



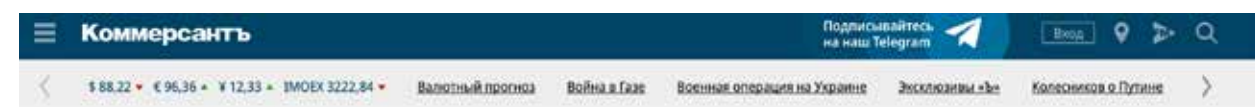
# ASTERUS

## ЧТО НАС НЕ УБИВАЕТ: КАК ДЕВЕЛОПЕРЫ И БАНКИ ЛАВИРУЮТ МЕЖДУ СТАВКАМИ И РЕШЕНИЯМИ ЦБ

Вера Стефан, коммерческий директор  
девелоперской компании ASTERUS

# Инфополе в 2023

ASTERUS

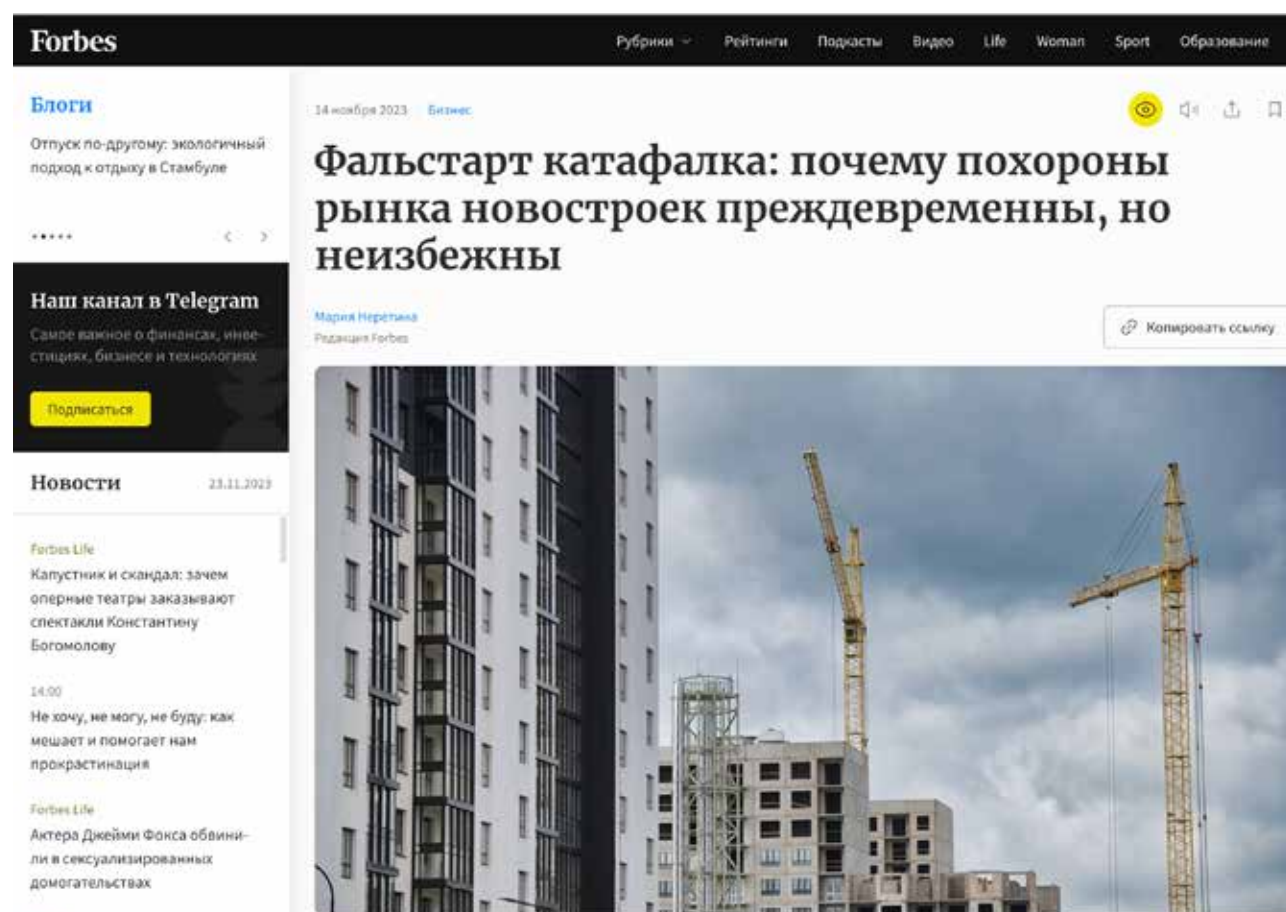


**Рынок остывает**  
Застройщики жилья столкнулись с падением продаж  
На рынке новостроек, где с начала 2023 года наблюдался высокий спрос — даже летом, когда традиционно возникает спад, осенью начался разворот тренда. Объем сделок начал сокращаться, причиной чему могло стать заметное повышение Центробанком ключевой ставки, что влияет и на стоимость ипотечных кредитов. Это дало повод экспертам прогнозировать дальнейшее охлаждение в сегменте первичного жилья.

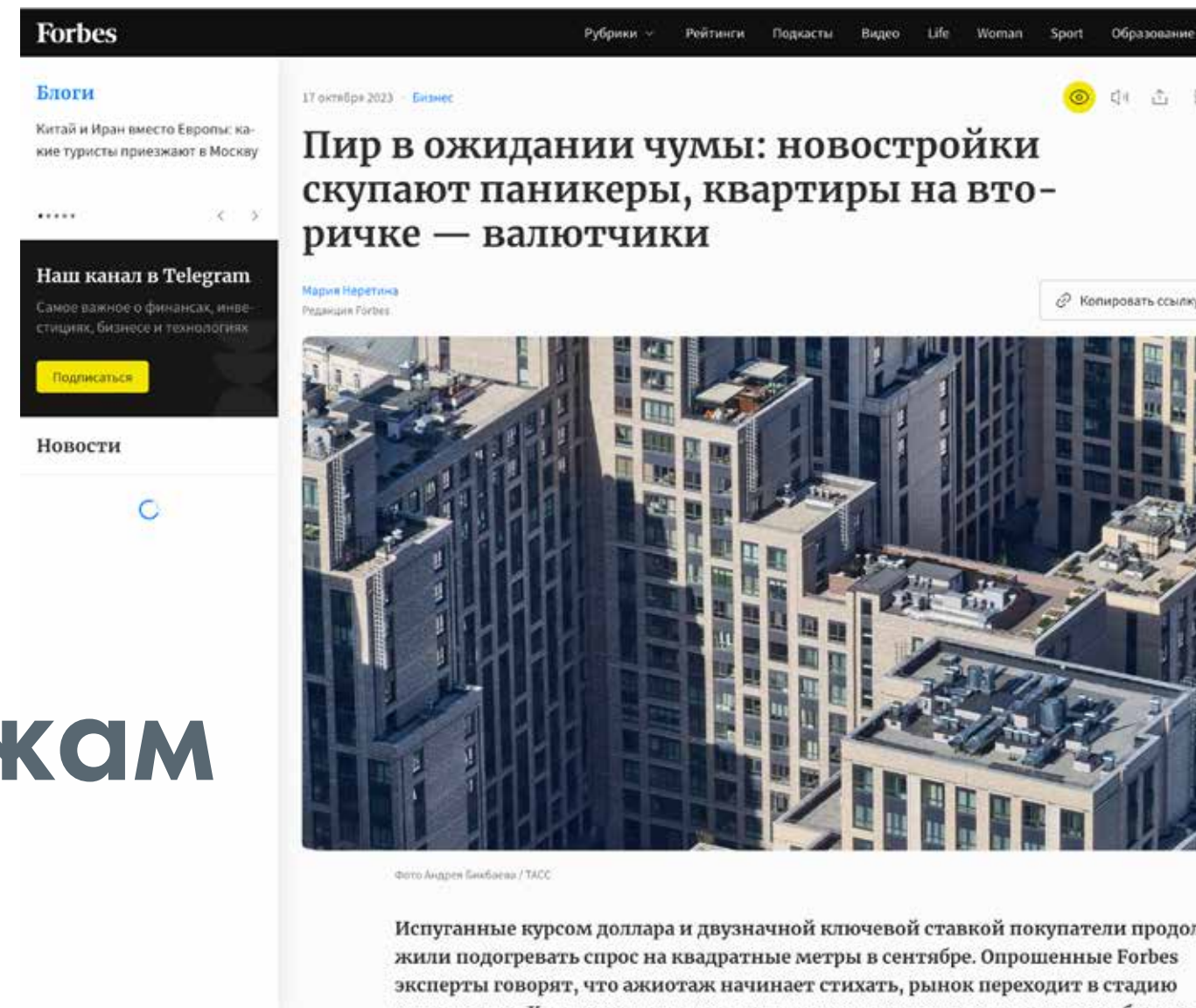


## #провалпопродажам

## #качелиключевойставки

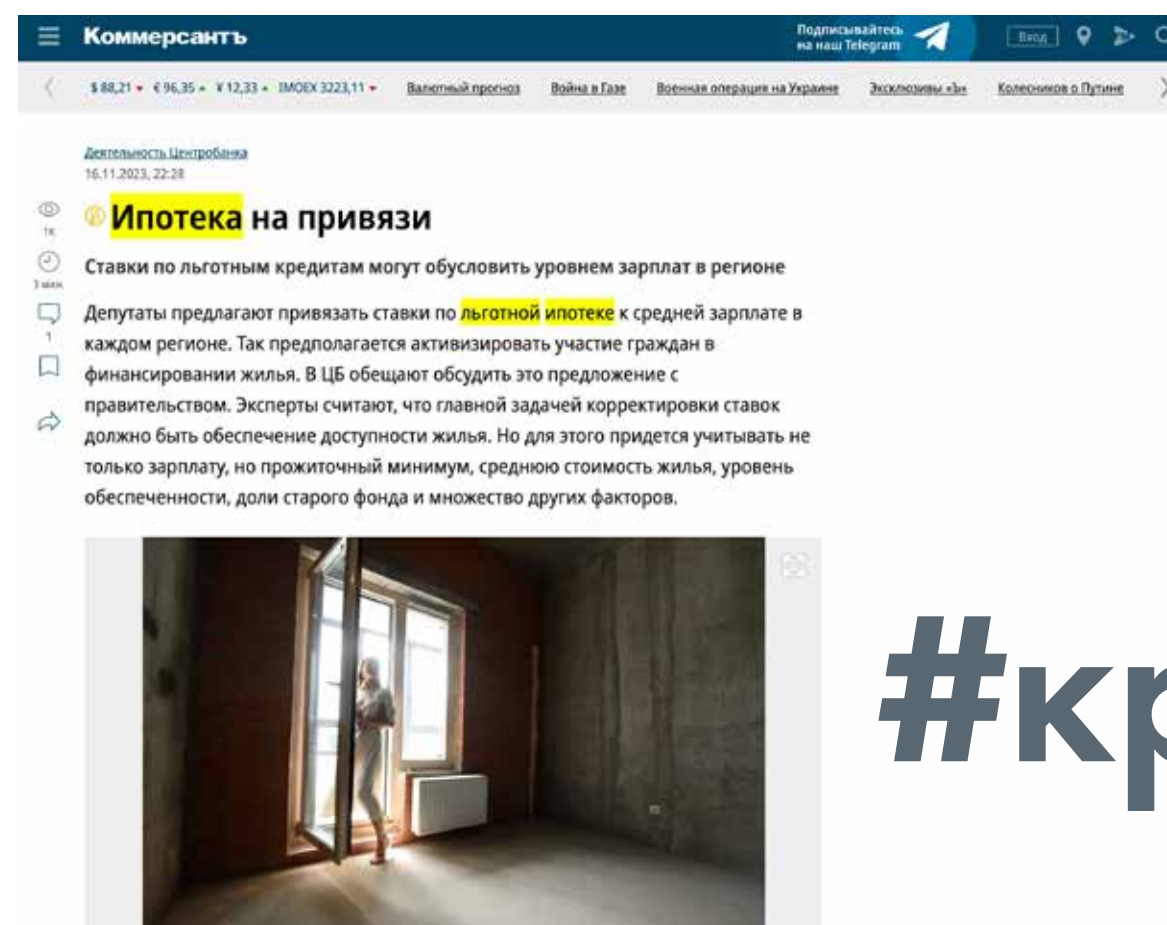


## #когдаупадутцены

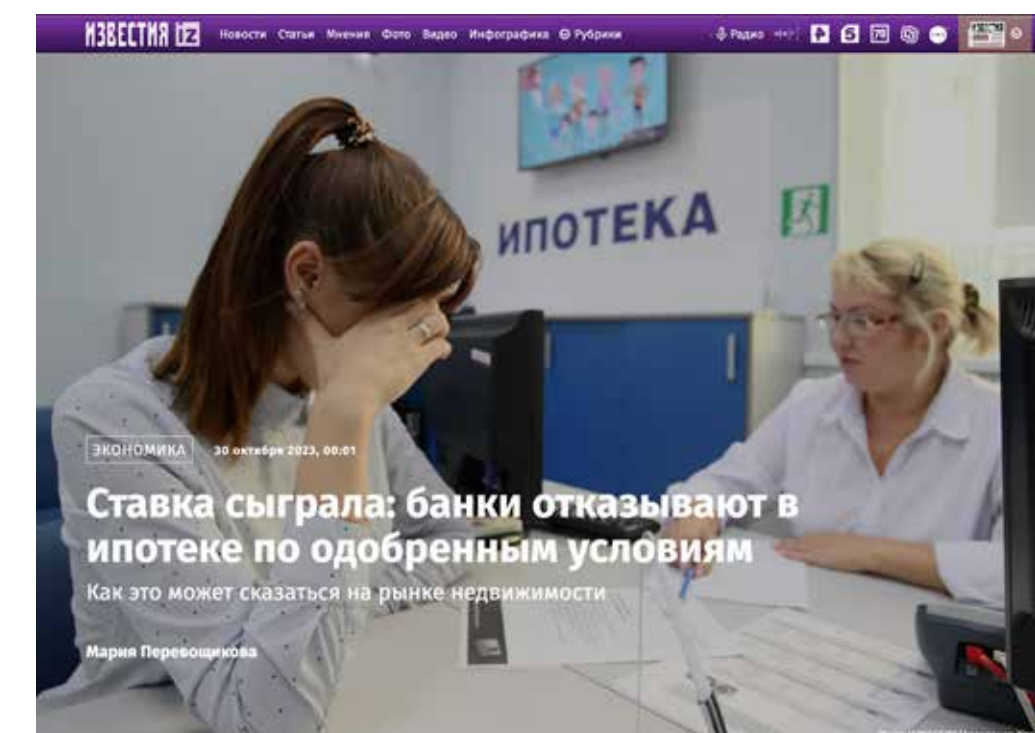


## #ипотечныйпузырь

## #затоваривание



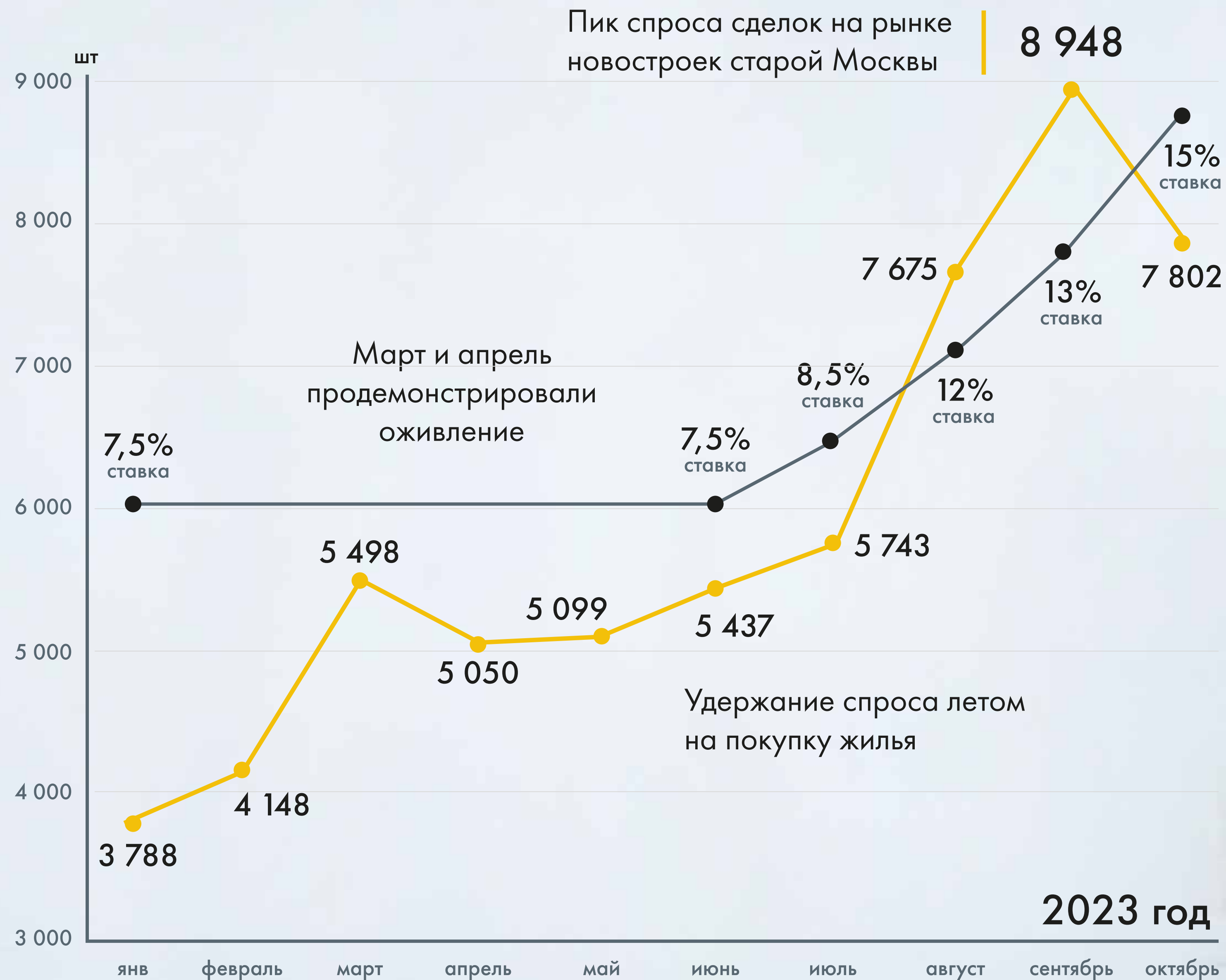
## #кризис



## #фальстарткатафалка

# Двойной рост

ASTERUS



# Ипотека обходится дороже

ASTERUS

С января по июль 2023 базовая ставка составляла 11,4%, ставка по господдержке - 7,7% (размер комиссии на сумму более 12 млн для снижения с 11,4% до 7,7 составляла 14,8%).

Для расчета была взята квартира стоимостью 20 млн руб.\*

Дата	1.01.2023	24.07.2023	15.08.2023	18.09.2023	30.10.2023
Ключевая ставка, %	7,5	8,5	12	13	15
Ставка по базовым программам, %	СБЕР, ВТБ – 10,4	СБЕР, ВТБ – 11,8	СБЕР, ВТБ – 14,1	15,1	17
Ежемесячный платёж, руб*	154 236	172 251	202 774	216 315	242 365
Ставка по программе Господдержка + КОМБО, %	7,7%	7,3%	7,7%	8%	8%
Первый взнос с учётом удорожания квартиры	3 127 071	3 151 501	3 202 158	4 462 000	4 515 000
Общая стоимость квартиры с учётом удорожания	20 847 143	21 010 006	21 347 722	22 198 057	22 460 070
Ежемесячный платёж, руб*	126 337	122 433	124 401	130 141	131 675

1. Отменены скидки за электр. регистрацию, подачу заявки через спец. платформы банков, онлайн-сделки и т.д..
2. Увеличен ПВ по всем Госпрограммам (Семейная, ИТ ипотека, Господдержка) до 20%. Теперь ставка по ИТ – 5%, по семейной – 6%, по ГП – 8%.

\* первоначальный взнос 15% - 3 млн руб. срок – 30 лет.

# Исследование март 2023:

ASTERUS

51%

ипотечных сделок на первичном рынке жилья в Москве заключатся с минимальным первоначальным взносом 15%

57%

клиентов тратят на обслуживание кредита более половины дохода

47%

кредитов пришлось на ставки до 5%

39%

клиентов воспользовались программой господдержки

с 23 лет в 2021  
до 26 лет в 2023

Продолжение роста  
среднего срока  
ипотечных кредитов





CITY 2, PARK 1

Средняя площадь лота

64 м<sup>2</sup>

Средняя цена

466 047 руб/м<sup>2</sup>

Средняя стоимость (бюджет покупки)

29 986 851 руб

Срок ввода в эксплуатацию

IV квартал 2024



ÁLIA

PARK 2

58 м<sup>2</sup>

Средняя площадь лота

409 670 руб/м<sup>2</sup>

Средняя цена

23 715 093 руб

Средняя стоимость (бюджет покупки)

IV квартал 2025

Срок ввода в эксплуатацию

# City 3

ÁLIA

44,4 м<sup>2</sup>

Средняя  
площадь лота

18-40

Этажность

2,85 м

Высота этажей

55-65 м<sup>2</sup>

Площадь МОПов

4 м

Высота МОПов



Отделка фасадов –  
бетонная плитка