

**ПРОЕКТ
КОМИТЕТА
ПО АНАЛИТИКЕ**



РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

АНАЛИТИЧЕСКАЯ СПРАВКА

За 2 квартал 2017 года

«Уровень цен предложения на первичном и вторичном
рынках жилья в городах России.
Тенденции развития рынка».



МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РФ ПО ИТОГАМ 2 КВАРТАЛА 2017 ГОДА.



Цены на нефть

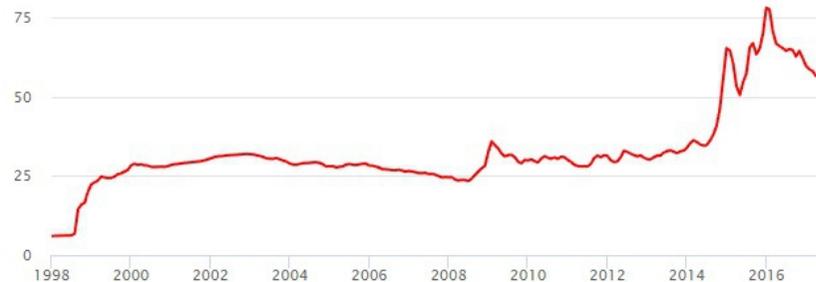
30 ноября 2016 г. страны ОПЕК договорились сократить общую добычу нефти на 1,2 млн. баррелей в день – до 32,5 млн. Позже к соглашению присоединились 11 государств, не входящих в картель, в т.ч. Россия. Стороны обязались уменьшить добычу на 0,56 млн. в сутки, из которых 300 тыс. приходится на РФ. Сделка вступила в силу с 1 января 2017 г. и была рассчитана на 1-е полугодие текущего года с возможностью продления еще на полгода.

Добыча нефти в России, по данным на середину июля 2017 г., составила 1,499 млн. тонн в сутки, что на 2% ниже уровня октября 2016 г. (1,532 млн. тонн). Такой уровень добычи был достигнут еще в начале мая, когда Россия объявила, что снизила добычу на 300 тыс. баррелей, выполнив свою квоту в рамках соглашения.

25 мая 2017 г. по итогам переговоров ОПЕК решила продлить действие соглашения об ограничении добычи нефти с 1 июля 2017 г. до марта 2018 г. на прежних условиях. Касательно результатов 1-го полугодия 2017 г., когда страны ОПЕК снизили добычу на 1,2 млн. баррелей в сутки, а не входящие в картель производители на 558 тыс. баррелей в день, цель по ребалансировке рынка, которую ставили перед собой нефтепроизводители, была достигнута лишь частично.

Международный валютный фонд считает, что новая договоренность на какое-то время поддержит цены, но в дальнейшем эффект будет нивелирован ростом добычи сланцевой нефти в США. Сланцевая нефть вызывает опасения и у председателя Банка России Эльвиры Набиуллиной. Как прогнозирует глава регулятора, уже к концу 2017 г. цена на нефть может упасть до \$40 за баррель. А в этом случае ее среднегодовая стоимость составит около \$50 за баррель.

Глава российского Минэнерго Александр Новак заявил, что Россия скорректирует прогнозы по добыче в 2017 г. на 4 млн. тонн, до 547 млн. тонн. Российские компании, по словам министра, будут проводить сокращение добычи пропорционально. Прогноз министерства по ценам на текущий год остается прежним – \$50-60 за баррель.



Колебание валютных курсов

3 июля 2017 г. на Международном финансовом конгрессе в Санкт-Петербурге министр экономического развития России Максим Орешкин заявил, что основная причина сильного падения и укрепления рубля – это переход к плавающему курсу, который подразумевает волатильность.

Весной этого года курс рубля к доллару серьезно укрепился на фоне подъема нефтяных котировок и привлекательности рублевых активов в рамках стратегии инвесторов саггу trade. Однако с конца мая тенденция изменилась: рубль начал постепенно ослабевать в том числе в связи с пессимизмом на нефтяном рынке и сокращением разрыва между ставками в России и США, что снизило привлекательность рублевых активов.

На 30 июня 2017 г. стоимость долл. США составляла 59,1 рубля, стоимость Евро – 67,5 рублей.

Прогноз МЭР по курсу рубля за доллар и евро остается неизменным с апреля. На заседании правительства в апреле был сделан прогноз, где при стоимости нефти \$40 за баррель, курс валют к концу 2017 г. будет составлять 68 рублей за доллар и 72 рубля за евро. По словам Орешкина – котировки, которые мы видим на валютном рынке сейчас, в целом соответствуют тому прогнозу, который был сделан в начале года, здесь не ожидается каких-то серьезных колебаний в ближайшее время, в целом курс будет оставаться более или менее стабильным. Причиной возможного пересмотра прогноза в августе Орешкин назвал «сохранение высоких цен на нефть, которые сейчас мы наблюдаем на рынке (выше, чем то, что есть в прогнозе)», однако и он «не будет носить какого-то кардинального характера».



ВВП

Цена нефти, на одну пятую превышающую заложенные в бюджет \$40 за баррель, и превышающая прогноз инфляция обеспечили федеральному бюджету сверхдоходы. В результате его дефицит с 3,3% ВВП в апреле упал до 0,6% ВВП в мае и 0,1% ВВП в июне. В целом по итогам 1-го полугодия 2017 г. дефицит составил 1,2% ВВП против плановых 3,2% ВВП. Соответственно, неиспользуемые остатки средств на счетах федерального бюджета выросли за май-июнь на 0,6 трлн. рублей и превысили 7 трлн., что составляет более половины его годовых доходов.

Внешний долг России, достигнув минимума в \$514,1 млрд. в начале этого года, затем возобновил небольшой рост: до \$525,7 млрд. по итогам 1-го квартала и до \$529,6 млрд. по итогам 2-го квартала (всего на 3,0% за полугодие).

Небольшой рост внешнего долга не только не представляет угрозы для экономики России, но и в силу пока еще сильного рубля сопровождается снижением долговой нагрузки на экономику. Так, если в середине прошлого года внешний долг составлял 41,0% ВВП, то в середине 2017 г. – уже лишь 33,9% ВВП, что вплотную приблизилось к «порогу безопасности», составляющего 30% ВВП для коррумпированных, монополизированных экономик.

Инфляция

По данным Росстата инфляция в России в июне 2017 г. составила 0,6%. По итогам января - июня 2017 г. потребительские цены увеличились на 2,3%.

Директор департамента ЦБ Игорь Дмитриев заявил, что ускорение инфляции в июне в годовом выражении до 4,4% стало неприятным сюрпризом.

Инфляция в России с 27 июня по 3 июля разоглась до 0,4%, предыдущие пять недель цены росли на 0,1% в неделю.

Сильнее всего в июне подорожали продукты – на 1,0% в годовом выражении после роста в мае только на 0,6%. Отметим, что ранее ЦБ указывал среди рисков для инфляции снижение урожая из-за холодов.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2017 г. составила 4 233,2 руб. и по сравнению с началом года выросла на 14,7%.

В июне существенно выросли тарифы на проезд в поездах дальнего следования – на 18,8%. На 15,4% выросла стоимость пересылки письма внутри России. Также в июне заметно подорожало топливо.

Из-за роста цен на продукты инфляция отделилась от прогноза ЦБ в 4%, разогнавшись до 4,2% к середине июня. В 21 регионе, где проживает треть населения, инфляция ускорилась относительно общероссийской, а в семи (7% населения) она выше этого уровня.

Объем вывоза капитала

В 1-м квартале 2017 г. чистый отток капитала из РФ вырос в 1,5 раза – с \$14,1 млрд. до \$24,4 млрд. Во 2-м квартале (когда капитал по сезонным причинам уходит из страны значительно меньше) прошлогодний чистый отток в \$2,9 млрд. сменился чистым притоком в \$0,5 млрд.

В результате прирост международных резервов ускорился с \$4,4 до \$7,5 млрд.

Отрицательным фактором в данном случае является то, что приток капитала оказался в значительной степени обеспечен «черными», не видимыми для государства и потому заведомо криминальными финансовыми потоками, сальдо которых прячется в платежном балансе под наименованием «чистые пропуски и ошибки».

Хорошей новостью на момент исследования является смена чистого оттока частных капиталов его чистым притоком. Во 2-м квартале 2017 г. чистый приток частных капиталов в Россию составил \$2,8 млрд. по сравнению с притоком в \$0,1 млрд. во 2-м квартале 2016 г. При этом приток частного капитала вызван чрезмерным укреплением рубля, угнетающим экономику, – и немедленно сменится его оттоком после неминуемой девальвации или даже в ее преддверии.

Законодательная и нормативная база

1 января 2017 г. вступил в силу обновленный 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Поправки к закону содержат новые требования к застройщикам. В целом уточнения и дополнения направлены на защиту прав граждан, которые являются участниками долевого строительства. Строительные компании должны постоянно актуализировать информацию о своей деятельности. Кроме того, уставный капитал застройщика должен соответствовать планируемому объему застройки и не может быть менее 2,5 млн. рублей. Не менее 1% от стоимости строительства, указанного в проектной декларации, планируется перечислять в компенсационный фонд (может быть увеличен и до 3%), который призван защитить участников долевого строительства от застройщиков-банкротов. За счет средств фонда будут осуществляться выплаты возмещения. По сути, фонд заменяет систему страхования договоров долевого участия. Функции и полномочия учредителя фонда принял на себя Минстрой РФ.

1 января 2017 г. вступил в силу федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который изменил порядок государственной регистрации недвижимого имущества. Закон направлен на упрощение и ускорение процесса регистрации недвижимости, а также создание Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и единой учетно-регистрационной системы. ЕГРН объединит сведения, содержащиеся в кадастре недвижимости и Едином государственном реестре прав.

Ипотека

По данным Центрального банка РФ по состоянию на 01.07.2017г. банки выдали заемщикам 423 486 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на 772 978 млн. руб. Объем предоставленных с начала года ИЖК на 16,3% увеличился по отношению к соответствующему показателю 2016г.

Средний срок кредитования увеличился на полгода и составил – 15,5 лет.

Процентная ставка по предоставленным ИЖК в рублях скорректировалась в меньшую сторону – 11,5%, против 12,7% в аналогичном периоде 2016г.

Доходы и расходы населения

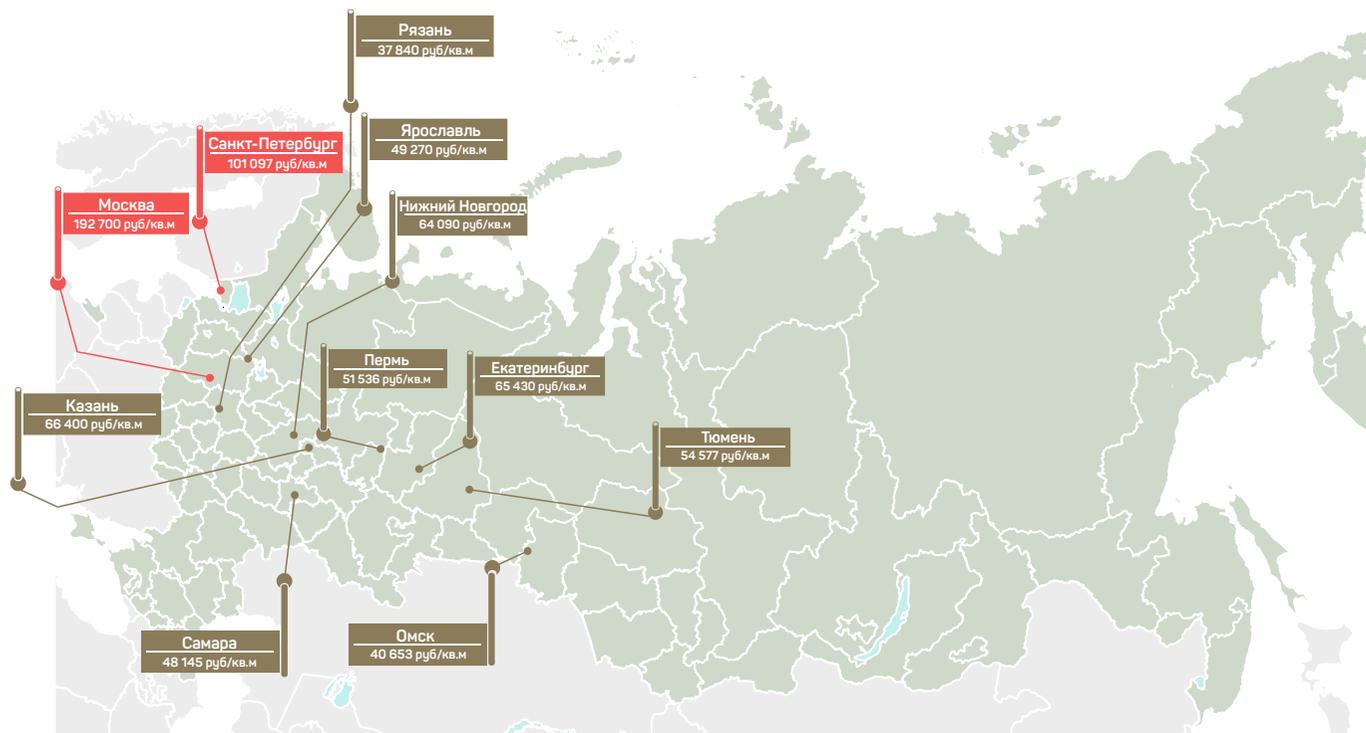
В 1 полугодии 2017г. объем денежных доходов населения сложился в размере 25 707,7 млрд.рублей и увеличился на 3,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 19 481,2 млрд.рублей, что на 5,4% больше, чем в 1 полугодии 2016 года. Сбережения населения за этот период составили 3 353,2 млрд.рублей и снизились на 9,2% по сравнению с 1 полугодием предыдущего года.

По итогам июня 2017г. денежные доходы (в среднем на душу населения) составили 32 229 руб., по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросли на 4,4%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2017г., по оценке, составила 41 640 рублей по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,4%.

ТЕКУЩИЙ УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН

НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ РОССИИ, ИЮНЬ 2017 Г.



В течение 1-го полугодия 2017г. в крупнейших городах РФ продолжилось падение цен на первичном рынке многоквартирного жилья, исключение составили Екатеринбург, Пермь и Тюмень. Если в 1-м квартале 2017г. спрос колебался между «первичкой» и «вторичкой», то во 2-квартале 2017 г. всё больше взглядов потребителей устремилось именно на вторичный рынок. Покупатель стал еще более избирателен в процессе выбора объекта и застройщика, внимательно изучая финансовую устойчивость последнего, соблюдение им сроков строительства, изучая СМИ и отзывы, опрашивая риэлторов.

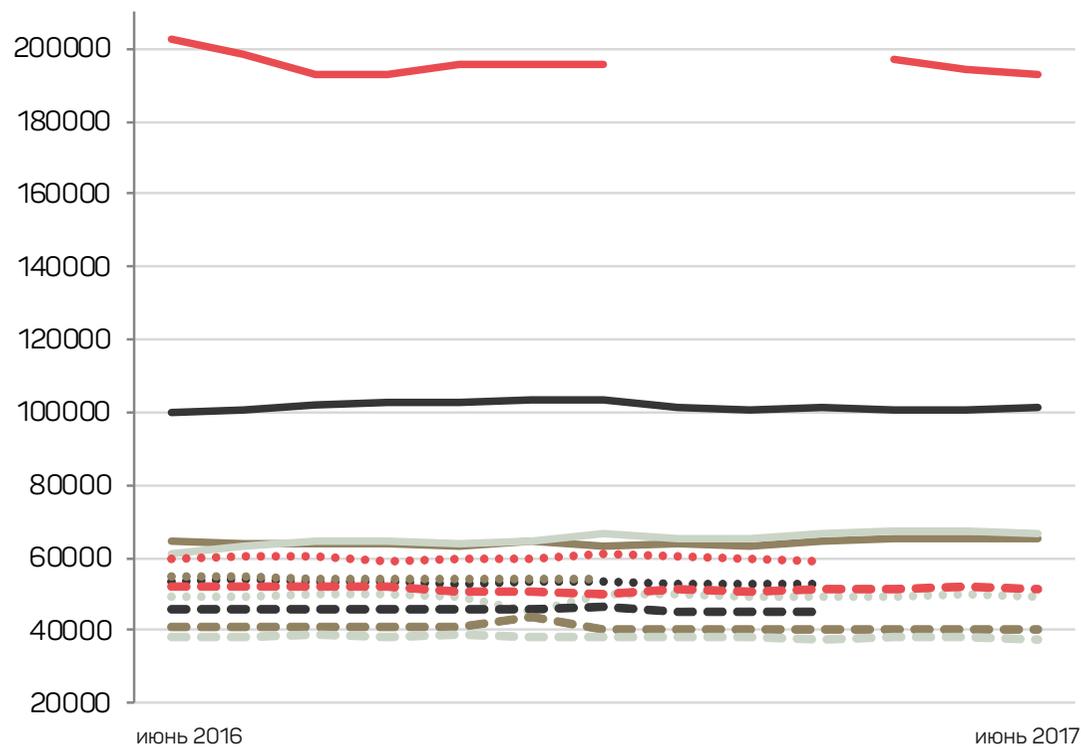
ИЗМЕНЕНИЯ

за 1 полугодие 2017 г.

01 Москва	- 1,6%
02 Санкт-Петербург	- 2,3%
03 Екатеринбург	+ 3,7%
04 Казань	- 0,5%
05 Нижний Новгород	- 1,1%
06 Омск	+ 0,4%
07 Пермь	+ 2,5%
08 Рязань	- 1,8%
09 Самара	- 9,2%
10 Тюмень	+ 2,9%
11 Ярославль	- 1,0%

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1 КВ.М ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЗА ПЕРИОД 06.2016-06.2017 (РУБ)



ГОРОД	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА 1 КВ. М (РУБ) 06.2016	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА 1 КВ. М (РУБ) 06.2017	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Москва	202 700	192 700	- 4,9
Санкт-Петербург	99 650	101 097	+ 1,5
Екатеринбург	64 596	65 430	+ 1,3
Казань	61 100	66 400	+ 8,7
Сургут	59 616	-	-
Тюмень	53 656	54 577	+ 1,7
Новосибирск	54 814	-	-
Пермь	51 784	51 536	- 0,5
Ярославль	49 540	49 270	- 0,5
Тобольск	46 183	-	-
Омск	40 985	40 653	- 0,8
Рязань	38 290	37 840	- 1,2



ТЕКУЩИЙ УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН

НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ РОССИИ, ИЮНЬ 2017 Г.



На вторичном рынке многоквартирного жилья в городах РФ тенденции остаются такими же как и в 1-м квартале 2017 г.:

- снижение цен на старый жилищный фонд («хрущевки», «брежневки», «сталинки»);
- современное готовое жилье более устойчиво по ценам, сроки экспозиции здесь короче.

ИЗМЕНЕНИЯ

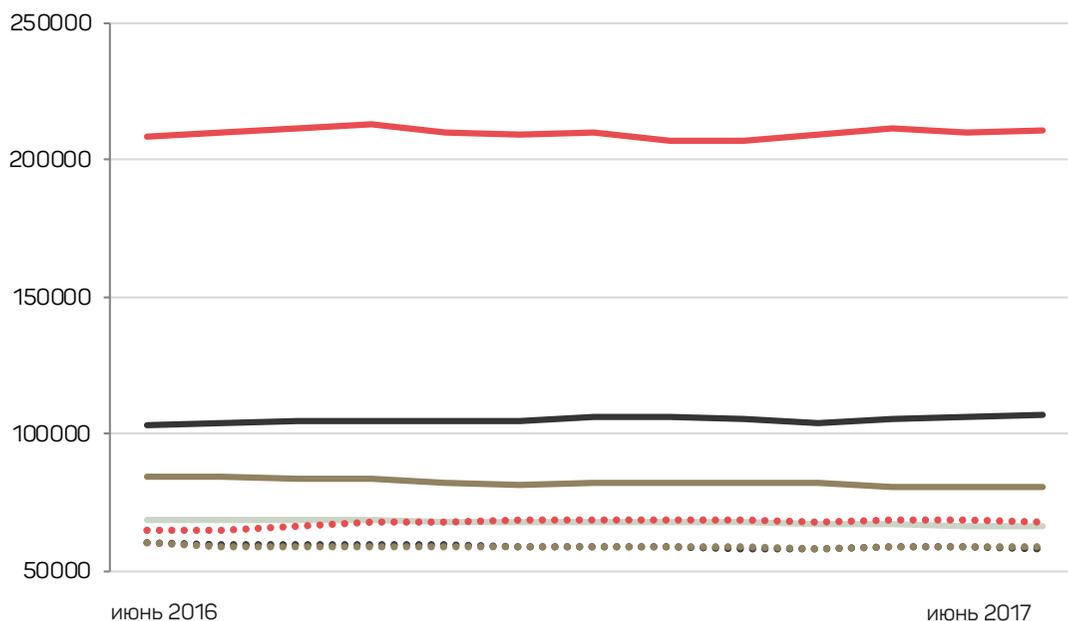
за 1-е полугодие 2017 г.

01 Москва	+ 0,3%
02 Санкт-Петербург	+ 1,1%
03 Барнаул	- 2,2%
04 Екатеринбург	- 2,5%
05 Иркутск	-
06 Казань	- 0,4%
07 Кемерово	- 2,4%
08 Красноярск	- 1,0%
09 Московская область	- 1,3%
10 Нижний Новгород	- 3,8%
11 Новосибирск	- 0,3%
12 Омск	- 3,1%
13 Первоуральск	- 5,4%
14 Пермь	+ 1,2%
15 Рязань	- 0,7%
16 Самара	- 10,4%
17 Сургут	-
18 Сызрань	- 3,6%
19 Тобольск	-
20 Тольятти	- 5,3%
21 Тюмень	- 1,9%
22 Ульяновск	- 1,5%
23 Хабаровск	- 2,0%
24 Шахты	- 1,6%
25 Ярославль	- 3,9%

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1 КВ.М ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЗА ПЕРИОД 06.2016-06.2017 (РУБ)

1 группа: города РФ с высочайшим и высоким уровнем развития



ГОРОД	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА 1 КВ. М (РУБ) 06.2016	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА 1 КВ. М (РУБ) 06.2017	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Москва	208 918	211 087	+ 1,0
Санкт-Петербург	103 154	107 190	+ 3,9
Московская обл.	84 510	80 820	- 4,4
Екатеринбург	68 581	66 363	- 3,2
Казань	64 600	68 100	+ 5,4
Тюмень	60 007	58 308	- 2,8
Новосибирск	60 001	58 660	- 2,2

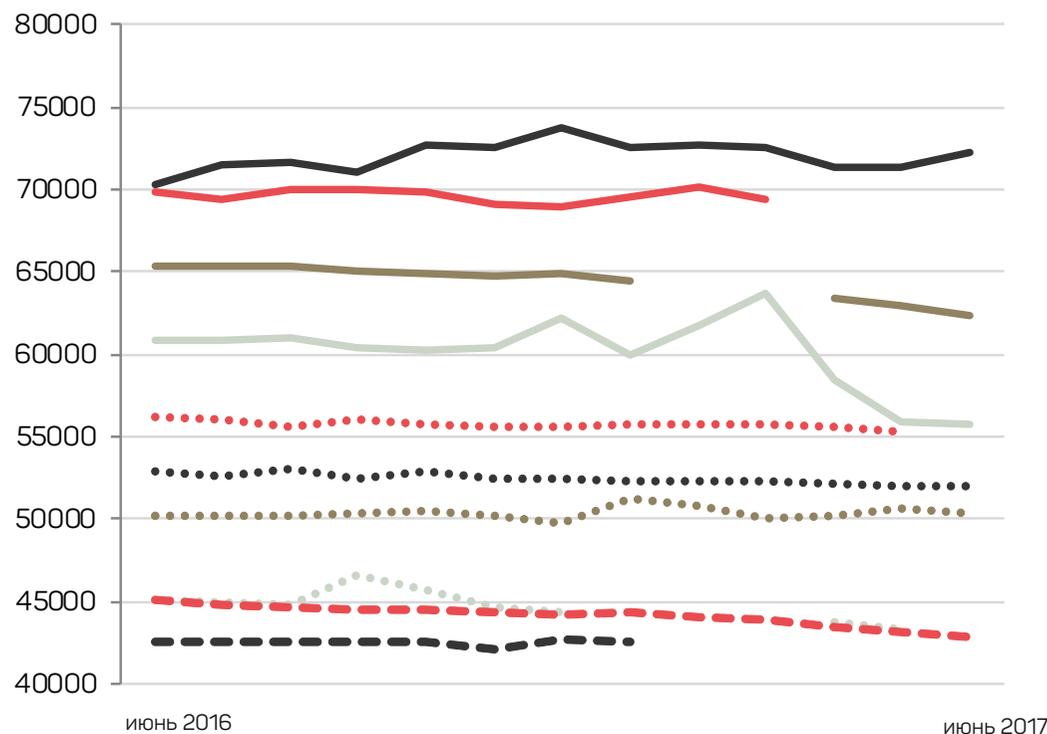
Деление городов на группы представлено в соответствии с рейтингом регионов РФ по социально-экономическому уровню развития, который составляется Министерством экономического развития. Данный рейтинг учитывает как экономическую, так и демографическую (количество мигрирующего населения) составляющие.



ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1 КВ.М ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЗА ПЕРИОД 06.2016-06.2017 (РУБ)

2 группа: города РФ с уровнем развития выше среднего



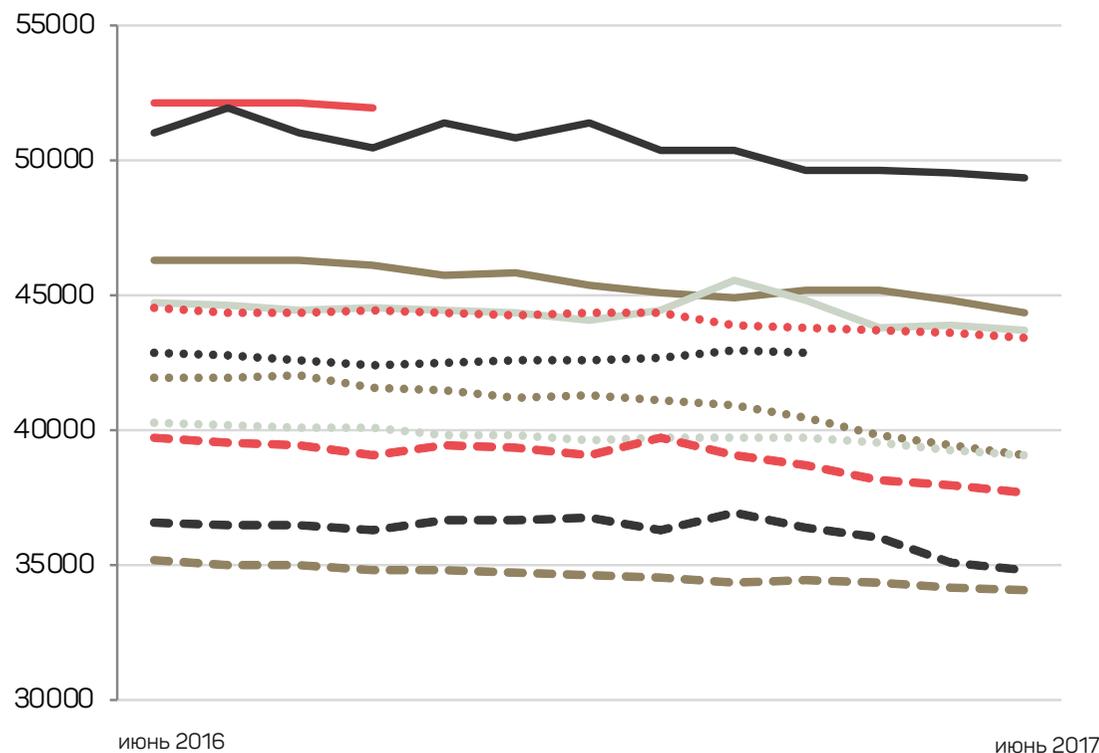
ГОРОД	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ₽ ЗА 1 КВ. М (РУБ) 06.2016	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ₽ ЗА 1 КВ. М (РУБ) 06.2017	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Сургут	69 898	-	-
Хабаровск	70 300	72 300	+ 2,8
Нижний Новгород	65 340	62 400	- 4,5
Самара	60 879	55 683	- 8,5
Иркутск	56 245	-	-
Красноярск	52 887	51 996	- 1,7
Пермь	50 272	50 423	+ 0,3
Воронеж	45 163	-	-
Омск	45 173	42 865	- 5,1
Челябинск	42 526	-	-



ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1 КВ.М ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЗА ПЕРИОД 06.2016-06.2017 (РУБ)

3 группа: города РФ со средним уровнем развития



ГОРОД	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ₽ ЗА 1 КВ. М (РУБ) 06.2016	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ₽ ЗА 1 КВ. М (РУБ) 06.2017	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Владимир	52 090	-	-
Ярославль	50 990	49 320	- 3,3
Кемерово	46 287	44 276	- 4,3
Рязань	44 720	43 710	- 2,3
Барнаул	44 460	43 382	- 2,4
Тобольск	42 810	-	-
Тольятти	41 956	39 018	- 7,0
Ульяновск	40 280	39 030	- 3,1
Сызрань	39 700	37 622	- 5,2
Первоуральск	36 523	34 771	- 4,8
Шахты	35 116	34 024	- 3,1



ПРОГНОЗ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

На фоне переизбытка предложения и ограниченности платежеспособного спроса цены на недвижимость в 2015-2016 гг. постепенно снижались, т.е. российский рынок недвижимости переживал рецессию.

В 1-м полугодии 2017 г. рынок перешел в стадию стагнации, т.к. средние цены на локальных рынках жилья имели колебательную динамику от «-»5-6% до «+»3-4%. Но это показатели цен предложения, цены же сделок не имели таких колебаний и были устремлены всё также вниз, как это происходило последние два года.

Это говорит о том, что локальные рынки недвижимости еще не достигли своего «дна», и поэтому остаются еще риски возникновения новой волны рецессии.

Таков главный вывод, который можно сделать по итогам конференции по аналитике, которая прошла 10 июня 2017 в г. Воронеже в рамках работы XXI Национального Конгресса Российской гильдии риэлторов.

Нарастает экономическая и социальная напряженность в строительной сфере.

Руководители Союза строительных объединений и организаций Санкт-Петербурга, «Союзпетростроя», «ЛенОблСоюзСтроя», а также профессиональных сообществ из Сибири, Томска, Татарстана, Иркутска, Красноярска, Кубани, Челябинска, Башкортостана, Свердловской области, Тюмени и Липецка (всего 14 строительных союзов) подписали письмо на имя президента РФ Владимира Путина с целью обратить его внимание на катастрофическую ситуацию с неплатежами за работу в строительной сфере, [пишет «Квадрат.ру»](http://www.kvadrat.ru).

«Отрасль буквально задыхается из-за порочной практики неплатежей за выполненные работы, в том числе в сданных в эксплуатацию объектах. Заказчики задерживают или вовсе не платят генеральным подрядчикам, те – субподрядчикам и далее по цепочке – производителям и поставщикам строительных материалов. В результате происходит массовое банкротство компаний, в первую очередь, малого и среднего бизнеса», – говорится в документе.

«Появилось понятие «обманутый подрядчик» (по аналогии с «обманутым дольщиком»). Судебная система для решения этой проблемы работает неэффективно», – говорится в письме.

Несмотря на вышеуказанные негативные тенденции в сфере недвижимости, отмеченные по итогам 1-го полугодия 2017 г., можно отметить и позитивную тенденцию в том, что строительная сфера стоит на особом контроле у Правительства РФ и с учетом бюджетной поддержки постепенно продолжает свое развитие.

По словам главы Минстроя РФ Михаила Меня около 80 объектов социальной инфраструктуры и 120 км внутриквартальных дорог будет построено в 32 регионах РФ в 2017 г. в рамках проекта «Ипотека и арендное жилье». По его словам, заключены также соглашения по строительству 60 микрорайонов комплексного освоения территорий в различных регионах РФ.

Что касается стимулирования спроса, важнейшей задачей со стороны правительства является работа над снижением процентной ставки по жилищному кредитованию населения. В первом полугодии 2017 г. процентная ставка по ИЖК в рублях скорректировалась в меньшую сторону и составила 11,5%.



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



МОСКВА

Вторичный рынок многоквартирного жилья
Оксана Витязева
руководитель Отдела исследований ГК «МИЭЛЬ», САКРН

«Анонсирование и запуск программы реновации в Москве в 1 полугодии 2017 года пока временно привели к небольшому увеличению средней удельной цены предложения за счет уменьшения в структуре предложения доли наиболее недорогих объектов – квартир в пятиэтажках (основной рост цен пришелся на март и апрель). Если сравнить среднюю цену предложения в июне 2017 года с июнем прошлого года, то отмечен прирост +1%.

В структуре продаж по сравнению с прошлым годом растет доля квартир в бюджете до 6 млн рублей (с 24% в 1 полугодии 2016 до 30% в 1 полугодии 2017г.). Доля ипотечных сделок на вторичном рынке (по данным операций ГК «МИЭЛЬ») достигла докризисных значений (во 2 кв. 2017 года она составила 38%). Несмотря на это, первичный рынок продолжает «оттягивать» покупателей. Так, по данным Росреестра в январе-июне 2017 года зарегистрировано на 13% меньше прав, чем за аналогичный период прошлого года».

МОСКОВСКАЯ ОБЛ.

Вторичный рынок многоквартирного жилья

«На вторичном рынке Московской области средняя удельная цена предложения по отношению к концу 2016 года уменьшилась на 1,4%, по отношению к июню 2016г.- на 4,4%. Среднемесячное значение цены за 1 п/г 2017 уменьшилось к аналогичному периоду на 5,8%. Снижение средней цены предложения на вторичном рынке Московской области происходит на фоне роста объема предложения.

По сравнению со вторичным рынком Москвы, на вторичном рынке Московской области уменьшение количества зарегистрированных прав на жилые помещения по данным Росреестра за январь-июнь 2017 по отношению к аналогичному периоду прошлого года было менее значительным, чем в Москве (минус 6% и минус 13% соответственно). Это объясняется несколькими причинами:

- бюджет покупки сопоставимой по своим характеристикам квартиры в области существенно меньше, чем в Москве;
- в области число сделок в 2015 году падало не столь сильно, как в столице, и, соответственно, выросло в 2016 году не так сильно;
- коррекция цен предложения продолжается;
- в области величина скидки меньше, чем в Москве, за счет меньшей стоимости объекта, и продавцу психологически проще согласиться предоставить дисконт».

ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



МОСКВА

Первичный рынок многоквартирного жилья
Татьяна Кузьмина
руководитель департамента аналитики и консалтинга
«МИЭЛЬ-Новостройки»

«По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки» объем предложения на первичном рынке жилья по итогам 2 квартала 2017 г. составил 2,836 млн кв. м. (без учета элитных объектов). За прошедшие три месяца он вырос на 11,6%, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года рост составил 56,7%. Девелоперы в апреле-июне проявляли небывалую активность, на рынок вышло сразу 23 новых проекта (для сравнения, в 1 кв. 2017 года их было всего 8). Продолжается смещение предложения в пользу массового сегмента. Если по итогам 1 кв. 2017 года его доля составляла 50,2%, то к июню она выросла до 52,3% (+2,1 п.п.). Рынок бизнес-класса, напротив, сжался на аналогичную величину. По большей части обозначенная тенденция связана с масштабностью низкобюджетных проектов, предложение в сегменте пополняется не только за счет новых проектов, но и благодаря выходу новых корпусов в уже реализуемых. По итогам 2 квартала 2017 года средняя цена предложения на первичном рынке «старой» Москвы составила 192,7 тыс. руб. за кв. м. По сравнению с предыдущим кварталом она снизилась на 1,9%, по отношению к аналогичному периоду прошлого года зафиксирован спад на 4,9%. Уменьшение среднего ценового уровня наблюдалось на протяжении всего 2 квартала, в основном оно было связано с выходом новых объемов и проектов по сравнительно демократичным ценам, а также с ростом доли малобюджетного предложения».

МОСКОВСКАЯ ОБЛ.

Первичный рынок многоквартирного жилья

«Во 2 квартале 2017 года объем предложения на первичном рынке МО сократился на 2% - до 3,1 млн кв. м. Количество новостроек на рынке уменьшилось на 0,7% и составило 296 объектов (1013 корпусов). Объем предложения в количестве квартир показал снижение на 1,9%, на данный момент на рынке экспонируется порядка 57,3 тыс. лотов. По итогам 2 квартала 2017 года 17,6% от суммарного объема предложения составил экономкласс. Доля комфорт-класса достигла 74,3%, бизнес-класса - 8,1%. Средняя цена предложения в 2 кв. 2017 года составила 85 тыс. руб./кв. м, за прошедшие 3 месяца она практически не изменилась. Годовая динамика положительна (+3,6%)».



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



ПЕРМЬ

Первичный и вторичный рынки многоквартирного жилья
Юлия Селиверстова
главный аналитик АЦ «КД-консалтинг», САКРН

«На рынке многоквартирного жилья г. Перми в апреле-июне 2017 г. отмечалось незначительное сезонное повышение активности продавцов и покупателей, но это больше оказало влияние на завершение сделок, начатых гораздо ранее, чем на изменение цен.

По итогам 2-го квартала 2017 г. было отмечено небольшое увеличение количества звонков и посещений в офисы агентств недвижимости и застройщиков. Предложение, по-прежнему намного превышает спрос, что позволяет покупателю достаточно долго выбирать и сравнивать предлагаемые объекты. Общие тенденции на рынке сохраняются:

- 1) стадия рынка – рынок покупателя,*
- 2) определяющим фактором для покупателя является цена квартиры,*
- 3) в массовом сегменте спросом пользуются «дешевые» объекты (1-но комнатные до 1,5 млн.руб., 2-х комнатные до 2,2 млн.руб., 3-х комнатные до 3,0 млн.руб.)*
- 4) в бизнес сегменте спросом пользуются объекты до 8,0 млн.руб.*

На первичном рынке застройщики продолжают проводить акции и предоставляют скидки при 100% оплате. Если в 2015-2016 г. покупатели были ориентированы на первичный рынок, то в 2017 г. они отдают предпочтения вторичной недвижимости. Предпосылок для роста цен нет».



ЕКАТЕРИНБУРГ

Первичный и вторичный рынки многоквартирного жилья
Михаил Хорьков
начальник аналитического отдела
Уральская палата недвижимости, САКРН

«В первой половине 2017 года активность на рынке жилья выросла. Число сделок на первичном рынке жилья Екатеринбурга выросло на 10 %, а на вторичном рынке на 5 % к аналогичному периоду прошлого года. На рынке сохраняется высокий объем предложения (около 17 тыс. квартир на первичном рынке и 10 тыс. квартир на вторичном). В условиях широкого выбора в группе новостроек, продавцы старых квартир вынуждены снижать цены для привлечения покупателей. На этом фоне средний уровень цен на рынке новостроек по итогам первой половины года вырос почти на 4 %, а на вторичном снизился на 3 %».



НОВОСИБИРСК

Александр Астахов
исполнительный директор Rolband & Partners

«В Новосибирске в первом полугодии 2017 на рынке новостроек завершился короткий период стабилизации цен и начался откат к уровню 2016 года. Данные Росреестра о заключении договоров долевого участия подтвердили наш декабрьский прогноз о снижении количества сделок на первичном рынке в 2017 году на 30%».

ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



📍 **ОМСК**

Первичный и вторичный рынки многоквартирного жилья
Анна Нежевлева
эксперт аналитик ООО «ОМЭКС», САКРН

«Вторичный рынок жилья стабилен в своей тенденции к снижению как в объемах, так и в ценовых показателях. Продавцы придерживаются мнения, что лучше "придержать" объекты до новых времен. Однако, состояние первичного рынка поддерживает вполне постоянный спрос и заинтересованность во вторичке. Дополнением к этому становится активное снижение ипотечных ставок, как драйвера всех типов рынка, что в свою очередь нередко приводит заемщиков 2014-2015 годов к рефинансированию текущих кредитов под действующие объекты или к сделкам с увеличением площади квартиры. Определяющим параметром для сделок безусловно является цена объекта, однако, все чаще покупатели обращают внимание и на качественные характеристики объекта, в том числе классность будущего жилья. Новые современные объекты класса "комфорт", выходя на вторичный рынок, вызывают большой интерес у потребителей, нежели традиционные квартиры "хрущевского" типа или "малосемейки"».



📍 **ОМСК**

Первичный рынок многоквартирного жилья
Максим Репин
директор «ОМЭКС»,
полномочный представитель НП РГУД в г.Омске, САКРН

«Количество действующих проектов и домов-новостроек, если очистить от долгостроев без учета тех, которые будут введены до конца года, чтобы поддержать статистические показатели, необходимые Минстрою, то на начало года мы останемся с критически низким объемом проектов. Это явное состояние дефицита в сегменте первичного рынка для города-миллионника, что по законам рынка должно вызвать рост цен и эта тенденция будет полностью совпадать с новой политикой застройщиков о сворачивании производственных подразделений или переориентированием их в другие регионы, оставляя только отделы продаж. Снижаются постепенно и объемы предложений. За 1 полугодие количество уникальных предложений на первичном рынке снизилось на 19%, а сделок по договорам долевого участия уменьшилось вдвое, при этом общий показатель сделок с недвижимостью остается практически неизменным».



СПРАВКА ПОДГОТОВЛЕНА



ХОРЬКОВ М. И.

- Руководитель проекта «Система обмена данными по рынку недвижимости»
Заместитель председателя комитета по консалтингу РГР,
Начальник аналитического отдела УПН
- Екатеринбург
- +7 (912) 289 89 14
- misha@upn.ru



ГРИБЕННИКОВА Е. Г.

- Ответственный за формирование справки
Главный маркетолог Аналитический центр
«КД-консалтинг»
- Пермь
- +7 (963) 880 20 43



ЕПИШИНА Э. Д.

- Председатель комитета по консалтингу РГР
Директор Аналитический центр
«КД-консалтинг»
- Пермь
- +7 (902) 835 94 32
- epishina@kamdolina.ru



АНАЛИТИЧЕСКОЕ СООБЩЕСТВО РГР

Компании партнеры РГР

RID Analytics

Барнаул, Кемерово, Красноярск,
Новосибирск

www.ridasib.com
post@ridasib.com
(383)213-23-47

Аналитики
Ермолаева Елена Александровна

Rolband&Partners

Новосибирск

www.rolband.com
astakhov@rolband.com
(383) 299-40-67

Аналитики
Астахов Александр

АССО-Строй

Ижевск

www.asso-stroy.ru
(3412) 43-93-26

АН Титан

Тверь

www.antitan.ru
mail@antitan.ru
(4822) 395-400, 8(958) 100-26-35

АН Центр

Петропавловск-Камчатский

www.centrkam.ru
(415-2) 311-333, 45-04-45, 45-03-45

Аналитики
Грязнова Регина Франковна

АЦ Индикаторы нижегородской недвижимости

Нижний Новгород

innrealty.ru
INN@INNrealty.ru
(831) 423-87-97

Аналитики
Чемоданов Алексей Львович

АЦ КД-консалтинг

Пермь

www.kd-consulting.ru
analitika@kamdolina.ru
(342)257-15-75

Аналитики
Селиверстова Юлия Германовна
Злобина Надежда Александровна
Шевелева Евгения Германовна

ГК Актив

Иркутск

www.irkutskcity.ru
(3952) 55-44-33, 97-41-41

Аналитики
Галущенко Татьяна

ГК Бюллетень недвижимости

Краснодар, Санкт-Петербург

www.bn.ru
analitika@bn.ru
(812) 325-06-81

Аналитики
Бент Мария Анатольевна



АНАЛИТИЧЕСКОЕ СООБЩЕСТВО РГР

Компании партнеры РГР

ГК Иркутск-Девелопмент

Иркутск

www.irkdevelopment.com
irkdevelopment@yandex.ru
+7 914 007 34 08, +7 908 647 26 31

ГК МЕТРО

Ярославль

www.yarmetro.ru
analitic@yarmetro.ru
8-800-2-34-35-36

Аналитики
Анастасия Голлай

ГК Миэль

Москва, Московская область

www.miel.ru
consulting@miel.ru
(495) 777-33-77

Дом.Строй

Рязань

www.domostroymedia.ru
reklama@domostroymedia.ru
(4912) 93-92-97

Аналитики
Герасименко Галина Игоревна

Илекта

Ставрополь

www.ilecta.ru
ilecta1@yandex.ru
(8652) 56-55-33, 94-59-67

ИнвестОценка

Воронеж

www.investocenka.ru
Info-vrn@investocenka.ru
(473) 253-12-53, (473) 232-25-0

Истейт БГ

Владивосток

www.esbg.ru
(423) 267-28-80

Аналитики
Шин Вячеслав Игоревич

КУН Титул

Ростов-на-Дону

www.realtitul.ru
alex344@rambler.ru
(863) 290-78-78

Аналитики
Чумаков Алексей Михайлович

Резонанс

Благовещенск

khakhulin@rambler.ru
8-914-386-52-06, 8-914-557-33-06

Аналитики
Хахулин Иван Владимирович



АНАЛИТИЧЕСКОЕ СООБЩЕСТВО РГР

Компании партнеры РГР

РИЭЛТИ

Шахты

www.rialt.ru
Realty@shakht.donpac.ru
(8636) 23-70-03

Аналитики
Эйдлина Галина Юрьевна

Самарский областной Фонд жилья и ипотеки

Самара, Сызрань, Тольятти

www.sofgi.ru
mail@sofgi.ru
(846) 321-36-63, 8-800-500-36-63, 8-800-500-75-53

Аналитики
Патрикеев Александр Львович
Мусина Фариды Исламовна

Сервер недвижимости Казани и Респ. Татарстан

Казань

www.tatre.ru
admin@tatre.ru
+79178822283

Аналитики
Хабибрахманов Ришат Ринатович

Служба недвижимости

Челябинск

www.rcsn.ru
info@rcsn.ru
(351) 779-32-32

Аналитики
Ковальчук Нина Викторовна

СРО Региональная Гильдия Риэлторов ДФО

Хабаровск

rgrdfo@mail.ru
dir.khabned@mail.ru

Аналитики
Швалова Александра Григорьевна
Яковлева Елена Степановна

ОМЭКС

Омск

www.areall.ru
mail@omeks.ru
(3812)31-18-10

Аналитики
Репин Максим Александрович
Нежевлева Анна Игоревна

УПН

Екатеринбург, Первоуральск

www.upn.ru
analitic@upn.ru
(343) 3676760 (-61, -62, -63), доб. 604

Аналитики
Хорьков Михаил Иванович
Октаев Константин Владимирович

Центр недвижимости

Ульяновск

www.ec.real-estate.ru
al@centre.real-estate.ru
(8422)41-05-05

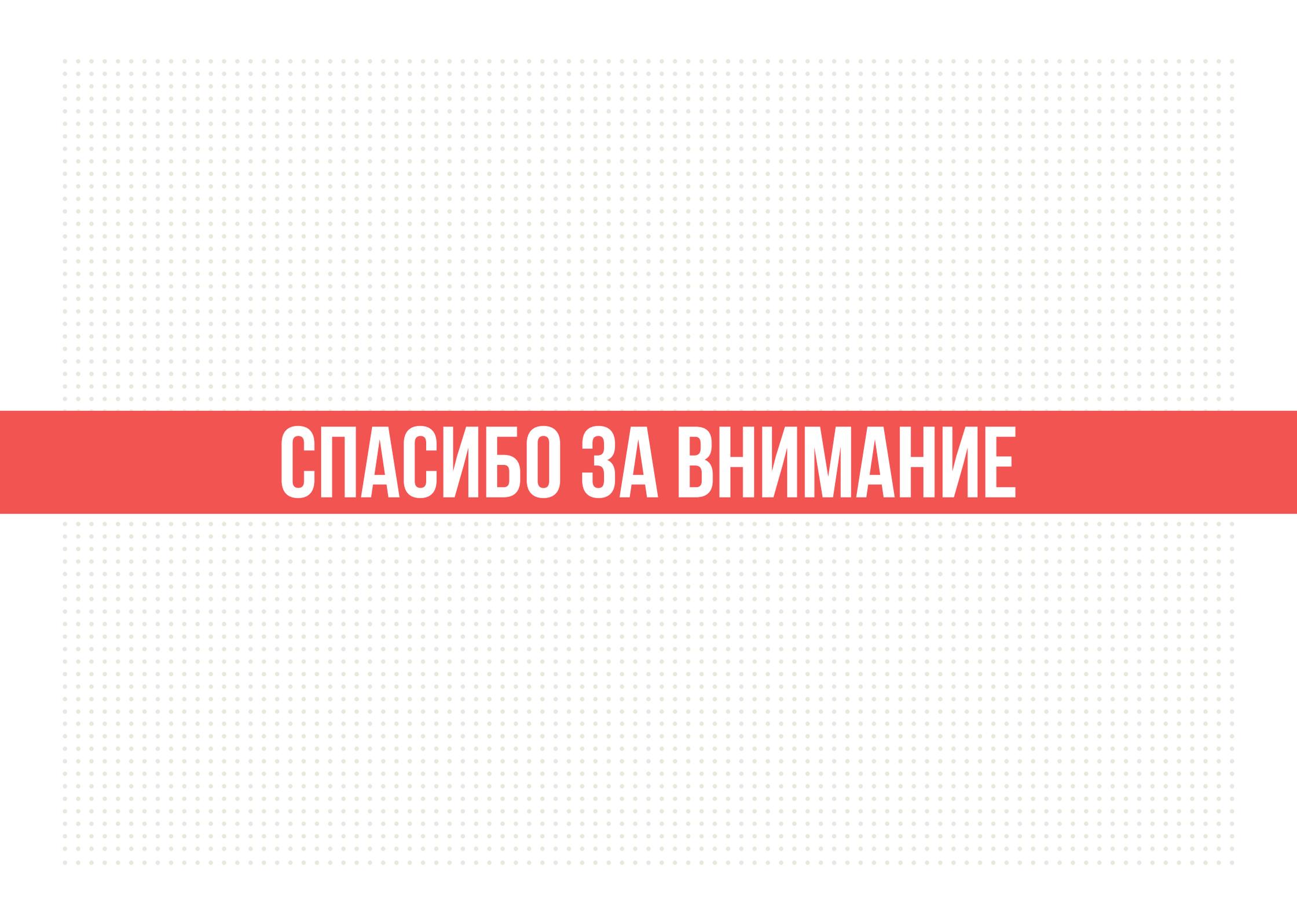
Аналитики
Гамова Елена Робертовна
Куклова Татьяна Сергеевна

Этажи

Сургут, Тобольск, Тюмень

www.etagi.com
k.g.brednikov@kor2.etagi.com
(3452) 51-22-22

Аналитики
Бредников Константин Григорьевич



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ