



Межрегиональные сделки на первичном рынке жилья

Март 2024 г.

МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЕ СДЕЛКИ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ (1/2)

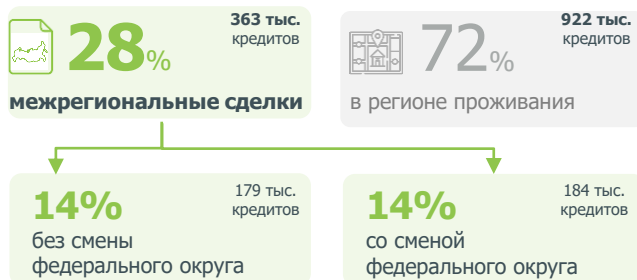
На межрегиональные сделки приходится почти **30%** льготных ипотечных кредитов, выданных в 2022-2023 гг.

- Почти 60% сделок на первичном рынке жилья в 2022-2023 гг. совершено с использованием **льготных ипотечных кредитов**. На основе данных о них можно сделать выводы об основных тенденциях на первичном рынке, в частности, о **покупках жилья в других регионах**
- Доля межрегиональных сделок** составила **28%** (363 тыс. из 1,29 млн кредитов), при этом на первичном рынке большинства субъектов РФ преобладают сделки с их резидентами
 - в **44 регионах** доля покупателей из других субъектов РФ **не превышает 10%**
 - доля межрегиональных сделок в **Москве** составляет **56%**, **Московской области (МО)** – **60%**, **Санкт-Петербурге** – **47%**, **Ленинградской области (ЛО)** – **71%**

1 Регионы с высокой долей покупателей жилья из других субъектов РФ

- Точками притяжения для жителей других регионов стали экономические и курортные центры, а также субъекты, которые близко к ним расположены**
 - в **Москве и МО** недвижимость чаще всего приобретают жители соседних регионов ЦФО (Тульской, Владимирской обл.), субъектов Поволжья (Саратовской обл., Чувашии), ЮФО (Краснодарского края, Волгоградской обл.)
 - среди покупателей недвижимости в **Санкт-Петербурге и ЛО** лидируют жители близких регионов СЗФО (Мурманской, Архангельской обл.), ПФО (Башкирия, Оренбургская обл.), ЦФО (Москвы и МО, Белгородской обл.)
 - в **Краснодарском крае** (39% сделок совершили граждане из других регионов) больше всего покупателей из соседних регионов ЮФО (Ростовской обл., Адыгеи), из ЦФО (Москвы и МО, Белгородской обл.), СФО (Красноярского края, Кузбасса)
- При покупке строящегося жилья в другом регионе **51% заемщиков** выбирает и **другой федеральный округ (ФО)**
 - число таких сделок составило **184 тыс.** – это **14%** всех льготных ипотечных кредитов
 - из них 62 тыс. сделок (34%) – это покупки жилья в западной части России (до Урала) заемщиками из восточных регионов (за Уралом)

Покупки жилья на первичном рынке внутри региона проживания и в других субъектах, %



Топ-10 регионов* с наибольшей долей покупателей строящегося жилья из других регионов (в льготных ипотечных сделках)

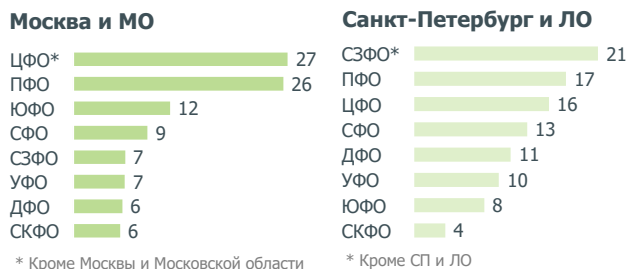


* Рассматриваются регионы, где было выдано > 1 тыс. льготных ипотечных кредитов с января 2022 г. по ноябрь 2023 г.

** Отдельно указана доля покупателей из Краснодарского края (33%)

Источник: АО ДОМ.РФ

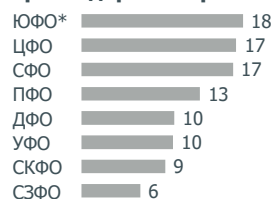
Покупатели недвижимости из других регионов (% от числа межрегиональных льготных сделок в указанном регионе)



* Кроме Москвы и Московской области

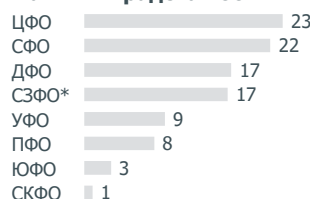
* Кроме СП и ЛО

Краснодарский край



* Кроме Краснодарского края

Калининградская обл.



* Кроме Калининградской области

Источник: АО ДОМ.РФ

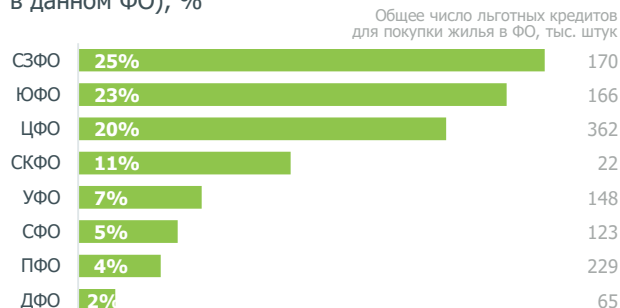
МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЕ СДЕЛКИ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ (2/2)

- На уровне **федеральных округов (ФО)** лидерами по доле покупателей из других округов на рынке новостроек являются **Северо-Западный (25%), Южный (23%) и Центральный ФО (20%)**
 - недвижимость в **СЗФО** в основном покупают жители Поволжья (5,4%) и Центрального ФО (5,2%), реже всего – Южного (2,5%) и Северо-Кавказского ФО (1%)
 - Южный ФО** наиболее популярен у жителей Центрального (5,1%) и Сибирского ФО (4,3%), наименее – Северо-Западного ФО (1,9%)
 - в **Центральном ФО** с большим отрывом лидируют покупатели из Приволжского ФО (7%) за счет сделок в московском регионе, на остальные округа приходится по 2-3%

2 Регионы, жители которых чаще покупают жилье в других субъектах

- Недвижимость в других субъектах РФ более активно приобретают жители регионов с низким объемом многоквартирного жилищного строительства** (Мурманской обл., Дагестана, Ямало-Ненецкого АО)
 - на уровне сделок между ФО **самые «мобильные»** – это заемщики из **СКФО**, которые выбирают жилье в ЦФО (17%), ЮФО (15%) и СЗФО (6%)
 - резиденты **Дальнего Востока** приобретают недвижимость в ЦФО и СЗФО (по 7% сделок), а также в ЮФО и СФО (по 5%)
 - жители **Сибирского ФО** выбирают европейский центр, северо-запад и юг (по 5-6% сделок)
- Реже всего** жилье на первичном рынке в других регионах покупают заемщики из **Санкт-Петербурга и ЛО (6%), Москвы и МО (9%), Свердловской обл. (10%), Татарстана (11%), Новосибирской обл. (11%)**
 - на уровне ФО наиболее «оседлыми» можно назвать покупателей жилья из ЦФО, СЗФО, ЮФО, УФО: доля заемщиков из этих ФО, покупающих жилье в других округах, составляет 7-13%

Доля покупателей строящегося жилья из других ФО (в льготных ипотечных сделках для покупки жилья в данном ФО), %



Источник: АО ДОМ.РФ

Топ-10 регионов*, жители которых чаще всего покупают жилье в других субъектах РФ (в льготных ипотечных сделках, заключенных жителями данного региона), %



* Рассматриваются регионы, жителям которых было выдано > 1 тыс. льготных ипотечных кредитов с января 2022 г. по ноябрь 2023 г.

Источник: АО ДОМ.РФ

Доля заемщиков, покупающих жилье в других ФО (в льготных ипотечных сделках, заключенных жителями данного ФО), %



Источник: АО ДОМ.РФ

Различия в средней зарплате между субъектами в межрегиональных сделках

- В **2/3 межрегиональных сделок**** (187 тыс. из 281 тыс. кредитов) жилье приобреталось в регионе с **более высокой средней зарплатой**, чем в регионе регистрации заемщика. Зарплата в регионах-реципиентах в среднем была **на 38% выше** – во многом за счет покупок в **Москве и Санкт-Петербурге**
- Если исключить покупки в столичных регионах, то средняя зарплата в регионе-реципиенте оказывается на 17% ниже
 - в сделках за пределами столичных регионов, вероятно, более значимы другие критерии: климатические условия, близость к столичным регионам и крупным городам, инвестиционный потенциал покупки жилья

** Без учета сделок в пределах Москвы и МО, Санкт-Петербурга и ЛО, Крыма и Севастополя