

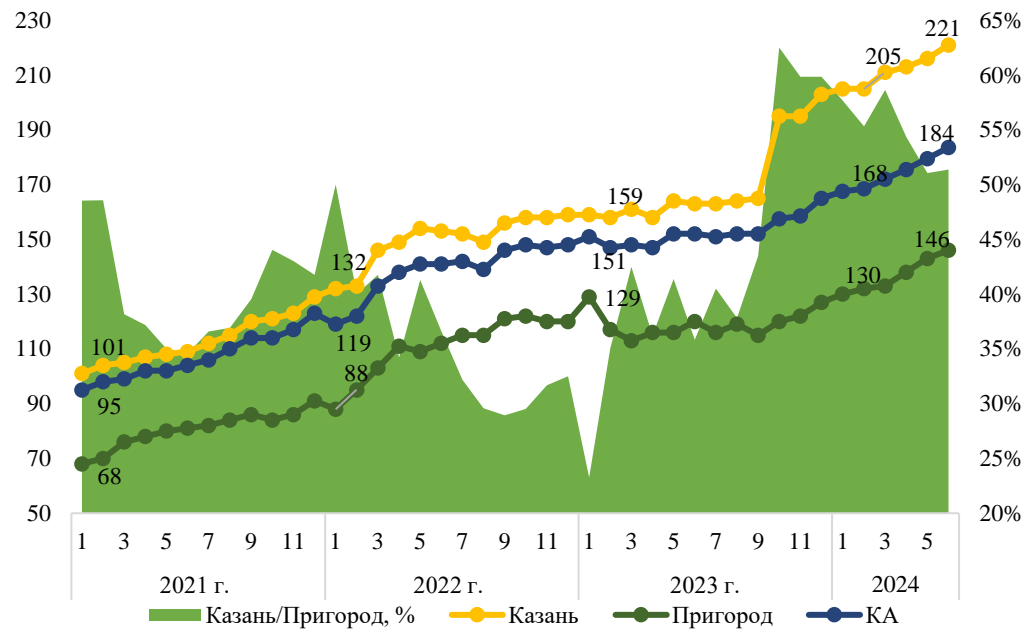
**Анализ рынка новостроек
города Казань и его пригорода
за период 2021 г. - 1 п/г 2024 г.**



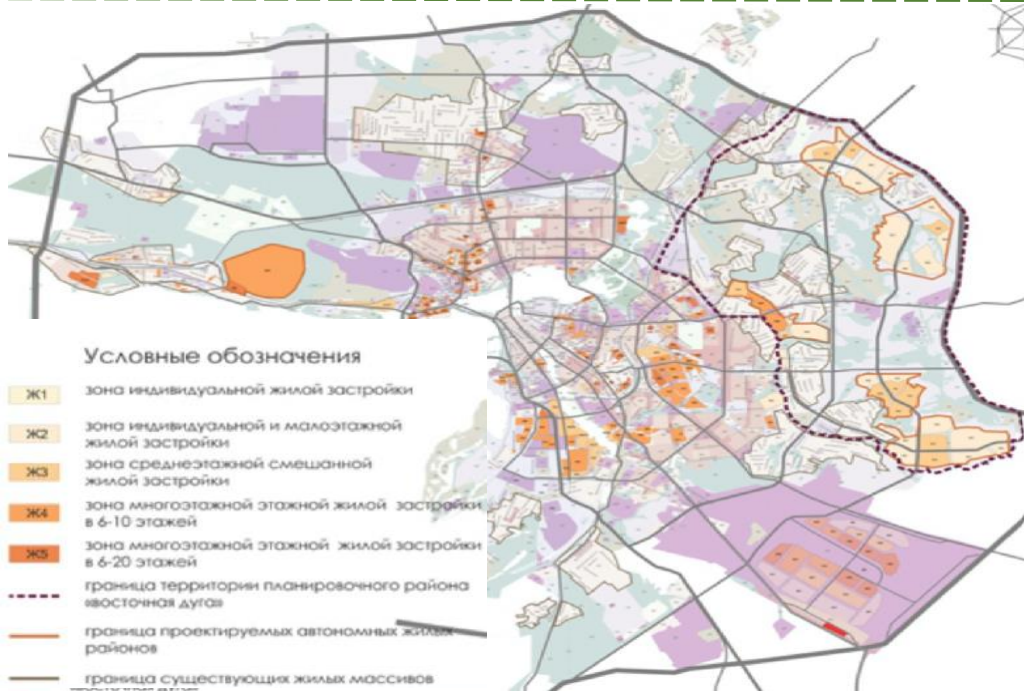
Содержание

Цели и задачи исследования.....	3
1. Основные тенденции на рынке новостроек г. Казань.....	4
2. Географическое деление г. Казань и пригорода.....	7
3. Структура предложения квартир в Казанской агломерации (в т.ч. Казани).....	9
4. Анализ показателей продаж (в разрезе классов, районов, ЖК).....	17
5. Анализ цен (по типам квартир и районам), анализ продаж по отдельным районам и ЖК.....	20
6. Анализ остатков и расчет коэффициента поглощения.....	42
7. Перспективы развития и планы застройки.....	43
Выводы.....	46
Приложения.....	50

1. Основные тенденции на рынке новостроек г. Казань



Рост цен. На протяжении нескольких последних лет цены на новостройки в Казанской агломерации устойчиво росли, рост продолжается до сих пор, но не такими быстрыми темпами как это было в 2021-2022 года (+29% за 2021 г. и +24% за 2022 г.). Основные драйверы роста цен – высокий спрос с использованием ипотечных продуктов по сниженной ставке, дополнительные расходы, в связи с переходом на эскроу-счета, а также постоянный рост себестоимости строительства за счет удорожания цен на основные стройматериалы, дополнительные затраты на повышение качества жилых комплексов (улучшенное благоустройство, оборудованные входные группы, подземные паркинги, улучшенные фасады и т.д.). Льготные программы ипотеки стимулировали рост спроса и привели к росту цен на рынке новостроек. С 2022 г. появляется субсидированная ипотека от застройщиков, и ипотечная ставка снижается до 0,1%. В 2023 г. активно использовалась ипотека без первоначального взноса, это повлияло на итоговую стоимость квартир, но с 1 мая 2023 г. Банк России уже увеличил макро-надбавки по ипотечным кредитам с низким первоначальным взносом и высоким риском, но у некоторых до сих пор сохраняются субсидированные ставки, например, ПИК предлагает квартиру в ипотеку со ставкой в 1%, Ак Барс Дом, Суварстройит, ТСИ сохраняют субсидированные ставки под 1%, позиционируя это как акцию «льготная ипотека продлевается».



Рост количества новых проектов (строек). В 2021-2024гг. отмечается рост строительства новых жилых комплексов, освоение новых территорий как в городе, так и в пригороде. Увеличилась доля проектов в Пригороде, если ранее доля была 10-15% от объема всего строительства в кв.м, то на данный момент уже 1/3 объема приходится на Пригород Казани. Основной объем проектов приходится на проекты комфорт-класса в Казани и в Пригороде. На этапе строительства в РТ на июль 2024 г. находятся 338 ЖК, в т.ч. на г. Казань приходится 173 ЖК.

Реновация территорий промышленной, складской, частной застройки внутри города. Планируется организация новых промзон (ул. Родина, речной порт, ул. Техническая, ул. Кулагина) за счет расширения городских границ для предприятий, выводимых из центральных частей города и организация новых больших спальных кварталов для массовой жилой застройки.

Ограничения по этажности застройки в г. Казань. В исторической части города действуют особые условия, установленные федеральными и региональными властями в границах охранных зон казанского Кремля и объектов культурного наследия. Кроме того, при рассмотрении ПД учитываются ограничения по высотности, установленные зонами схемы планировочных ограничений аэродрома «Казань-Борисоглебское». В историческом центре возводят дома высотностью не более 4-5 этажей.

1. Основные тенденции на рынке новостроек г. Казань

Жилищный фонд г. Казани (без учета Пригорода), млн кв.м

Год	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Δ 22 – 21 гг.	Δ 23 – 22 гг.	Δ 24 – 23 гг.
Жилищный фонд	32,2	33,2	34,0	35,2	36,1	37,4	38,3	+0,9	+1,3	+0,8

Согласно данным Росстата на конец 2023 года весь жилищный фонд Казани составлял 37,4 млн кв.м. В 2024 году объем жилищного фонда составляет 38,3 млн кв.м

Распределение многоквартирного жилого фонда г. Казани по годам постройки домов

Год постройки	Суммарная площадь, %	Кол-во квартир, %
2020 – 2024	10,9%	6,2%
2010 – 2019	25,4%	20,0%
2000 – 2009	17,2%	15,2%
1990 – 1999	9,6%	11,3%
1980 – 1989	11,5%	14,1%
1970 – 1979	11,4%	15,2%
1960 – 1969	9,4%	13,8%
1950 – 1959	3,2%	3,2%
1940 – 1949	0,5%	0,5%
1930 – 1939	0,6%	0,4%
1871 – 1929	0,1%	0,2%
Итого	100%	100%

13,5% многоквартирного жилья в городе Казань построено в период до 1969 года, 32,6% в период с 1970-1999 гг., после 2000 г. построено 53,5% жилого фонда. Период развития жилищного строительства столицы немного отличается от средних показателей по Республике, и значимая часть возводимого жилья приходится на период после 2000 гг., основная доля пришлась на 2010-2019 г. – 25,4%. За 2023 и 2024 года жилой фонд увеличился на 2,2 %. То есть жилье в г. Казани новое по сравнению, к примеру, с Уфой, где значительная часть жилого фонда города (47% по площади) построена в период с 1960 по 1989 гг.

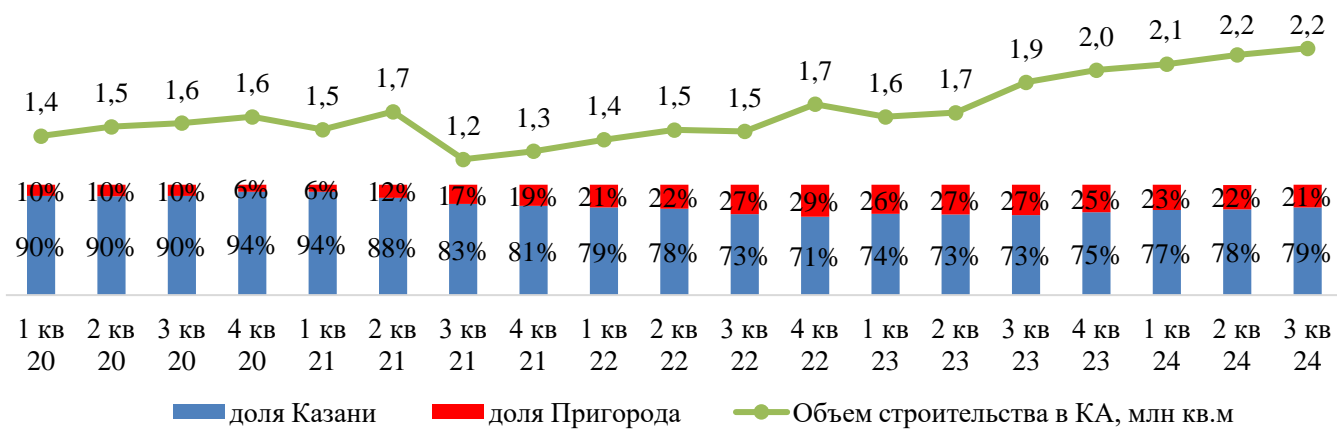
Динамика обеспеченности жильем 1 жителя г. Казань, кв.м

Год	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Средний показатель	25,7	26,4	27	28	27,5	28,4	29,0

Общая площадь жилых помещений г. Казани, приходящаяся на одного жителя, составляет 28,4 кв. м (на конец 2023 г.), что на 3,3% выше показателя предыдущего года. На сегодняшний день данный показатель составляет 29,0 кв.м на 1 жителя. Для примера в Уфе этот показатель составляет 28 кв.м. и 29,9 кв.м. в целом по РБ.

1. Основные тенденции на рынке новостроек г. Казань

Динамика жилищного строительства в Казанской агломерации за 2020-2024 гг., млн кв.м.

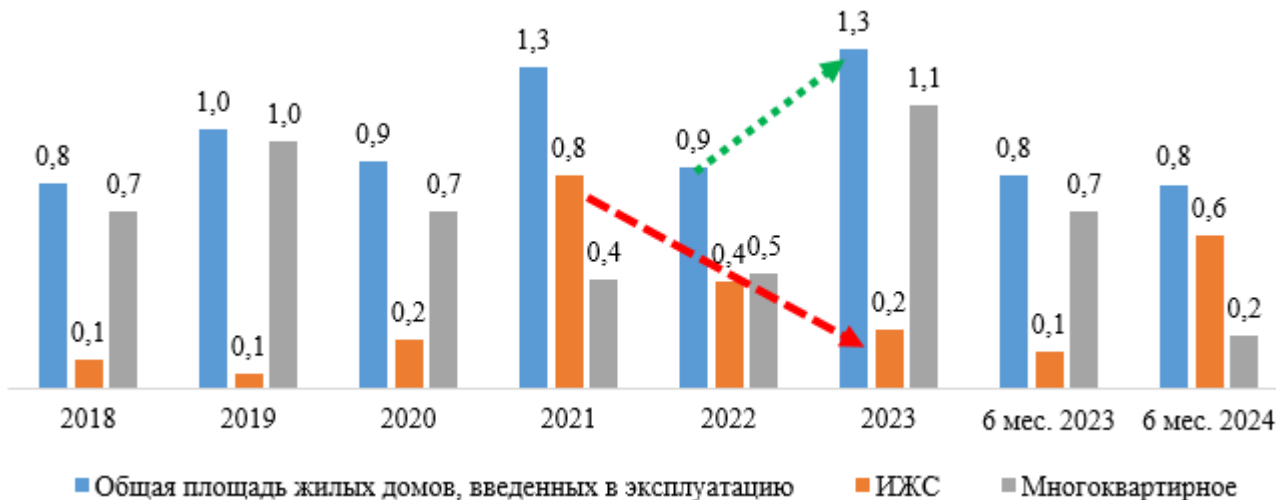


На начало 3 кв. 2024 года в Казани и в Пригороде на этапе строительства находится 2,2 млн кв.м жилья, что на +16% выше, чем в аналогичный период 2023 года.

С 2021 года видна явная динамика роста объема строительства. Как видно по графику с 3 кв. 2021 г растет объем строительства в Казанской агломерации.

На начало 3 квартала 2024 года объем строительства в Пригороде (0,5 млн кв.м) занимает примерно одну четвертую от объема всего строительства в городе (1,8 млн кв.м) и это намного больше, чем было 2020-2021 гг., что говорит о росте популярности пригородных проектов.

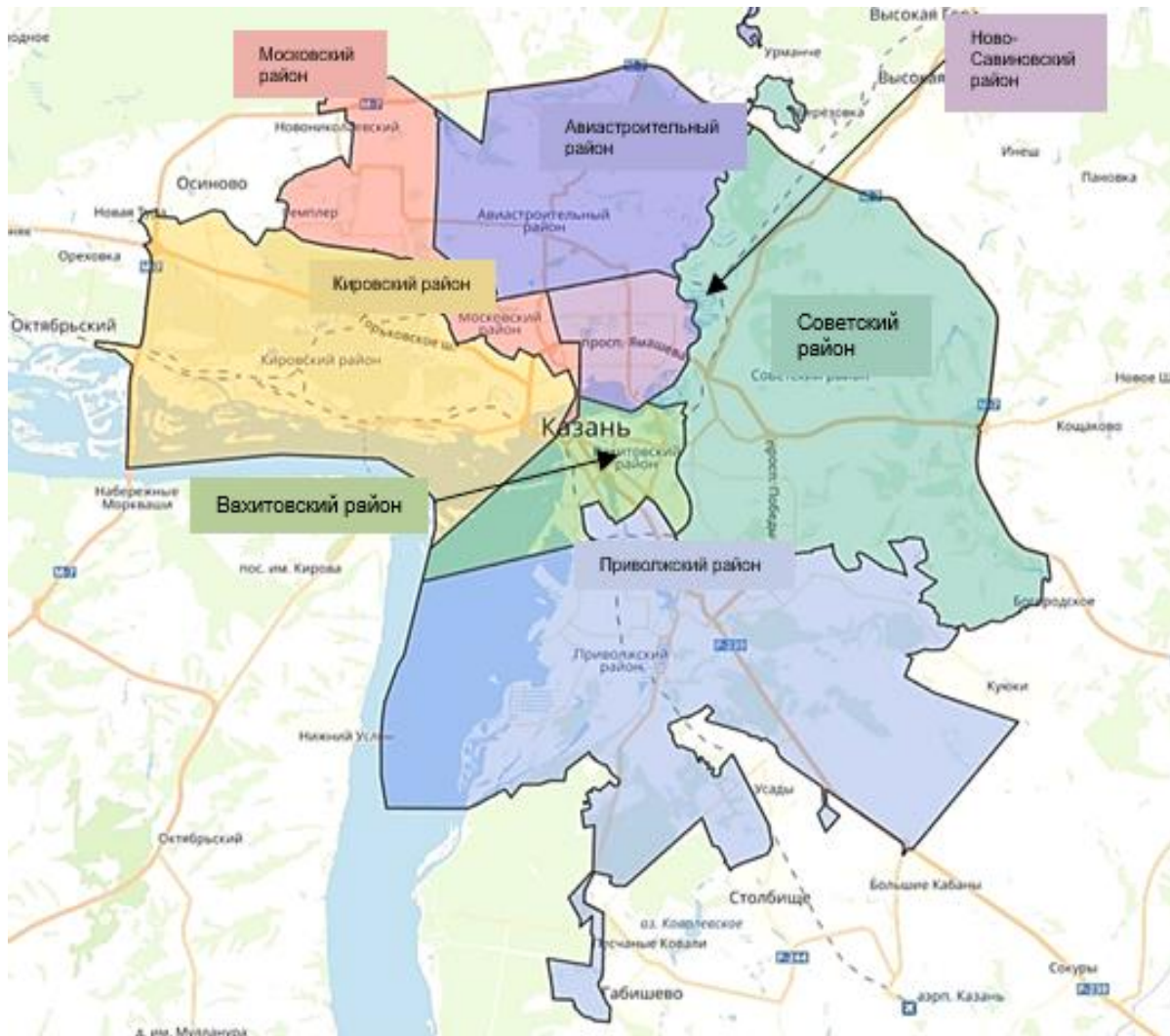
Динамика ввода жилых домов в Казани 2018- 1 полугодие 2024 гг., млн кв.м.



За последние годы наметились две тенденции:

- ежегодный рост объемов строительства жилья, начиная с 2021 года;
- сокращение объемов строительства ИЖС на фоне роста объемов строительства многоквартирного жилья. Ажиотаж на ИЖС в Казани, в 2021 году, как следствие пандемии и режима самоизоляции спадает и объемы ИЖС возвращаются на средне-исторический уровень.

2. Географическое деление г. Казань



Казанская агломерация – это г. Казань плюс близлежащие муниципальные районы: Лаишевский, Пестречинский, Зеленодольский, Высокогорский, Верхнеуслонский, далее именуемый «Пригород».

Казань разделена на 7 административных районов:

Кировский (131 898 чел.), Московский (128 272 чел.), Авиастроительный (117 300 чел.), Ново-савиновский (220 000 чел.), Советский (348 000 чел.), Приволжский (253 000 чел.), Вахитовский (87 000 чел.).

№	Наименование районов	Средняя цена предложения на июль 2024г., тыс. руб. за 1 кв.м.	Площадь, кв.км
1	Вахитовский	345,0	25,8
2	Ново-Савиновский	342,0	20,7
3	Советский	228,0	170,49
4	Московский	-	38,81
5	Приволжский	205,0	115
6	Кировский	206,0	108,79
7	Авиастроительный	188,0	38,9

Самым дорогим районом по стоимости жилья является **Вахитовский** район, так как это исторический центр города. В данном районе реализуются проекты бизнес и элитного класса.

Вторым по стоимости является **Ново-Савиновский** район. В данном районе преимущественно реализуются проекты бизнес-класса на первой линии р. Казанки.

В **Советском и Приволжском** районах самый большой объем строительства. Здесь реализуются проекты преимущественно комфорт-класса.

В **Московском** районе на июль 2024 года нет строящихся проектов, но район является не менее популярным и благоприятным, чем Советский.

Кировский район находится на стадии развития и благоустройства. За последние 2 года стартовали несколько проектов бизнес-класса (Авторы на Большой, Адмирал, Statum). Также в этом районе будет построена новая мечеть, самая крупная в Казани, что станет точкой притяжения как для жителей города, так и гостей (туристов).

Авиастроительный район занимает последнюю строчку рейтинга из-за низкой стоимости кв.м по сравнению с другими районами и «славы» самого неблагоприятного и криминального района города. Также в данном районе расположена производственная база «КазаньОргсинтез».

2. Географическое деление пригорода Казани



Казанская агломерация – это г. Казань плюс близлежащие муниципальные районы: Лаишевский, Пестречинский, Зеленодольский, Высокогорский, Верхнеуслонский, далее именуемый «Пригород».

Пригород:

- 1) **Лаишевский район:** С. Столбище, с. Сокуры, с. Песчаные Ковали, г.Лаишево
- 2) **Пестречинский район:** С. Петрецы, с. Кошаково, с. Богородское
- 3) **Высокогорский район:** С. Высока гора, с. Старое Шигалево, с. Семиозерка, с. Бирюли
- 4) **Верхнеуслонский район:** Г. Иннополис, с. Набережные Моркваша
- 5) **Зеленодольский район:** С. Айша, п. Осиново, с. Октябрьский

В РТ запретили новое строительство жилья в Казанской агломерации. Запрет, в частности, касается таких направлений: Лаишевский район — застройка вдоль трассы Казань — Боровое Матюшино, дороги в аэропорт, в Пестречинском районе — село Куюки. Ожидается, что в будущем все разрешения на строительство будут выдаваться только на основе четких продуманных документов территориального планирования соседних районов.

Самым дорогим районом по стоимости жилья является **Лаишевский район**. В этом районе наибольший объем строительства и объем продаж. В связи с большими объемами строительства - плотная застройка, а также наблюдается повышение нагрузки на существующую инфраструктуру. Ожидается, что в будущем все разрешения на строительство будут выдаваться только на основе четких продуманных документов территориального планирования соседних районов.

В **Пестречинском и Высокогорском** районе объемы застроек меньше и соответственно плотность застройки ниже, но и стоимость кв.м ниже, чем в **Лаишевском**, 159 000 руб. и 132 000 руб. за кв.м соответственно.

В **Зеленодольском** районе в основном реализуются проекты стандарт класса, также жилье для соципотечников.

Верхнеуслонский район самый отдаленный район из всех в Пригороде, так как данный район расположен на другом берегу р. Волга.

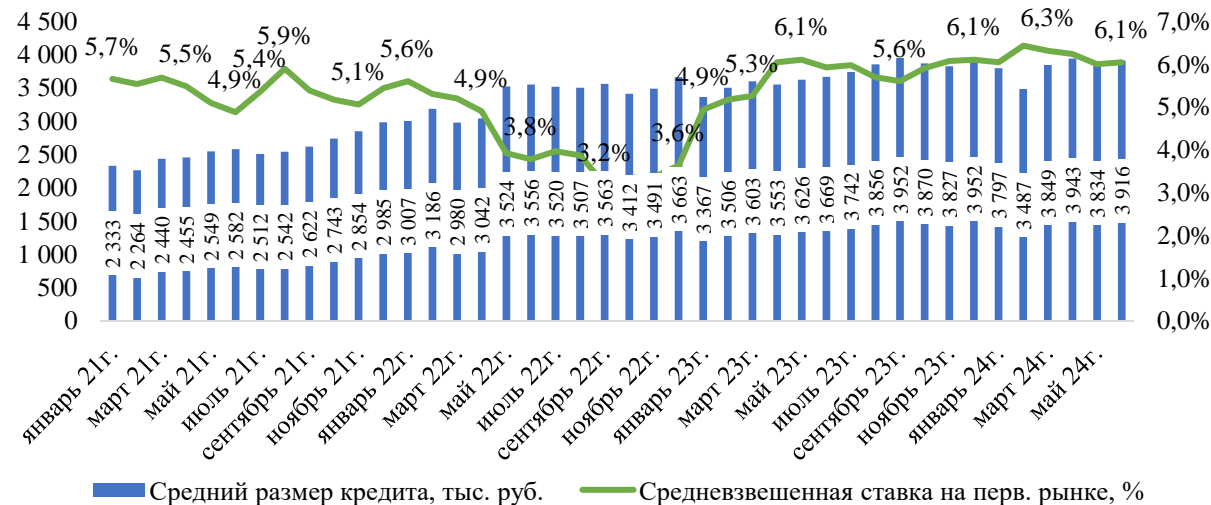
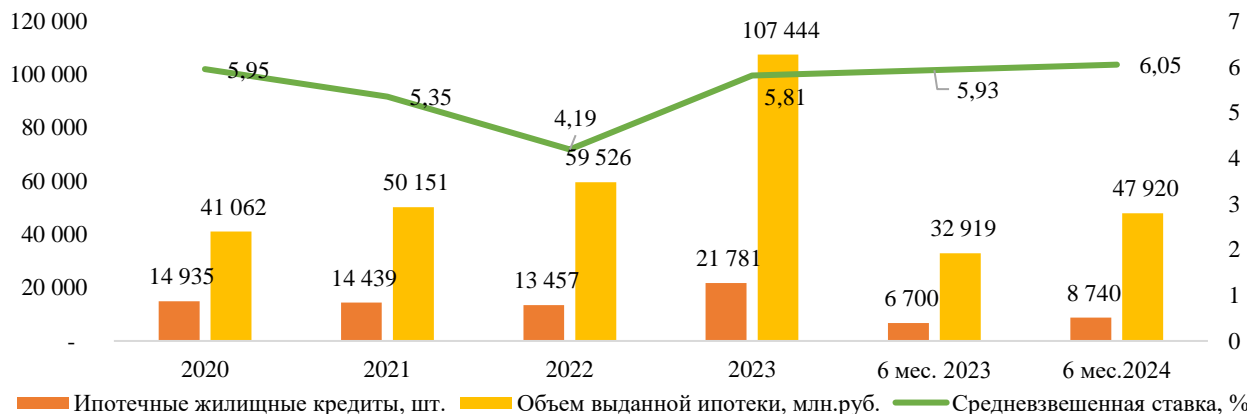
№	Наименование районов	Средняя цена предложения на июль 2024г., тыс. руб. за 1 кв.м
1	Лаишевский	171,0
2	Пестречинский	159,0
3	Высокогорский	132,0
4	Зеленодольский	136,0
5	Верхнеуслонский	125,0

Приложение. Характеристика и анализ рынка ипотеки в РТ.

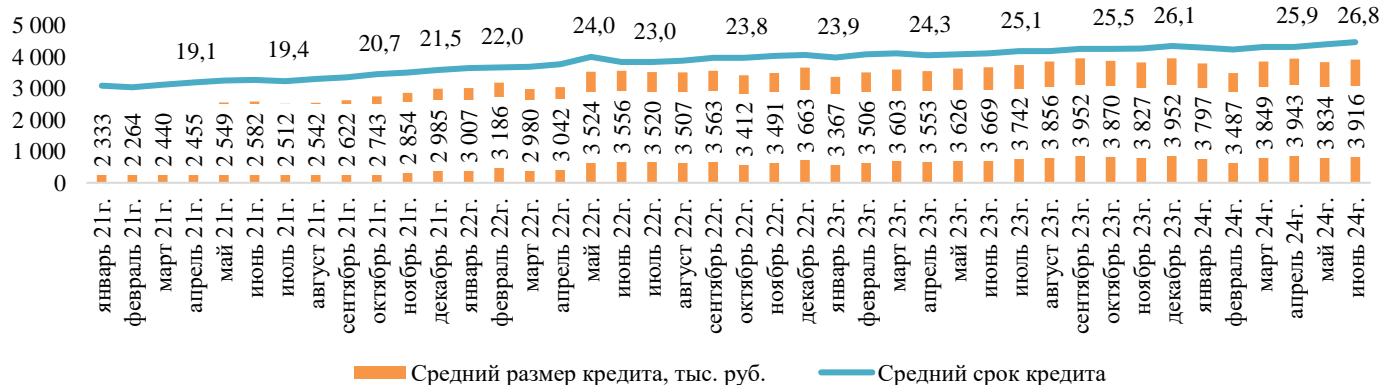
По данным ЦБ РФ по итогам 2023 г. на территории Республики Татарстан было выдано ипотечных кредитов на первичном рынке недвижимости на рекордную за последнюю три года сумму 107,4 млрд. руб. За 6 месяцев 2024 года было заключено 8 740 ипотечных сделок (на сумму 47,9 млрд. руб) на первичном рынке РТ, это на +30% в количественном эквиваленте (+46% в денежном эквиваленте) больше, чем за 6 месяцев 2023 года. Данная ситуация сложилась за счет всплеска объемов продаж квартир в июне и июле 2024 года перед закрытием льготной ипотеки.

За 1 п/г 2023 года средний размер кредита составлял 4,9 млн руб., по итогам 1 п/г 2024 года данный показатель составляет 5,5 млн руб., рост составил +12,2%. Рост объясняется причинами:

- рост цен на недвижимость в КА;
- ужесточение условий по ипотеке (рост первоначального взноса и процентной ставки по кредиту).



На первичном рынке ипотеки средний размер кредита на июнь 2024 года составил 3,9 млн руб., с 2021 года рост составил +67%. Средневзвешенная ставка на первичном рынке была минимальной 2-4 кв. 2022 года и достигала 3,2%. К июню 2024 г. ставка составляет 6,1%, это выше на 3,4% чем на июнь 2023 года, где средневзвешенная ставка составляла 5,9%. Кредитование ускорилось по всем программам, кроме «Льготной ипотеки» из-за ужесточения ее условий в конце 2023 г. Наибольшим спросом пользовалась «Семейная ипотека». В 2024 году росла доля семейной ипотеки, где ставка ниже, чем по льготной ипотеке, что повлияло на средневзвешенную ставку, которая немного снизилась к концу 2 квартала 2024 года.



На первичном рынке ипотеки средний срок кредита на июнь 2024 года составил 26,8 лет, это выше на +8,5% значения прошлого года июнь, тогда же средний срок кредита составлял 24,7 лет (с 2021 года рост составил почти +45%). Данный показатель указывает на снижение платежеспособности населения из-за роста цен на недвижимость, так как покупатели вынуждены приобретать ипотеку на более долгий срок для уменьшения ежемесячного платежа.