск	1177	1,2%
г Тюмень	861	2,6%
г Сургут	420	0,6%
г Магнитогорск	409	-1,1%
г Нижний Тагил	333	-1,0%
г Курган	302	-0,1%
г Нижневартовск	291	-0,7%
г Стерлитамак	280	-0,7%
г Каменск-Уральский	164	-1,7%
г Миасс	161	-1,6%
г Златоуст	160	-2,4%

* Включает в себя:

- Межрегиональную миграцию населения (приехали из других регионов РФ – уехали в другие регионы РФ)
- Внутрирегиональную миграцию населения (приехали из других городов УБ – уехали в другие города УБ)

Не включает в себя международную миграцию

ВЛИЯНИЕ МИГРАЦИИ НА РЫНОК ИПОТЕКИ: 23% ЖИЛЬЯ В 2024 БЫЛО ПРИОБРЕТЕНО КЛИЕНТАМИ ИЗ «ЧУЖОГО» РЕГИОНА, НО В ТЮМЕНИ ИХ ДОЛЯ ДОСТИГАЕТ 39%

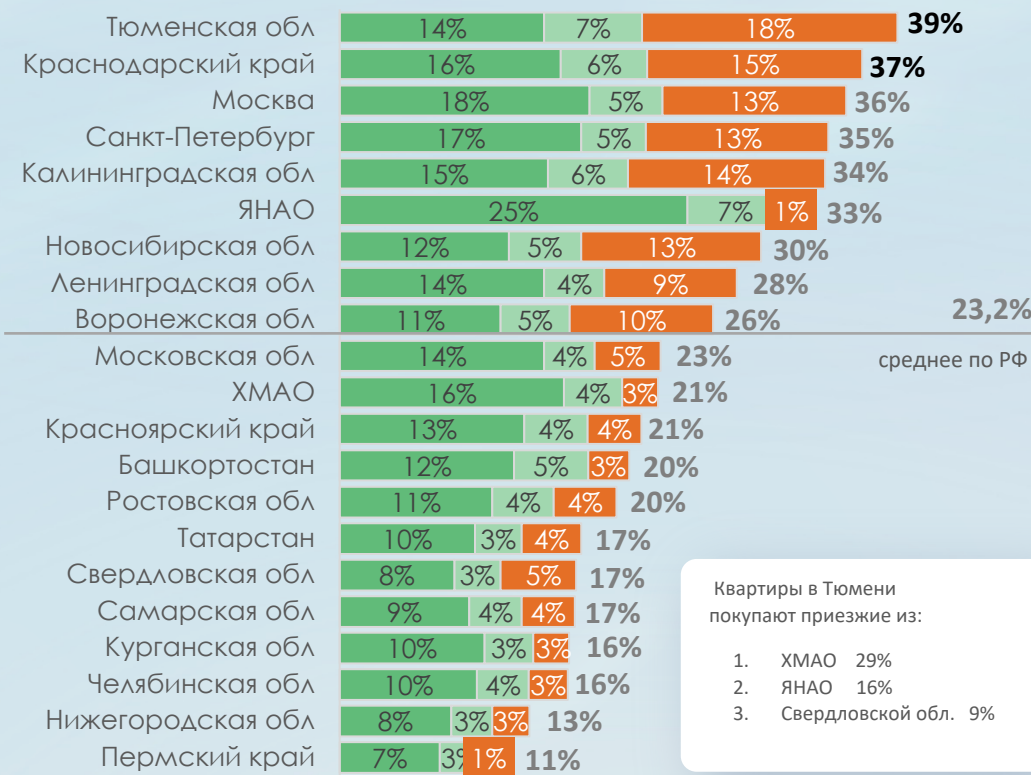


23,2% жилой недвижимости по ипотеке Сбера в 2024 было куплено выходцами из «чужого» региона*



* Регион места нахождения объекта жилой недвижимости (квартира, комната, дом) не совпадает с регионом проживания клиента

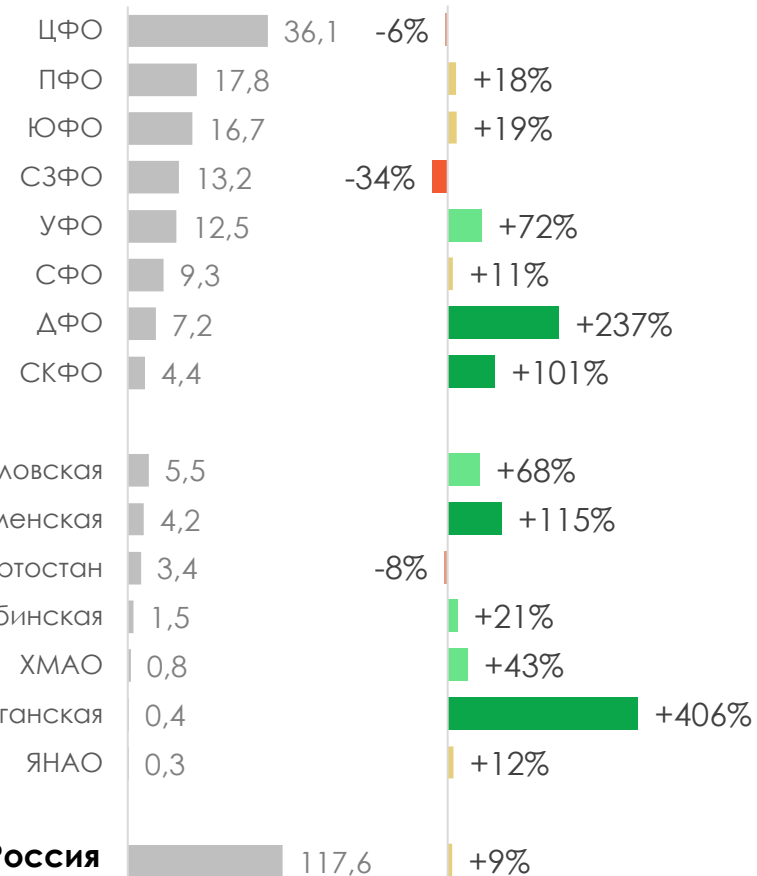
Доля покупателей из «чужого» региона в разрезе крупных регионов



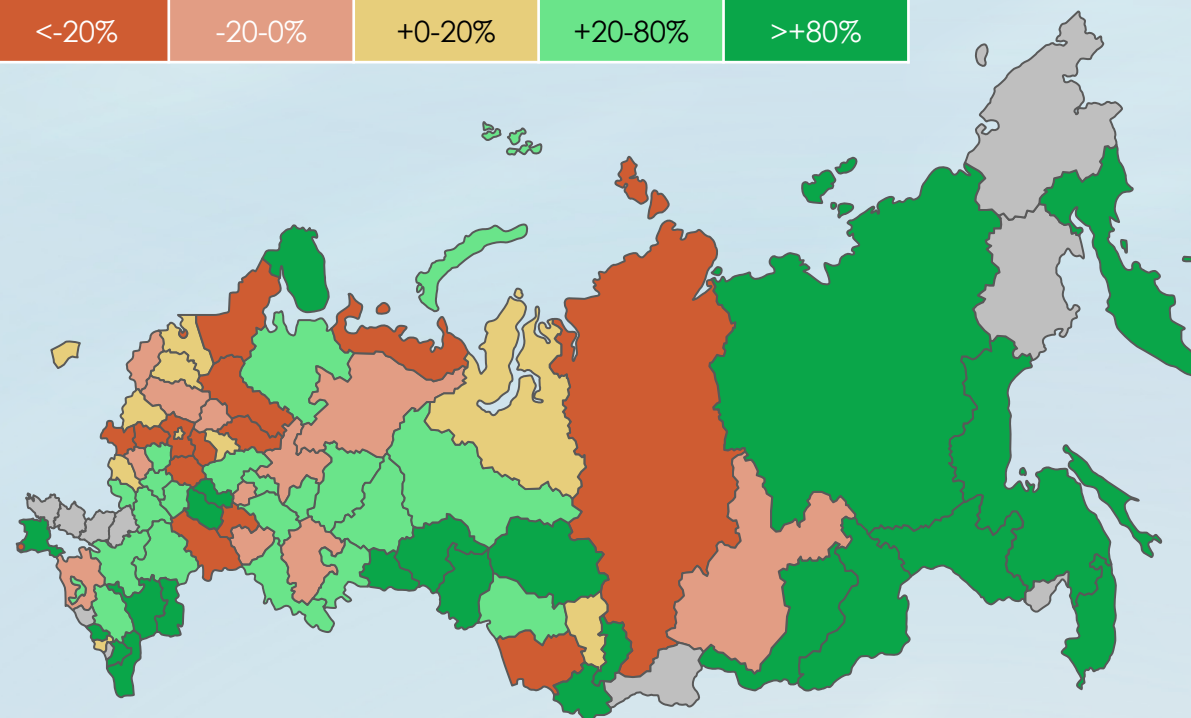
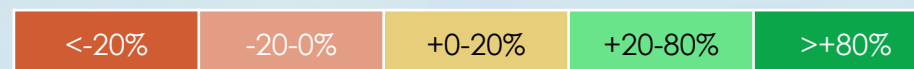
В НЕКОТОРЫХ РЕГИОНАХ ПЛОЩАДЬ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ ДАЖЕ СНИЗИЛАСЬ ОТНОСИТЕЛЬНО МОМЕНТА ДО НАЧАЛА ГОСПОДДЕРЖКИ

1-июл-25, млн м2

1-июл-25 к 1-январ-20, %



Жилая площадь строящихся многоквартирных домов
1-июл-25 к 1-январ-20, %



В регионах, покрашенных серым цветом, нет строительства на 1-июл-25
По данным НАШ.ДОМ.РФ

Приложения

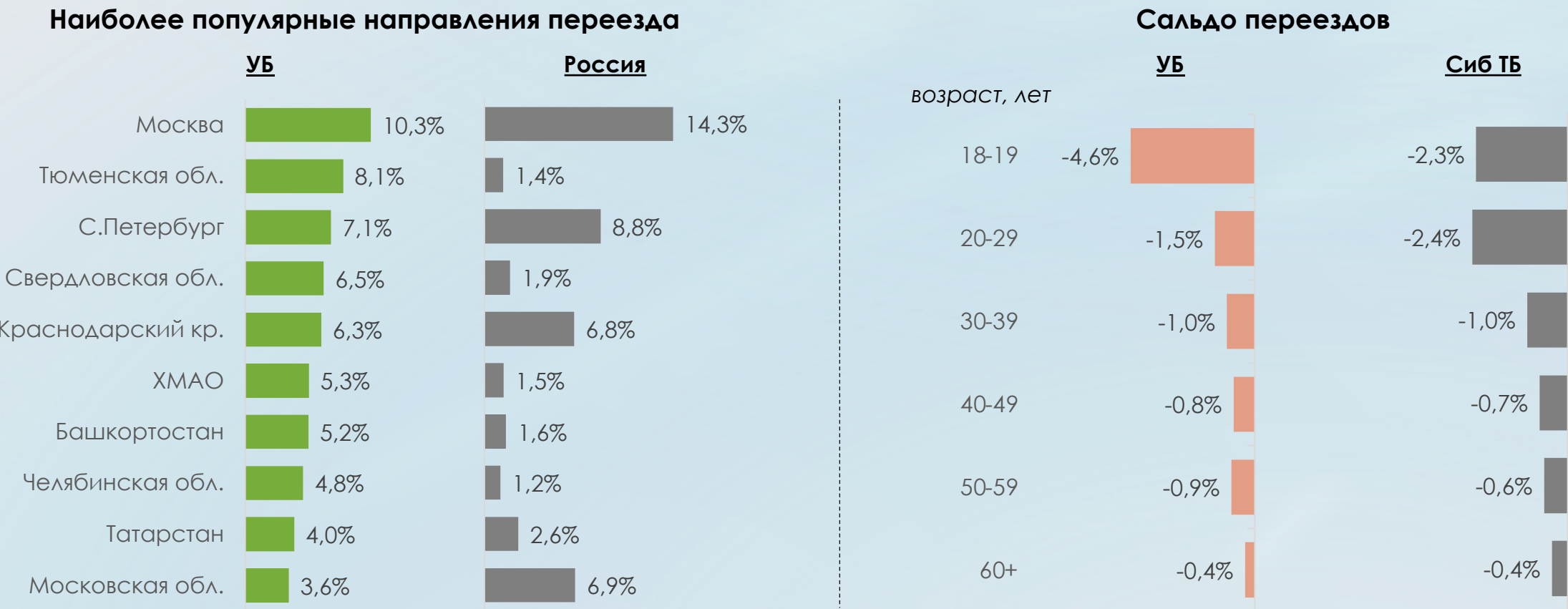


Смотрите **обучающие видео**, в которых **Михаил Матовников** рассказывает, как данные СберИндекса можно использовать в аналитике рынка недвижимости



ЖИТЕЛИ РЕГИОНОВ УБ ЧАЩЕ ВСЕГО ПЕРЕЕЗЖАЮТ В МОСКВУ И ТЮМЕНЬ, ОТТОК НАСЕЛЕНИЯ СРЕДИ МОЛОДЕЖИ 18-19 ЛЕТ ВЫШЕ, ЧЕМ В СОСЕДНЕМ СИБИРСКОМ ТБ

Оценки по данным Сбера за период с 10.2023 по 10.2024:





СберИндекс.Про –
оперативная поддержка
принятия управленческих
решений

Оценка социально-
экономического положения,
трендов на уровне городов
и регионов

Преимущества СберИндекс.Про



Официальность и точность –
низкий уровень ошибки
к выбранным бенчмаркам

Оперативность – опережение
Росстата от 1 месяца до 2 лет,
публикация данных за
прошедший месяц или неделю

Широкий спектр показателей –
наукастинг рядов данных
Росстата и альтернативные
показатели, отсутствующие
в официальной статистике

Данные платежных систем –
в основе анализа используются
только агрегированные
и обезличенные данные

Проблемы официальной статистики



Неактуальность –
сроки обновления
от 1 месяца до 2 лет

Агрегированность,
отсутствие детализации

Разрозненность, неудобство
доступа

ЧТО ПРЕДЛАГАЕМ

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Потребительская активность



Потребительские траты по категориям, индексы потребительской активности, доля безналичных расходов

Предпринимательская активность



Бизнес-обороты, активность торговых точек, обороты и зарплаты в секторе МСП

Доходы населения



Средние и медианные зарплаты, детальная структура пенсионных и социальных выплат, совокупные доходы (фонд заработной платы, пенсионные и социальные выплаты)

Рынки недвижимости



Цены на недвижимость и индексы доступности недвижимости

Рейтинг регионов и бюджетная статистика



Эффективность регионов и статистика бюджетов регионов

Тематические исследования



Трекер потребления, макроэкономика, отраслевые публикации



СОСТАВ СЕРВИСА

Блок 1

Данные	РФ	Регион	Город	Прочие разрезы
Потребление (месяцы)	✓	✓		По 42 группам МСС
Обороты бизнеса	✓			По 20 разделам ОКВЭД
Обороты МСП	✓	✓		
Активность ТСТ	✓	✓		По 42 группам МСС
ФОТ по разделам ОКВЭД	✓			По 20 разделам ОКВЭД
ФОТ всего	✓	✓		
Зарплаты по разделам ОКВЭД	✓			По 20 разделам ОКВЭД
Зарплаты всего	✓	✓	✓	Средняя, медианная
Суммарные доходы	✓	✓		ФОТ, пенсии, соц.выпл.

Блок 2

Потребление (недели)	✓			По 42 группам МСС
Пенсии и соц.выплаты	✓	✓		По видам
Цены на недвижимость	✓	✓	✓	Первичка/вторичка
Доступность недвижимости	✓	✓	✓	Первичка/вторичка
Доля безналичных расчетов	✓	✓	✓	
Зарплаты МСП	✓	✓	✓	Средняя, медианная
КПЭ и бюджеты регионов		✓		
Лента аналитики	✓			Трекер потребления Макропрезентации Исследования

Вся аналитика в едином пространстве с возможностью удобного мониторинга, визуализации и дальнейшего использования данных

-  **Интерактивная онлайн-панель**
с интуитивно понятным интерфейсом
-  **Доступ через личный кабинет**
и быстрое подключение новых пользователей
- Бесшовное обновление данных:**
 актуальная информация поступает к заказчику автоматически на еженедельной и ежемесячной основе
-  **Возможность скачивания** датасетов в **xlsx**
-  **Оперативная методологическая и техническая поддержка**

Для дальнейшего ознакомления/приобретения:

sberindex.ru/ru/solutions
sberindex.ru/ru/research/sberindekspro--dostup-k-operativnim-i-detalnim-dannim-dlya-prinyatiya-upravlencheskikh-reshenii
sberanalytics.ru

ОТЗЫВЫ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

«Используем данные СберИндекса для принятия ключевых управленческих решений, используем данные потребительской активности населения, медианных зарплат и оборотов бизнеса в рамках мониторинга рынков и потребительского спроса»

Эксперт Банка России

«Мы опираемся на СберИндекс как на источник данных для оценки деловой и потребительской активности и используем их для формирования макроэкономических прогнозов»

Эксперт Минэкономики России

«Для создания условий для повышения доли безнала в расчетах населения в регионе нам интересно, что в этом отношении происходит у соседей. Для сравнения мы используем СберИндекс»

Руководитель Минэкономики региона

«С помощью данных СберИндекса по средним и медианным зарплатам мы оцениваем компенсационные пакеты своим сотрудникам на адекватность региональным условиям. Это позволяет поддерживать конкурентоспособность через оперативную корректировку оплаты труда»

Крупная компания в сфере розничной торговли

«Ценим данные СберИндекса для бизнес-планирования, сверяемся с ними в наших оценках и прогнозах»

**Подразделение планирования
крупной компании в сфере дистрибуции техники**

«Мы используем данные СберИндекса по динамике ФОТ по отраслям и регионам для бенчмаркинга наших решений в сфере оплаты труда и реализации политики контроля за расходами. Также в оценке потенциального спроса на жилье мы используем совокупные доходы, так как пенсии и соц. выплаты составляют в них заметную часть»

Крупная девелоперская компания

«Мы интегрировали данные СберИндекса по ценам на недвижимость в свое информационно-аналитическое решение по мониторингу конъюнктуры рынка недвижимости для пользователей нашего веб-портала. Наши пользователи доверяют данным СберИндекса»

Крупная Интернет-компания

Данные СберИндекса также используются:

- Аналитическим центром при Правительстве РФ в «Мониторингах экономики РФ» и др.
- Банком России в макроэкономических бюллетенях «О чем говорят тренды», докладах о денежно-кредитной политике, материалах о развитии банковского сектора и др.