

ПРОЕКТ
КОМИТЕТА
ПО АНАЛИТИКЕ



РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

АНАЛИТИЧЕСКАЯ СПРАВКА

За 1-й квартал 2019 года

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



МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РФ ПО ИТОГАМ 1 КВАРТАЛА 2019 ГОДА.



Цены на нефть

По итогам марта 2019 г. страны ОПЕК+, участвующие в соглашении о сокращении добычи нефти, выполнили его условия на 139%. По странам ОПЕК показатель в марте составил 157%, а по странам «не ОПЕК» - 102%. Ранее сообщалось, что в марте значительно сократила добычу Саудовская Аравия, а также Казахстан, который приостановил добычу на крупных месторождениях из-за планового ремонта.

В апреле Россия заявила, что в этом месяце выполнит обязательства по соглашению ОПЕК+ на 100%, при этом объемы экспорта сырья страны останутся почти такими же, как до заключения сделки, отмечает консалтинговая компания ESAI Energy LLC.

13 апреля 2019 г. министр финансов России Антон Силуанов заявил, что Россия и ОПЕК могут принять решение об увеличении добычи, чтобы бороться за долю рынка с США. Напомним, что по итогам встречи ОПЕК+ в декабре 2018 г. было принято решение о сокращении добычи нефти суммарно для всех стран на 1,2 млн. баррелей в сутки с января 2019 г. в течение полугода, в т.ч. Россией - на 228 тыс. от уровня октября 2018 г.

Соглашение ОПЕК+, второе за последние 3 года, позволило сократить мировые поставки нефти, в дополнение к сокращению добычи со стороны членов ОПЕК: на фоне конфликта в Ливии, где может нарушиться работа на месторождениях из-за штурма столицы Триполи, а также благодаря санкциям против Венесуэлы и Ирана. В связи с этим мировые цены на нефть взлетели до пятимесячных максимумов, увеличившись на 30-40%. Так, нефть сейчас торгуется на уровне выше 70 долларов за баррель.

Если Россия сомневается в том, стоит ли ей оставаться в соглашении с ОПЕК+ по сдерживанию добычи нефти, то Саудовская Аравия намерена остаться в соглашении. В случае принятия Россией решения по увеличению производства, саудиты столкнутся с безвыходной ситуацией. Если королевство продолжит соблюдать соглашение, оно уступит долю рынка России, Китаю. Однако, если оно откажется от сделки с ОПЕК+ и увеличит добычу, чтобы бороться за долю рынка, цены на нефть упадут. Особенно если учитывать, что добыча нефти в США продолжает расти. Ожидается, что цены на нефть упадут до 40 долларов за баррель, как и прогнозировал ранее министр финансов РФ Антон Силуанов.



Колесание валютных курсов

На 1 апреля 2019 г. курс доллара США составил 64,73 руб./долл., курс евро - 72,72 руб./евро. По словам руководителя аналитического департамента «Международного финансового центра» Романа Блинова, российская валюта к концу апреля может дойти до уровня в 63,6 - 63,5 рублей за один американский доллар США. Помогает укрепиться российской валюте целый ряд факторов. Так, нефть сейчас торгуется на уровне выше 70 долларов за баррель.

Во второй половине апреля российскую валюту также будет поддерживать период уплаты налогов. Экспортеры в ближайшее время начнут конвертацию валютной выручки, отмечают эксперты. Общая сумма налоговых выплат может превысить 2 трлн рублей.

Помогает российской валюте укрепиться и в целом высокий аппетит на рискованные активы. Ранее сообщалось, что план заимствований Минфина через ОФЗ на 2019 г. составляет почти 2,4 трлн. рублей, при этом «чистые» размещения составят 1,7 трлн. рублей.

Кроме того, в ближайшее время российская валюта может спать спокойно: нет риска введения обещанных России «адских» санкций от США.

Сейчас, пожалуй, самый лучший период для отечественной национальной валюты за последние годы, рубль еще может немного окрепнуть в апреле и мае, но затем последует неизбежное ослабление, предупреждает аналитик [Промсвязьбанка Богдан Зварич](#).

Эксперты предупреждают, что нынешнее затишье не сулит ничего хорошего для российской валюты в отдаленной перспективе. По словам Анастасии Сосновой, аналитика «Фридом Финанс», наиболее сдерживающий фактор укрепления рубля - это риск активизации санкционной риторики со стороны Запада, который способен вызвать повышенную волатильность рубля. В случае введения антироссийских санкций и дальнейшего усиления санкционного давления курс может дойти до 70 рублей за доллар и выше в долгосрочной перспективе, считает она.



ВВП

В 2019 г. темпы роста российской экономики могут превысить официальный прогноз 1,3%. Об этом 9 апреля во время пленарной сессии на XX Апрельской международной научной конференции НИУ ВШЭ заявил министр финансов – первый вице-премьер Антон Силуанов.

По оценке министра финансов, за первые два месяца 2019 г. рост ВВП России уже оказался выше ожидаемых значений – 1,5%.

По данным Минэкономразвития, в прошлом году экономика России выросла на 2,3%. Показатель оказался рекордным с 2012 г. При этом, как пояснил Силуанов, небольшое замедление темпов роста ВВП в 2019 г. во многом связано с необходимостью повышения НДС. По его словам, полученные бюджетом дополнительные средства от увеличения налоговой ставки позже будут направлены в экономику в виде инвестиций. Таким образом, согласно оценке главы Минфина, положительный эффект от роста НДС проявится уже во второй половине 2019 г.

В Банке России также высоко оценивают вероятность роста ВВП России выше 1,3% по итогам текущего года. Об этом на конференции заявила первый зампред ЦБ Ксения Юдаева. По её словам, на сегодняшний день в стране заметно снизились инфляционные риски, а общая экономическая ситуация близка к равновесию.

Как заявил Антон Силуанов, в правительстве по-прежнему рассчитывают в ближайшие годы выйти на темпы роста ВВП выше среднемировых, то есть более 3% в год. По словам первого вице-преьера, одним из ключевых факторов для достижения этой цели может стать снижение экономических рисков.

В частности, речь идёт об эффекте бюджетного правила. Оно предусматривает, что Минфин скупает валюту на внутреннем рынке через Центробанк для снижения зависимости рубля от цен на нефть. Таким образом, ведомство страхует экономику от падения энергетического рынка.

Более того, среди ключевых факторов снижения экономических рисков, в том числе и для бизнеса, Антон Силуанов назвал стабильность налоговой системы. Ранее правительство ввело мораторий на изменение налогов в течение следующих шести лет.

Одним из наиболее важных драйверов ускорения национальной экономики Антон Силуанов назвал повышение конкурентоспособности российского бизнеса. С 2012 по 2018 г. Россия в рейтинге Всемирного банка Doing Business поднялась со 120 на 31 строчку. При этом перед страной по-прежнему стоит задача войти в топ-20 списка.

Инфляция

В марте 2019 г. уровень инфляции в России составил 0,32%, что на 0,03 больше, чем в марте 2018 г. Вместе с этим, инфляция с начала 2019 г. составила 1,78%, а в годовом исчислении – 5,27%. В 2019 г. Россия занимает 8 место по уровню инфляции в мире.

По оценке Минэкономразвития России, инфляция по итогам апреля составит около 0,3%. Годовые темпы инфляции в апреле составят 5,1–5,2%. Таким образом, в марте годовая инфляция достигла пикового значения, после чего ее темпы начнут снижаться и при стабильном курсе рубля к концу года опустятся до 4,3%.

Банк России полагает, что ускорение инфляции в 2019 г. носит временный характер. По прогнозу Банка России, годовая инфляция пройдет локальный максимум в марте-апреле 2019 г. и вернется к 4% в первой половине 2020 г., когда эффекты повышения НДС будут исчерпаны.

Объем вывоза капитала

По данным Банка России чистый вывоз капитала из России частным сектором за январь-март 2019 г. составил 25,2 млрд. долларов, что в 1,6 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года (на тот момент времени данный показатель составил 16,1 млрд. долларов).

По предварительной оценке регулятора, положительное сальдо счёта текущих операций платёжного баланса России за 1-й квартал 2019 г. выросло до 32,8 млрд. долларов, что на 2,8 млрд. больше, чем в 1-м квартале 2018 г.

Как говорится в сообщении ЦБ, рост показателя произошёл «в результате расширения профицита внешней торговли товарами и снижения совокупного отрицательного сальдо других компонентов счёта текущих операций». Укрепление торгового баланса, как отмечается, произошло вследствие уменьшения объёмов импорта.

Причин для сокращения оттока капитала, [считает главный аналитик банка «Солидарность» Александр Абрамов, пока не видится. По итогам 2-го квартала 2019 г., предполагает эксперт, к уже ушедшим из страны 25,2 млрд. долларов добавится еще 15-20 млрд., во 2-м полугодии эти цифры будут еще выше, а к концу года совокупный показатель вообще может превысить 100 млрд. долларов.](#)

По расчетам [Bloomberg, за последние 25 лет из России в офшоры выведено около 750 млрд. долларов. Это те деньги, которые могли бы быть инвестированы в российскую экономику, отмечает агентство. Чтобы остановить «бегство капитала в долгосрочной перспективе», правительству России необходимо бороться с коррупцией.](#)

Согласно базовому сценарию ЦБ, при среднегодовой цене нефти 60 долларов за баррель отток капитала из России в 2019 г. должен составить 35 млрд. долларов. Вероятнее всего, этот прогноз ЦБ придется пересматривать.

Индекс промышленного производства

По данным Росстата, рост промышленного производства в марте 2019 г. замедлился до 1,2% в годовом выражении (после 4,1% г/г в феврале месяце, что на тот момент времени частично было связано с благоприятным календарным фактором, который в марте отсутствовал).

В целом за 1-й квартал 2019 г. рост промышленного производства составил 2,1% по отношению к 1-му кварталу 2018 г. (после 2,7% в годовом выражении в 4-м квартале 2018 г.).

Основной вклад в снижение годовых темпов роста внесла добыча полезных ископаемых, где рост выпуска замедлился до 4,7 % г/г в январе-марте текущего года с рекордных 7,2% г/г в 4-м квартале 2018 г. Замедление роста выпуска в добывающем комплексе было обусловлено главным образом сокращением производства нефти в соответствии с обязательствами, принятыми Россией в рамках ОПЕК+.

Годовая динамика обрабатывающих отраслей в 1-м квартале 2019 г. улучшилась до 1,3% г/г после 0,9% г/г в октябре-декабре 2018 г.

Динамика промышленного производства в текущем году складывается лучше оценок Минэкономразвития России. В соответствии со сценарными условиями прогноза социально-экономического развития до 2024 г., рост промышленного производства в текущем году ожидается на уровне 2,3%. При этом данный прогноз предполагает более низкие темпы роста в начале 2019 г. с постепенным улучшением к концу года.

Прогноз от Минэкономразвития по росту промышленного производства на ближайшие три года выглядит следующим образом: на 2020 г. – 2,6%, в 2021 г. и 2022 г. – 2,9%.

Ипотека

По данным Центрального банка РФ по состоянию на 01.04.2019г. банки выдали заемщикам 286 801 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на 624 956 млн. руб. Объем предоставленных с начала года ИЖК на 7,4% увеличился по отношению к аналогичному периоду 2018г. Процентная ставка по предоставленным ИЖК в рублях скорректировалась в большую сторону – 10,14%, против 9,7% в 2018г.

Уровень доходов населения

По данным Росстат, в докладе «Информация о социально-экономическом положении России» за январь-февраль 2019 г. была приостановлена публикация ежемесячных данных о динамике доходов населения.

В прежнем формате доклада был раздел «Уровень жизни», в котором публиковалась ежемесячная статистика по следующим показателям: денежные доходы населения; реальные располагаемые денежные доходы населения; среднемесячная зарплата работников организаций (номинальная и реальная); просроченная задолженность по зарплате.

Новый формат предполагает, что раздел «Уровень жизни» будет заменен на раздел «Заработная плата», в котором в полном объеме будет представлена информация только по двум последним пунктам – о зарплате и просроченной задолженности по зарплате. Так, за январь-февраль зарплата россиян в номинальном выражении выросла на 6,1%, в реальном – на 0,9%. Среднемесячная начисленная зарплата, по оценке, составила 42 650 рублей.

Реальные доходы россиян падают уже пять лет подряд. По итогам прошлого года с учетом разовой выплаты пенсионерам в 2017 г. они сократились на 0,2%. При этом, по прогнозу Минэкономразвития, реальные доходы населения в 2018 г. должны были вырасти на 3,4%. С 2014 г. реальные доходы упали почти на 11%. В начале 2019 г. показатель продолжил падение: в январе реальные доходы снизились на 1,3% по сравнению с январем 2018 г. Январь 2019 г. стал последним месяцем публикации данных о реальных доходах.

Росстат перейдет на новую методологию расчета денежных доходов граждан. Доходы за 1-й квартал 2019 г. будут рассчитаны и опубликованы уже по обновленной методике вместе со скорректированными динамическими рядами показателя за шесть предшествующих лет. Обновленная методика существенно увеличит долю зарплат в структуре доходов (с 41 до 55%, по данным за 2017 г.), но уменьшит долю доходов от предпринимательства (с 7,6 до 6,3%) и от собственности (с 5,4 до 4,3%). Доля ненаблюдаемых доходов сократится с 26 до 11,5%.

Законодательная база

1. 25 декабря 2018 г. президент России Владимир Путин подписал закон, вносящий изменения в регулирование долевого строительства.

Внесенные в действующее законодательство изменения направлены на защиту прав, законных интересов и имущества граждан-участников долевого строительства, установление дополнительных гарантий, а также на минимизацию рисков, связанных с участием граждан в долевом строительстве.

Согласно закону, с 1 июля 2019 г. средства граждан, привлеченные на строительство дома, будут зачисляться на специальный банковский счет, а застройщик сможет их получить после передачи квартир покупателям. Строительство же будет осуществляться на собственные средства застройщика или на банковские кредиты.

Законом также предусматривается, что все новые договоры участия в долевом строительстве должны заключаться только при условии уплаты взноса в компенсационный фонд по ставке 1,2%. Таким образом, со дня вступления Закона в силу, не применяются положения об обеспечении исполнения обязательств застройщика договорами страхования или поручительства.

Кроме того, требования к общей площади многоквартирных домов (МКД), возводимых застройщиками, снижается с 10 до 5 тыс. кв. м., чтобы небольшие региональные строительные компании не потеряли право привлекать средства дольщиков на эскроу-счета.

Законом вводится запрет на проведение плановых проверок в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств дольщиков для строительства МКД или иных объектов недвижимости. При этом расширяются основания для внеплановых проверок.

Также для дольщиков вводится возможность в рамках банкротства застройщика предъявлять требования о передаче им в собственность нежилых помещений площадью не более 7 кв.м, а также машиномест.

2. 21 марта 2019 г. [Госдума приняла в первом чтении законопроект об ипотечных каникулах для заемщиков, оказавшихся в трудной жизненной ситуации.](#)

Законопроектом устанавливается шестимесячный льготный период, в течение которого оказавшиеся в тяжелом положении ипотечники смогут не вносить платежи по кредиту, либо уменьшить их размер. Каникулы предусмотрены для граждан, потерявших работу и признанных временно нетрудоспособными на срок более 2 месяцев. Также на них могут рассчитывать инвалиды первой и второй группы, любые заемщики в случае снижения дохода на 30% (этот показатель рассчитывается за два месяца перед обращением по сравнению со среднегодовым значением) и те, кто потерял кормильца. Одновременно в течение льготного периода будет действовать запрет на изъятие переданного в залог единственного жилья заемщика.

18 апреля 2019 г. закон об ипотечных каникулах был принят окончательно. Нововведения должны вступить в силу через 90 дней после официального опубликования.

К основному чтению в документ были внесены ряд ключевых изменений. В соответствии с ранее озвученным поручением президента РФ, под действие закона теперь попадают и ранее выданные ипотечные кредиты, а не только новые. При этом для получения льготы размер среднемесячных выплат по ипотеке должен превышать 50% от среднемесячного дохода (ранее это ограничение не указывалось).

Кроме того, в законопроекте прописывается, что правительство должно будет определить максимальный размер кредита, по которому могут быть предоставлены ипотечные каникулы. Для этого должны быть учтены региональные особенности. А до введения кабмином таких верхних «планок» предлагается установить максимальный размер на уровне не более 15 млн. рублей.

Еще одно уточнение: ипотечные каникулы будут предоставляться гражданам, у которых увеличится количество находящихся на их иждивении несовершеннолетних или инвалидов первой и второй групп. Но ставится условие: если доход заемщика снизится на 20%, а размер среднемесячных выплат превысит 40%.

Также в законопроект в ходе рассмотрения дополнительно была внесена поправка, которая позволяет уйти от обязательного нотариального заверения договоров ипотечного кредитования жилья, находящегося в долевой собственности.

Альтернативы для инвестиций

Ключевая ставка

22 марта 2019 г., совет директоров Банка России сохранил ключевую ставку на уровне 7,75% годовых. Своё решение регулятор объяснил тем, что показатели инфляции оказались более низкими, чем ожидалось. В ЦБ также отметили, что повышение НДС с начала года уже во многом отыграно предыдущим ростом цен. Рынок предвидел такое решение, поэтому реакция рубля была сдержанной.

Решение ЦБ может стать сигналом для российских банков завершить процесс изменения своих ставок, полагает руководитель направления анализа денежно-кредитной политики и банковского сектора Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования Олег Солнцев. Эксперт отмечает, что в последнее время отдельные крупные игроки продолжали по инерции повышать проценты по депозитам. Теперь этот процесс может прекратиться. Ставки по кредитам реагировали с запаздыванием на декабрьское повышение ставки ЦБ, поэтому их рост продолжится чуть дольше, считает Солнцев.

Следующее заседание совета директоров Банка России запланировано на 26 апреля 2019 г. В заявлении Центробанка говорится, что регулятор будет оценивать необходимость изменения ставки с учётом динамики инфляции и экономики, а также возможных внешних рисков.

В начале марта глава департамента денежно-кредитной политики ЦБ Алексей Заботкин заявил, что Банк России рассматривает возможность перехода к смягчению денежно-кредитной политики в конце 2019 г. - начале 2020 г. при условии отсутствия внешних шоков.

Главный экономист Альфа-банка Наталья Орлова полагает, что потенциально смягчение политики ЦБ возможно уже во второй половине 2019 г. Тем не менее эксперт считает, что Банку России не стоит торопиться со снижением процентной ставки.

[Повышение ставки ЦБ в течение 2019 г. также не исключается, отмечает главный аналитик «БКС Премьер» Антон Покатович. ЦБ может пойти на такой шаг при возникновении риска финансовой стабильности, например, в случае введения санкций против РФ. В целом, по словам эксперта, наиболее вероятный сценарий – сохранение ставки на уровне 7,75% до конца года.](#)

Вклады в банки для ФЛ

По данным ЦБ РФ, прибыль банковского сектора по итогам 1-го квартала 2019 г. составила 587 млрд. рублей по сравнению с 353 млрд. рублей за январь-март 2018 г.

За 1-й квартал 2019 г. объем выданных кредитов физическим лицам увеличился на 4,3%. При этом средневзвешенная ставка по рублевым кредитам за отчетный период составила 13,1% годовых. Просроченная задолженность по кредитам физлиц возросла за январь-март текущего года на 5,3%. Средневзвешенная ставка по кредитам для нефинансовых организаций увеличилась до 9,9% годовых.

Недвижимость

С начала 2019 г. можно отметить несколько тенденций для инвестирования в российскую недвижимость, которые, вероятно, сохранятся в ближайшие годы.

Ситуация на рынке недвижимости как товара длительного потребления очень сильно зависит от платежеспособного спроса. Учитывая, что доходы населения падают на протяжении последних четырех-пяти лет, можно предположить, что это будет отражаться и на стоимости недвижимости. Постепенно цены на квартиры могут начать снижаться, если уровень доходов вдруг не начнет расти.

С осени 2018 г. банки начали поднимать ставки по ипотеке. По статистике ЦБ РФ, средневзвешенная ставка выданных ипотечных кредитов по состоянию на 1 марта 2019 г. составила уже более 10%. При этом, видя растущую закредитованность населения, ЦБ планомерно в течение нескольких месяцев начинает утяжелять условия выдачи кредитов для коммерческих банков, т.е. он повышает риск такого финансирования, и эти риски банки начинают закладывать в стоимость денег, которые выдают заемщикам. Вследствие чего можно предположить, что количество предъявляемого спроса, который генерируется населением, в том числе с помощью ипотечных кредитов, будет падать.

В 2019 г. наиболее привлекательными инвестициями по-прежнему считается жилье. Эксперты прогнозируют небольшой, но стабильный рост цен на первичном рынке. К этому приведет переход от долевого финансирования к проектному.

По мнению аналитиков, [инвестиции в недвижимость будут выгодными, если покупать ее не столько в расчете на быстрый рост стоимости и арендный доход, а с перспективой собственного использования \(для своей семьи, для детей\). А если покупать исключительно с инвестиционной целью, то нужно очень взвешенно подойти, в частности, к выбору района и учесть перспективы его развития. Эксперты советуют покупать небольшие квартиры, которые легче сдать в аренду.](#)

Альтернативы для инвестиций

Ценные бумаги

Санкции и девальвация рубля серьезно подпортили настроение инвесторам по итогам прошлого года. Однако, вопреки всему, российский рынок закончил 2018 г. в плюсе. Рублевый индекс Мосбиржи вырос на 12,3% (без учета дивидендов), а больше всех заработали те, у кого в портфелях были акции компаний нефтегазового сектора.

Лучшая по доходности – компания Леонида Михельсона «Новатэк», акции которой принесли инвесторам доход свыше 67%. Ее капитализация превышает 3,4 трлн. рублей, и, как ожидается, бизнес компании продолжит расти дальше. В том числе во многом благодаря новым проектам по добыче сжиженного природного газа. В частности, в 2022-2023 гг. компания планирует запустить проект на Ямале («Арктик СПГ2»). В то же время аналитики полагают, что сейчас акции компании выглядят перекупленными, и рекомендуют их продавать.

Аналогичные рекомендации у экспертов и по акциям компании «ЛУКОЙЛ». В течение прошлого года они вели себя достаточно волатильно, особенно во втором полугодии. На максимумах котировки нефтяной компании поднимались выше 5 200 рублей, сейчас ее акции торгуются чуть ниже этого уровня.

В 2019 г. бумаги компании нефтегазового сектора могут быть интересными инвесторам с точки зрения получения дивидендной доходности. В частности, как считают аналитики «Атона», наиболее выгодной может стать покупка префов «Сургутнефтегаза».

«Сургутнефтегаз» к тому же держит огромную денежную «подушку» в долларах, что дает еще и дополнительную защиту от девальвации», – напоминает инвестиционный стратег «БКС Премьер» Александр Бахтин.

Он предлагает такой топ-лист для инвесторов, делающих ставку на высокие дивиденды: «Сургутнефтегаз» (префы), «Татнефть»(префы), «Северсталь», ММК и Veon. «Это бумаги с традиционно высокими дивидендами, и ценовая конъюнктура текущего года позволит данным компаниям сохранить интересные доходности», – считает эксперт.

Еще одна компания, которая может выплатить инвесторам неплохие дивиденды, – Сбербанк. В прошлом году его бумаги подешевели на бирже более чем на 17%. Сказались геополитические риски: из-за ожидания введения санкций против госбанков нерезиденты стали массово выходить из их бумаг. «В этом году банк вряд ли станет жертвой жестких санкций, так как активно работает с населением России, а США, согласно их заявлениям, не намереваются таргетировать санкциями граждан РФ», – говорит аналитик «БКС Капитала» Сергей Суверов. В планах Сбербанка увеличивать размеры дивидендов. В частности, по итогам года выплаты могут вырасти на 50%, а ожидаемая дивидендная доходность составит 9-10%. По оценкам «Финама», выплаты могут составить 15 рублей на акцию. В инвесткомпаниях советуют инвесторам покупать бумаги дивидендных компаний в моменты коррекции рынка, чтобы повысить доходность будущих выплат.

Стоит ли сделать ставку на рост акций компаний, которые в прошлом году значительно подешевели? Однозначного ответа у экспертов нет. По словам руководителя отдела управления акциями УК «Сбербанк управление активами» Евгения Линчика, при инвестировании нужно отталкиваться от более фундаментальных предпосылок, т.к. акция может быть недооценена из-за действий спекулянтов или геополитических факторов.

Как пример – бумаги компаний Олега Дерипаски, потерявшие в стоимости в апреле 2018 г. из-за введенных санкций. В частности, акции «Русала» в прошлом году потеряли 24% от стоимости. Сейчас бумага стоит в районе 29,6 рубля, хотя еще год назад ее котировки доходили до 41-42 рублей. Из-за «шатдауна» сенаторы никак не могут договориться с Минфином США о снятии санкций, поэтому акции показывают сильную волатильность.

Из списка аутсайдеров прошлого года эксперты рекомендуют обратить внимание на три компании: «Магнит», «РусГидро» и ВТБ. Формально их бумаги выглядят перепроданными, и с начала года котировки растут. Стоимость бумаг «Магнита», в частности, поднялась более чем на 11%, а рост котировок ВТБ и «РусГидро» – выше 4,5%. Аналитики «Атона» и «Открытие Брокера» рекомендуют держать их в портфеле в расчете на долгосрочный рост.

По словам аналитика «Открытие Брокера» Андрея Кочеткова, тот же ВТБ имеет все шансы в 2019 г. удвоить свою капитализацию, но для этого инвесторам нужно доказать устойчивость роста прибыли банка. Еще одно условие – снятие санкционных рисков.

Георгий Ващенко из «Фридом Финанс» не исключает в этом году роста бумаг телекоммуникационных компаний (МТС), которые могут выиграть за счет повышения тарифов.

В более долгосрочной перспективе в портфель можно включить акции «Газпрома», которые, по словам Александра Бахтина, торгуются сейчас на многолетних минимумах, а также бумаги Yandex, на долю которого уже приходится более 50% трафика электронной торговли в России. При этом компания продолжает развивать новые сервисы, а стоимость ее бумаг в долларах близка к уровням размещения в 2011 г., указывает он.



Политический фактор

I. Внешняя политика.

В конце февраля 2019 г. Конгресс США опубликовал обновленный законопроект, предусматривающий введение дополнительных санкций против России. Документ называется Defending American Security from Kremlin Aggression Act, DASKA – «О защите американской безопасности от агрессии Кремля». Документ незначительно отличается от первоначального варианта, предложенного сенаторами в августе прошлого года. Предложен запрет на сделки с суверенным долгом РФ и нефтегазовыми проектами, а также ограничительные меры в отношении банков, поддержавших вмешательство в выборы за пределами РФ.

При этом, главный научный сотрудник Института США и Канады Владимир Васильев отметил, что в Америке нарастает разочарованность в политике антироссийских санкций, которая ни к чему не привела. Так он прокомментировал статью [The Wall Street Journal от 10 апреля, написанную бывшими высокопоставленными американскими политиками, в которой говорится о том, что США должны разработать новый подход по взаимодействию с Россией, чтобы снизить риск ядерного конфликта, а также повысить уровень безопасности.](#)

По его мнению, американцы рассчитывали, что события, которые произошли в конце 2013 г. - начале 2014 г. на Украине будут характерны и для России. «На сегодняшний день растет понимание, что это направление является не только бесперспективным, а наоборот достигает противоположных целей. Вместо ослабления в России происходит политическая консолидация», – подчеркнул американист. Поэтому в Штатах начинает проступать другая точка зрения – добиться своих целей путем диалога, опираясь на «пряник» и, таким образом, размягчая страну изнутри, указал главный научный сотрудник Института США и Канады.

Отмечается, что лидерам США и РФ Дональду Трампу и Владимиру Путину следует выступить с совместной декларацией, подтверждающей, что ядерная война никогда не может быть выиграна и что такую войну ни в коем случае нельзя развязывать.

На Международном арктическом форуме 9 апреля 2019 г. президент России Владимир Путин высказал свое мнение по санкциям и призвал соблюдать международное право. «Любые санкции, если они законные, должны быть санкционированы Советом Безопасности ООН. А этого нет, значит, они незаконные», - пояснил Путин.

«Будущее России не зависит от санкций, оно зависит только от нас. От того, насколько мы сможем эффективно преобразовывать свою политическую систему, насколько она будет демократичной, насколько она будет выталкивать на поверхность все самые здоровые силы общества, креативную энергию наших граждан, насколько мы сможем эффективно все это использовать. Насколько мы сможем эффективно использовать внутренние ресурсы российской экономики», - объяснил Путин.

По словам кандидата политических наук, эксперта по Центральной и Восточной Европе Ивана Преображенского, все худшее с Россией с внешнеполитической точки зрения уже случилось в 2018 г. Возникшие проблемы будут развиваться, но вяло.

Кремль сейчас создает основы для решения проблемы транзита власти в 2024 г. Этот вопрос не требует немедленного ответа. Так что в 2019 г. внутренняя политика вряд ли будет создавать серьезное дополнительное напряжение в политике внешней. Значит, страна имеет шанс выйти из-под прицела международного внимания, что позитивно скажется на ее внешней и внутренней политике.

II. Внутренняя политика.

1. 3 октября 2018 г. был принят законопроектный пакет о [повышении пенсионного возраста и ряда других поправок в пенсионном законодательстве РФ. С 1 января 2019 г. закон № 350-ФЗ официально начал действовать. 3 апреля текущего года Совет Федерации поддержал реформирование пенсионной системы с учетом предложенных корректировок Президента России и практически сразу был подписан Президентом. После острого резонанса у граждан нашей страны, в обсуждение увеличения порога выхода на пенсию Владимир Путин лично вмешался, предложив свой, смягченный вариант реформы.](#)

Пенсионный возраст – это главный элемент, который обновился в данном законе. С 2019 г. пенсию по прежним правилам уже не получишь, и это тот факт, с которым россиянам придется смириться: мужчины смогут уходить на заслуженный отдых в 65 лет (сейчас 60 лет), женщины с 60 лет (сейчас 55 лет). Однако, для смягчения новых требований, которые должны больше всего затронуть граждан, которым сейчас придумали новое название «предпенсионеры», было решено ввести т.н. «переходный период». Он будет длиться до 2028 г. В течение этого периода повышение пенсионного возраста будет постепенным. Реформа коснется мужчин 1959 г.р. (и моложе) и женщин 1964 г.р. (и моложе).

2. Размер ставки НДС с 1 января 2019 г. увеличился с 18% до 20%. Ставка НДС 20% применяется к товарам (работам, услугам), имущественным правам, отгруженным (выполненным, оказанным), переданным (п. 4 ст. 5 [Федерального закона от 03.08.2018 №303-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах» \(Закон № 303-ФЗ\). Операции, облагаемые НДС по ставке 18%, с указанной даты облагаются НДС по ставке 20%.](#)

3. В апреле 2019 г. Госдума приняла в первом чтении пакет законопроектов о третьем этапе амнистии капиталов. Предложение предусмотрено для тех, кто вернет свои деньги в Россию и перерегистрирует бизнес в специальных административных районах РФ.

Выводы

Росстат в начале февраля сообщил о росте ВВП в 2018 г. на 2,3% (по сравнению с 1,6% в 2017 г.), что стало максимальным темпом роста экономики с 2012 г. Ключевую роль в оценке Росстата сыграл масштабный пересмотр вверх динамики строительных работ – с 0,5 до 5,7% за 11 месяцев 2018 г. Но экономисты не поверили в ускорение российской экономики. «Экстраординарную оценку роста ВВП в минувшем году никто из экспертов не воспринял как начало долгожданной фазы ускорения», – констатировал заместитель директора института «Центр развития» ВШЭ Сергей Смирнов в обзоре «Комментарии о государстве и бизнесе».

Минэкономразвития может повысить прогноз по росту ВВП России на 2019 г. не ранее, чем по итогам 2-го квартала из-за слабых показателей марта, сообщил ТАСС глава министерства РФ Максим Орешкин. Ранее Минэкономразвития и Минфин не исключили, что рост экономики РФ превысит прогнозные 1,3% по итогам 2019 г. В 1-м квартале 2019 г., согласно оценке Минэкономразвития, рост ВВП РФ замедлился до 0,8%. В марте ВВП увеличился на 0,6% в годовом выражении после роста на 1,4% в феврале и 0,6% в январе.

Президент России Владимир Путин в майском указе 2018 г. поставил задачу обеспечить вхождение России к 2024 г. в число пяти крупнейших экономик мира и выйти на темпы роста выше мировых.

Базовый и консервативный варианты прогноза социально-экономического развития РФ до 2022 г. исходят из сохранения геополитической нестабильности и санкций, а также некоторого сокращения добычи и экспорта нефти из РФ, заявил премьер-министр Дмитрий Медведев.

На заседании правительства 18 апреля премьер сообщил, что власти приступают к работе над бюджетом на ближайшую трехлетку, в рамках этого Минэкономразвития подготовило сценарные условия и основные параметры прогноза социально-экономического развития РФ в 2020-2022 гг. Прогноз подготовлен в двух вариантах: в базовом и консервативном.

Он отметил, что ключевое различие базового и консервативного прогноза заключается в оценке динамики мировых цен на нефть. «Базовый вариант предполагает их колебание в диапазоне от 56,3 до 59,7 доллара за баррель нефти марки Urals, консервативный – на более низком, существенно более низком уровне – от 42 с небольшим до 44 долларов», – добавил премьер.

Он напомнил, что в базовом варианте прогноза предусматривается ускорение темпов роста ВВП РФ в 2022 г. до 3,2%, а также ускорение роста инвестиций, оборота розничной торговли, реальной заработной платы, при этом инфляция должна оставаться стабильной и не превышать целевого уровня в 4%.

По словам Медведева, консервативный вариант прогноза исходит из более низких показателей, но при этом также основывается на росте ВВП.

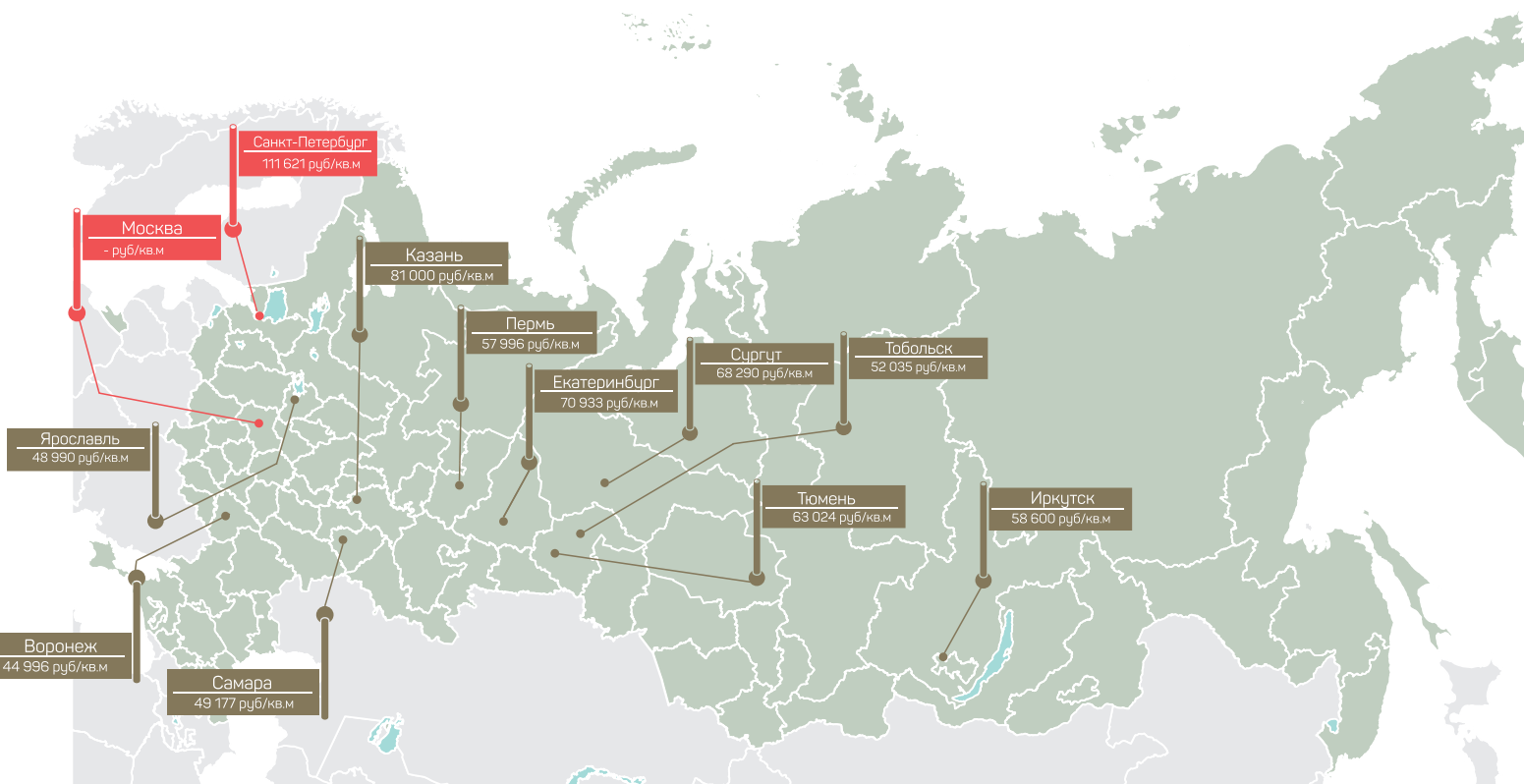
Вклад строительной отрасли в ВВП составляет 4,2- 5,6% плюс от операций с недвижимостью еще примерно столько же. Всего почти 12% (для справки: вклад в ВВП от добычи полезных ископаемых 8,5%). Мультипликативный эффект даёт на 1 рубль инвестиций в строительную отрасль рост ВВП на 2,05 рубля. В связи с этим государство будет всеми силами поддерживать развитие строительного комплекса, соответственно, и рынка недвижимости, не давая «свалиться» им в очередной кризис.

В соответствии с поручением Президента Российской Федерации Владимира Владимировича Путина, в течение ближайшего года совместно с Правительством Российской Федерации и Банком России мы намерены разработать дополнительные меры, направленные на формирование ликвидного рынка ипотечных ценных бумаг с поручительством единого института развития, с привлечением средств граждан, негосударственных пенсионных фондов, страховых организаций. В перспективе это станет основой для формирования двухуровневой модели рынка и обеспечит дальнейшее снижение ставок по ипотечным кредитам, т.е. будет создана так называемая Фабрика ИЦБ (ипотечных ценных бумаг).

Однако, в ближайшей перспективе бюджетная поддержка не сможет вывести рынок недвижимости в фазу роста, т.к. население и юридические лица, как покупатели объектов жилой и коммерческой недвижимости, не могут пока оправиться от кризиса 2014-2015гг., доходы их по-прежнему падают, а не растут, хотя темпы такого падения замедляются. Согласно прогнозу главного аналитика Московской Ассоциации Риэлторов Г.М. Стерника рынок недвижимости будет находиться в стагнации еще 3 года, т.е. до 2022 года.

ТЕКУЩИЙ УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН

НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ РОССИИ, МАРТ 2019 Г.



ГОРОД	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА КВАРТАЛ %	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Воронеж	+2,2	+3,3
Екатеринбург	+1,8	+11,7
Иркутск	+2,4	+6,0
Казань	+1,4	+12,5
Москва	-	-
Пермь	+3,2	+10,0
Самара	-1,2	+7,1
Санкт-Петербург	+3,5	+10,1
Сургут	-1,7	+8,5
Тобольск	+3,7	+7,1
Тюмень	+1,9	+11,3
Ярославль	-1,5	-1,1

ТЕКУЩИЙ УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН

НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ РОССИИ, МАРТ 2019 Г.



ГОРОД	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА КВАРТАЛ %	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Барнаул	+2,3	+3,5
Воронеж	+2,2	+7,7
Екатеринбург	+1,3	+5,7
Иркутск	+1,9	+7,9
Казань	+4,4	+16,6
Кемерово	+1,4	+1,5
Москва	-	-
Московская обл.	-	-
Новосибирск	+3,4	+9,7
Первоуральск	+2,9	+1,3
Пермь	+3,3	+6,8
Самара	-1,3	+2,5
Санкт-Петербург	+2,9	+9,4
Сургут	+2,5	+7,7
Сызрань	+1,4	-0,3
Тобольск	+5,3	+7,5
Тольятти	+2,0	+3,9
Тюмень	+3,5	+12,3
Хабаровск	-0,3	+12,5
Ярославль	+1,9	+6,8

ВЫВОДЫ

С января 2019 г. вступили в силу поправки в закон о долевом строительстве многоквартирных домов (214-ФЗ), регламентирующие новые взаимоотношения банков, застройщиков и дольщиков. Правительство РФ считает, что принятые изменения позволят застройщикам нормализовать свою деятельность, т.к. после всех нововведений в закон о долевом строительстве повысятся гарантии, как для организаций строительного сектора по достройке объектов, так и для дольщиков. Мнения самих строителей в этом вопросе разделились на два лагеря. Одни предлагают подождать развития событий и считают, что всё не так плохо. Другие прогнозируют уход с рынка небольших компаний и кризис всей экономики. Единины они только в одном – цена 1 кв.м вырастет на 5-15%.

Руководители некоторых строительных компаний также считают, что в такой переходный период не стоит ждать увеличения объемов жилищного строительства, нужно готовиться к его снижению, а это также подтолкнет рынок к росту цен, т.к. через 1,5-2 года может наступить дефицит предложений в новостройках.

Аналитики Российской гильдии риэлторов, рассмотрев ситуацию во многих крупнейших мегаполисах РФ, пришли к выводу, что мнение строителей на счет возможного будущего дефицита предложений на первичном рынке правомочно, однако, не для всех локальных рынков. Например, в таких городах, как Краснодар, Воронеж, Екатеринбург, Тюмень, Новосибирск, столичные города и Московская область, объемы строительства не только не падают, но и наращиваются, и высокий спрос есть, поэтому ожидания роста цен на этих локальных рынках за счет будущего дефицита предложений не стоит. В этих городах рост цен в последние годы обусловлен больше положительной динамикой миграционных потоков, нежели какими-то другими причинами. Для рынков недвижимости других городов, например, Пермь, Киров, Хабаровск, Красноярск, уменьшение предложения на рынке в новостройках к острому дефициту не приведет, так как в этих городах «потребляется» столько метров из года в год, сколько строится. Кроме того, если на первичном рынке наступает дефицит и начинает непомерно для «кармана» покупателя расти ценник на новострой, покупатель быстро «переключается» на вторичку. А если говорить о рынках Волгограда и Омска, то здесь вообще не стоит говорить о каком-либо наступлении дефицита. Объемы строительства здесь падают уже не первый год, однако, эластичность спроса на новостройки оказывается нулевой. Почему так происходит? Чтобы ответить на этот вопрос, стоит посмотреть, динамику показателей социально-экономического развития этих городов, что покажет не лучшую картину этой ситуации, а также еще и отрицательную динамику миграционных потоков.

А про малые города России с численностью населения до 100 -150 тыс. человек и вообще нечего сказать, присутствие на рынке одновременно от 3 до 5 новостроек – это уже насыщение.

Поэтому основной вывод о текущей ситуации на локальных рынках многоквартирного жилья заключается в том, что рынки ПОЛЯРИЗУЮТСЯ: на одних рынках ситуация благоприятная, на других средняя, а на третьих - неблагоприятная. В такой ситуации стоит помнить о том, что 5-10 субъектов РФ, где все «хорошо-хорошо», не в состоянии вытащить российский рынок недвижимости в целом из стагнации и подвести его к переходу в стадию устойчивого роста.

Что касается динамики в сфере ипотечного кредитования, то опрос банковских специалистов приводит к следующим выводам:

- в 2019 г. спрос на ипотеку среди населения РФ сохранится на уровне прошлого года;
- положительная динамика среднерыночной ставки продолжится до середины 2019 г., и ставка, скорее всего, повысится до более привычных 11-11,5% годовых;
- цены на недвижимость останутся доступными, хотя и ожидается рост стоимости квадратного метра в течение года на 5-7%.



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



МОСКВА

Первичный рынок многоквартирного жилья
Наталия Рыжкина
Руководитель департамента аналитики и консалтинга
«МИЭЛЬ-Новостройки»

Объем ввода жилья в Москве по итогам 2018 года составил 3,54 млн. кв. м, что на 3,5% выше показателей 2017 года. На конец 2018 года общий объем предложения квартир в Москве составил 46,9 тыс. штук, по сравнению с аналогичным периодом 2017 года зафиксировано снижение объемов на 8,3%.

Стоит отметить, что объемы предложения снизились в старых границах Москвы, за год снижение составило 13,7%, и показатели приблизились к значениям 2016 года. А в Новой Москве по итогам 2018 года отмечен прирост предложения, который составил порядка 23,3%.

В декабре 2018 года средняя цена кв. м в старых границах Москвы составила 205,9 тыс. руб., за год прирост составил 4,9%, в Новой Москве за год средняя цена выросли более значительно – на 16,6%, и составила в декабре 114,7 тыс. руб.

На конец 2018 года общий объем предложения квартир в Москве составил 46,9 тыс. штук, по сравнению с аналогичным периодом 2017 года зафиксировано снижение объемов на 8,3%.

Стоит отметить, что объемы предложения снизились в старых границах Москвы, за год снижение составило 13,7%, и показатели приблизились к значениям 2016 года. А в Новой Москве по итогам 2018 года отмечен прирост предложения, который составил порядка 23,3%.

В декабре 2018 года средняя цена кв. м в старых границах Москвы составила 205,9 тыс. руб., за год прирост составил 4,9%, в Новой Москве за год средняя цена выросли более значительно – на 16,6%, и составила в декабре 114,7 тыс. руб.

В 2018 году в старых границах Москвы вырос спрос на однокомнатные квартиры (+3%), на них приходилось порядка 37% всех сделок, востребованность двухкомнатных квартир при этом несколько снизилась (-2%), на них пришлось 33% сделок. Доля студий в общей структуре сделок в 2018 году составила 10%, что на 1% меньше, чем годом ранее, доли трех и четырехкомнатных квартир не изменились и составили 17% и 3% соответственно.

На территории Новой Москвы в 2018 году доли однокомнатных (-2%) и двухкомнатных (-1%) квартир снизились и составили 39% и 34% соответственно, доля проданных студий подросла на 2% и составила 15%. Доли трех и четырехкомнатных квартир не изменились – 11% и 1% соответственно.

За весь 2018 год на рынок новостроек в старых границах Москвы вышли на продажу 59 новых проектов (82 корп.), а также 92 корпуса в уже реализуемых проектах. Несмотря на такое количество новых объектов, на фоне стабильно высокого спроса, по итогам года мы наблюдаем снижение объемов предложения на уровне 12,4% по сравнению с показателями декабря 2017 года.

Год	Ввод жилья в Москве
	млн. кв. м
2014	3,33
2015	3,87
2016	3,34
2017	3,42
2018	3,54

Год	Цены, тыс. руб./кв. м	
	Москва	Новая Москва
2015	205,7	104,0
2016	196,1	99,9
2017	196,2	98,4
2018	205,9	114,7



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ

Рынок новостроек Новой Москвы за 2018 год пополнился 73 корпусами, вышедшие на реализацию объемы полностью компенсировали ушедшие за счет высокого спроса с рынка квартиры, по итогам года отмечается прирост объема предложения на уровне 27,7% по сравнению с показателями декабря 2017 года.

Что касается самих проектов, то в 2018 году наблюдался рост интереса покупателей к функциональным планировочным решениям, востребованность квартир евроформата (с объединенной кухней-гостиной и обособленными спальнями) увеличивалась. Наблюдалась тенденция постепенного отказа от лоджий, как места для хранения вещей, переориентация на кладовые, которые размещаются в квартире, или приобретаются в качестве дополнительного помещения. Отмечался рост интереса к квартирам с отделкой, поскольку застройщики постоянно улучшают качество выполнения таких работ.

Таким образом, рынок новостроек в 2018 году отличался высокой активностью как со стороны девелоперов, так и со стороны покупателей, девелоперская активность поддерживалась перспективами ужесточения законодательства, покупательская активность – привлекательными ипотечными ставками, и ожиданием ухудшения ситуации и возможным ростом цен. Поэтому, 2018 год оказался среди рекордсменов как по выводу на рынок новых проектов, так и по объемам реализации жилья.

В целом, 2019 год обещает быть непростым, в течение года на рынок новостроек будет действовать множество факторов, часть из которых до сих пор не определены.

Что касается объемов предложения, то здесь продолжается прирост во всех сегментах, на рынок будут выводиться проекты, разрешения на которые были получены в первом полугодии 2018 года. За прошедшие месяцы 2019 года девелоперская активность сохранялась на высоком уровне, но темпы вывода новых проектов несколько замедлились по сравнению со вторым полугодием 2018 года.

В то же время, основной драйвер высокого спроса – ипотека, за счет повышения ставок, уже не будет оказывать такую поддержку рынку, что на фоне непростой экономической ситуации (повышение налоговой нагрузки, цен на топливо итд.) окажет отрицательное влияние на спрос.



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Первичный и вторичный рынки многоквартирного жилья
Мария Бент
руководитель отдела аналитики и
оценки ГК «Бюллетень Недвижимости», САКРН

Рынок строящегося жилья

Объем предложения на конец I квартала 2019 года составил 3,6 млн. кв. м (75,8 тыс. квартир). Объем новых выведенных в продажу объектов (включая очереди в проектах, выведенных ранее) – 0,9 млн. кв. м (20 тыс. квартир). По классам жилья: комфорт-класс по-прежнему занимает большую часть предложения, его доля составляет 56,3% от общего количества строительных объектов. Доля эконом-класса – на уровне 9,2%, строящиеся дома бизнес-класса – это 27,3%, на предложение в сегменте элитного жилья приходится 7,2% всего рынка. В структуре предложения по районам лидирующую позицию занимает Приморский район Петербурга – 15,4% от всего объема рынка новостроек. Далее на рынке квартир в строящихся домах большие доли занимают Московский и Выборгский районы, предложение в них составляет 12,9% и 9,9% от всего объема рынка новостроек. Минимальное количество строительных объектов наблюдается в Адмиралтейском, Кировском и Фрунзенском районах – 2,7%, 2,7% и 3,0% соответственно. Средняя цена предложения на рынке строящегося жилья класса масс – маркет на конец квартала – 111,6 тыс. руб. за кв. м, изменение за квартал составило 3,5 % (3771 руб. за кв. м). Квартиры в домах бизнес-класса предлагаются в среднем – 162,4 тыс. руб. за кв. м, элит-класса – 285,1 тыс. руб. за кв. м.

Рынок вторичного жилья

В структуре предложения по районам на конец I квартала 2019 года лидирующую позицию занимает Приморский район – 14,1% от объема выставленных на продажу квартир. Далее на вторичном рынке жилья большие доли занимают Выборгский, Московский, Невский и Центральный районы, предложение в них составляет 9,4%, 10,0%, 8,6% и 9,1% соответственно. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском, Кировском и Фрунзенском районах – 4,7%, 4,2% и 4,4% соответственно от общего объема выставленных на продажу квартир. Средняя цена предложения на вторичном рынке квартир Санкт-Петербурга на конец квартала – 117,4 тыс. руб. за кв. м, изменение за квартал составило 2,9% (3353 руб. за кв. м).



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



ЕКАТЕРИНБУРГ

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

Итоги 2018 года оказались отличными для многих его участников – риэлторов, девелоперов, банков. Общая активность рынка существенно выросла, цены последовательно повышались, а спрос на ипотеку постоянно увеличивался. При этом и покупатели должны быть довольны – выбор квартир был максимально широкий, а темпы роста цен разумными.

Основные рыночные показатели:

1) Объем ввода жилья: ввод жилья в Екатеринбурге в 2018 году вырос на 8% до 1,1 млн. кв. м. Доля ИЖС в общем показателе традиционно невысока – около 77 тыс. кв. м. В последние годы объем ввода в городе был относительно стабилен – около 1 млн. кв. м.

На рынке сохраняется потенциал для ввода жилья по итогам 2019 на уровне 1,2 млн. кв. м. Если темпы строительства не будут снижаться, у города есть шанс обновить рекорд 2015 года.

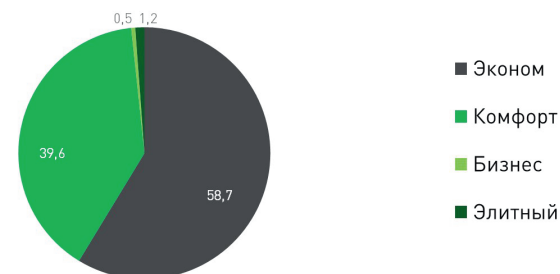
2) Объем жилья в стадии строительства: по данному показателю Екатеринбург в 2018 году обновил исторический рекорд. В конце года «в стройке» находилось более 3 млн. кв. м жилья на разных стадиях строительства и без учета замороженных проектов. Предыдущий пиковый показатель фиксировался в 2014-15 гг – около 2,7 млн. кв. м. За прошедший год девелоперы начали работы над 1,8 млн. кв. м. Плюс к этой цифре уже получены разрешения еще на 1,5 млн. кв. м жилья.

3) Объем предложения на рынке жилья: по итогам прошлого года объем предложения на первичном рынке жилья вырос на 29%, а число квартир на вторичном упало на 20%. В 2019 году рынок новостроек продолжил пополняться новыми проектами. Объем предложения держится в диапазоне 22 000-23 000 квартир. Выбор на вторичном рынке также начал восстанавливаться.

4) Структура предложения: В структуре предложения медленно растет доля комфорт класса и число проектов в сложившихся районах.

Впервые за много лет доля студий и 1-комнатных квартир в предложении упала ниже 50%. Растет выбор в группе 2-комнатных квартир. И именно у этой категории есть шанс стать хитом продаж в следующие годы.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ
ЕКАТЕРИНБУРГА 4 КВ. 2018 Г.

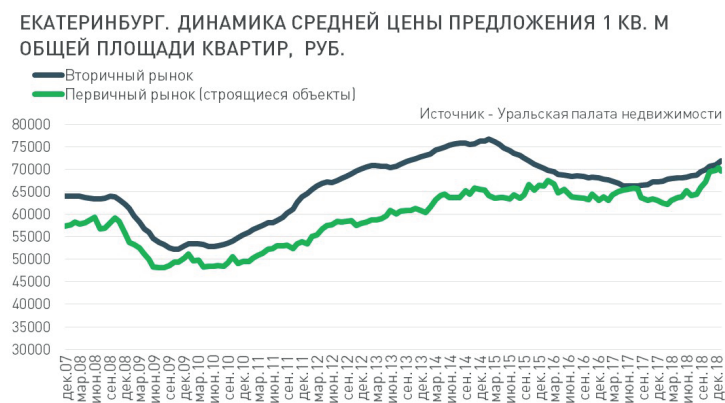


Источник - Уральская палата недвижимости



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ

5) Изменение цен на рынке жилья: по итогам 2018 года рынок жилья перешел к более уверенному росту цен в большинстве качественных и территориальных сегментов. За год общий уровень цен на вторичном рынке поднялся на 5,5%, а на рынке новостроек на 10%.



Повышательный тренд в начале 2019 года пока сохраняется.

6) Параметры спроса на рынке жилья: общее количество сделок на вторичном рынке в 2018 году выросло на 18%, а на первичном на 21%. Основу продаж по-прежнему составляют малогабаритные квартиры (1 комнатные и студии), но рыночный спрос постепенно смещается в сторону квартир с несколькими комнатами. Этот процесс связан и с постепенной трансформацией рынка – растет число новых проектов в сложившихся районах, растет доля жилья комфорт-класса. Эти важные изменения свидетельствуют об определенной силе и зрелости рынка Екатеринбурга.

Естественно, что главным условием оживления рынка жилья в 2018 году стала ипотека. При общем росте числа сделок с новостройками на 21%, число сделок с ипотекой выросло на 28%, а без ипотеки лишь на 14%. И это вызывает настороженность. В первые 2 месяца 2019 года первичный рынок жилья продемонстрировал дальнейший рост продаж: +9% к январю-февралю 2018 года. Но пока этот рост мы рассматриваем как шлейф сверхакивного конца 2018 года. Весенние месяцы будут уже более спокойными. Ожидаем, что по итогам года рынок не сможет превысить показатели прошлого года по количеству проданных квартир.

Условия для развития рынка

Условия для развития ситуации полностью формируются рыночными факторами, влияние на него государственных и муниципальных программ крайне ограничено. Среди позитивных изменений – заметное сокращение числа замороженных проектов в городе. Региональный Минстрой продолжает работать с застройщиками и ищет возможности по реанимации проблемных строек.



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



ПЕРМЬ

Первичный рынок многоквартирного жилья
Алексей Скоробогач
заместитель директора АЦ «КД-консалтинг»
к.э.н., САКРН

С января 2019 г. вступили в силу поправки в закон о долевом строительстве многоквартирных домов (214-ФЗ), регламентирующие новые взаимоотношения банков, застройщиков и дольщиков. Принятые изменения позволят крупнейшим прикамским застройщикам нормализовать свою деятельность. Как заявляют в Министерстве строительства Пермского края, после всех нововведений в закон о долевом строительстве повысятся и гарантии дольщиков. Среди принципиальных новшеств – переход на эскроу-счета. Пермские строители признаются, что вступившие в силу изменения стали для них неприятной неожиданностью, но при оценке ситуации делятся на два лагеря. Одни предлагают подождать развития событий и считают, что всё не так плохо. Другие прогнозируют уход с рынка небольших компаний и кризис всей экономики. Единоы они только в одном – цена 1 кв.м вырастет на 5-15%.

По итогам 2018 г. более половины сданного в Перми жилья, по подсчетам Аналитического центра «КД-консалтинг», было построено силами пяти застройщиков. Лидером по количеству сданных квадратных метров в прошлом году стал холдинг «Сатурн-Р», который ввел в эксплуатацию 105,4 тыс. кв.м. На втором месте оказался другой местный застройщик – «ПЗСП» (47,4 тыс. кв.м). Тройку лидеров замыкает АО «Стройпанелькомплект» (33,2 тыс. кв.м в Перми). В «топ-5» компаний по объемам ввода также вошли пермская группа «ПМД» (четвертое место – 30,1 тыс. кв.м) и федеральный девелопер – ГК «Кортрос» (28,9 тыс. кв.м). Сами застройщики отмечают, что в своей деятельности ориентируются не только на объем вводимого жилья, но и на уровень продаж строящихся объектов и другие факторы.

Планы по вводу жилья на этот и следующие годы пока только формируются. В соответствии с приоритетным нацпроектом «Жилье и городская среда» в 2019 г., по расчетам федеральных властей, в регионе может быть сдано 1,2 млн. кв.м, в 2021 г. – 1,6 млн. кв.м. Однако окончательные показатели нацпроекта для Пермского края пока не утверждены и еще дорабатываются. «Прогноз на 2019 г. формируется за счет сбора данных с застройщиков. Прогнозный показатель на данный момент составляет 330,7 тыс. кв.м», – отметили в городском департаменте градостроительства и архитектуры. По мнению аналитиков, в Перми этот показатель в 2019 г. может оказаться выше текущих прогнозов муниципалитета, но все-таки ниже, чем в 2018 г.

Сами Застройщики с осторожностью оценивают перспективы роста объемов строительства многоквартирного жилья. «Сейчас идет переходный период – меняется система финансирования жилищного строительства. Место «долевки» займет проектное финансирование. Это окажет существенное влияние на рынок: во-первых, на 6-10% вырастут цены в новостройках, во-вторых – не все девелоперы смогут получить проектное финансирование в банках. В итоге рынок начнет перестраиваться, кто-то из игроков уйдет, кто-то объединится. Все эти процессы займут 2-3 года. В этот период точно не стоит ждать увеличения объемов жилищного строительства, нужно готовиться к спаду», – считает исполнительный директор ООО «Талан-Пермь» Марина Коноплева. Она добавляет, что в лучшем случае этот показатель в крае сохранит статус-кво: «При условии, что правительство примет меры для снижения стоимости ипотеки до 6-7%. Тогда это компенсирует рост цен и поддержит спрос на новостройки на текущем уровне».

Управляющий операционным офисом «Абсолют Банка» в Перми Владислав Мезин, предполагает, в 2019 г. спрос на ипотеку среди населения Пермского края сохранится на уровне прошлого года. По его словам, – «Положительная динамика среднерыночной ставки продолжится до середины 2019 г. Произойдет повышение с минимальных значений до более привычных 11-11,5% годовых. Цены на недвижимость останутся доступными, хотя и ожидается рост стоимости квадратного метра в течение года на 5-7%. Эти факторы оказывают мотивирующий эффект: люди понимают, что откладывать покупку, искать лучшие варианты больше времени нет, и выходят на сделку быстрее»

ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



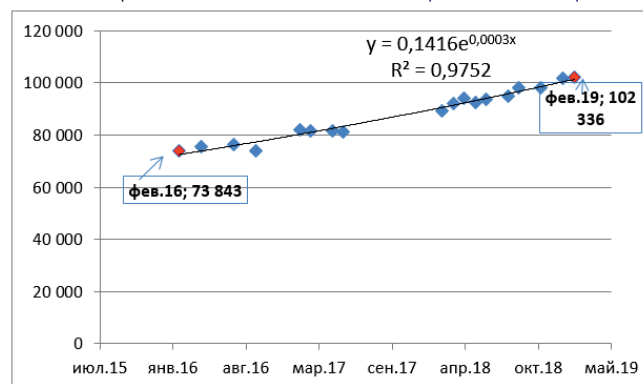
ВЛАДИВОСТОК

Первичный рынок многоквартирного жилья
Сергей Дымченко
директор «Индустрия-Р»
Член правления Приморского регионального отделения
Российского Общества Оценщиков, САКРН

«В настоящее время, по данным с сайта www.vl.ru в различной стадии строительства, от планировки стройплощадки до возведенных корпусов, в г. Владивосток находятся около 40 объектов, различной степени готовности по ценам от 45 до 250 тыс.руб./кв.м.. Сдаются такие объекты, как правило, в состоянии отделки мест общего пользования, в квартирах в состоянии отделки «после строителей», т.е. осуществляется подвод коммуникаций, все остальное «без отделки».

Среди них можно выделить, как по мнению профессиональных участников рынка, так и горожан, два наиболее интересных проекта:

1. Многофункциональный комплекс «Акварин», по адресу: г. Владивосток, ул. Арсеньева, 2, основное назначение которого – жилье. Здание представляет из себя первый небоскрёб Дальнего Востока - 44 этажа, высота его 155,5 м, расположен в центре города Владивостока в экологически чистом районе на берегу Амурского залива. Исходя из своих характеристик и местоположения, данный комплекс претендует на класс повышенной комфортности, в связи с чем, цены на квартиры в нем - от 125 000 рублей за 1 кв.м.
 2. Жилой комплекс «Маринист» по адресу: г. Владивосток, ул. Фонтанная, 3, состоящий из 4-х жилых домов. Расположен в центре города, имеет интересные планировки, также претендует на высокий класс качества, цена 1 кв. метра в этом комплексе варьируется от 148 000 до 246 000 руб.
- Динамика средней удельной цены предложения с дома «новостройках» (по данным www.farpost.ru) с Февраля 2016 по Февраль 2019 года. руб./кв.м.



Как видно из графика, цена на первичном рынке продолжает свой рост, но по нашим прогнозам рост цен, как на первичном, так и на вторичном рынке, должен либо замедлится, либо пойти вниз в конце 2-го начале 3-его квартала 2019 года».



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



ВЛАДИВОСТОК

Первичный рынок многоквартирного жилья
Андрей Соболев
генеральный директор «Перспектив Недвижимости»
ААРН

«В настоящее время в городе Владивосток и ближайшем пригороде есть около 15 площадок от 1 га и больше, подходящих под многоэтажное жилищное строительство, Из них только одна площадка находится в историческом центре, в целом же строительство в городе сместилось на окраины, именно в отдаленных районах строят несколько жилых комплексов (ЖК «Изумрудный», ЖК «Меридианы Патрокла», ЖК «Фрегат» и «Фрегат 2», ЖК «Золотой Рог» и соответственно, здесь же ощущается более острая конкуренция среди застройщиков. Среди них наиболее плотно застраивают район Патрокла, в котором присутствуют и строящиеся объекты, и сданные уже в эксплуатацию, но район не очень удобный по транспортной доступности и по инфраструктуре.

Что касается перспектив, конечно Владивосток интересен для инвесторов, так как ощущается «бешеный» спрос на хороший новострой. Покупатели ждут проекты, в которых бы четко проглядывалось соотношение цены и качества объекта жилищного строительства, и готовы за это платить. К примеру, ЖК «Фрегат» находится в отдаленном районе (до центра добираться в «пробках»), готовность дома - 75 -80%, претендует на комфорт-класс, квартиры будут сдаваться с отделкой, текущая цена уже 104 000 руб. /кв. метр за квадрат.

Из перспективных районов застройки - Снеговая падь, Русский остров, если положительно решится вопрос с переводом военных земель в земли населенных пунктов под многоквартирную застройку. Так же интересен район так называемой Змеинки, бухта Анна, это спальный отдаленный район, но с учетом нового моста получается всего 10 минут езды до центра. При этом, какой живописный вид на море и мост Русский, а рядом еще пляж и парковка для водной техники».

ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



ХАБАРОВСК

Первичный рынок многоквартирного жилья
 Александра Швалова
 директор «Хабаровская недвижимость»
 руководитель аналитического центра при Ассоциации
 СРО Региональная гильдия риэлторов ДФО, САКРН

Объем ввода жилья в Хабаровском крае в динамике за период 2014 – 2018гг представлен ниже в таблице.

Ввод жилья	2014	2015	2016	2017	2018
Хабаровский край, кв.м,	443664	449852	366186	269734	272 791
в т.ч. Хабаровск, кв.м	-	-	-	-	172 349

Из сданного объема, почти половина приходится на индивидуальное жилищное строительство. Всего в 2018г. построено 3898 новых квартир, из них 2655 квартир в г. Хабаровске. Что касается текущих объемов незавершенного строительства, то на официальных сайтах информация о них, к сожалению, не раскрывается. Из неофициальных источников, объем незавершенного жилищного строительства находится в пределах 718 тыс. кв.м. Объем сданного жилья в крае за последние 2 года существенно ниже показателей 2014-2015гг. Темпы строительства замедляются. По существующему в крае плану к 2024 году должны выйти на показатель 400 тыс. кв.м жилья. И тут встает вопрос а нужно ли нам столько? По всем расчетам столько не нужно. Основные причины -1) отток населения 2) снижение доходов населения. В ближайшие пару лет ситуация на первичном рынке будет еще сложнее, будут достраиваться объекты, которые сейчас строятся, а количество новых предложений соответственно, сократится. Разрешений на строительство в г. Хабаровске в 2017 году выдано -19 шт., а до 1 июля 2018 г. – 16 шт. Основная причина - изменения 214 ФЗ. Наши застройщики заняли выжидательную позицию. Структура предложений на первичном рынке : порядка 50% - 1 ком. квартиры и студии, 35% -2-х ком., 10-15% - 3-х ком. квартиры, 0-5% 4-х ком. квартиры. Цены (то что активно продается), представлены ниже в таблице справа».

S, кв.м	Цена, тыс.руб/ за кв.м
Эконом	
Студии: 25, 28-30	62-66, 75
1 ком. 28-32	62-71
2 ком. 52-62	61-66
3 ком. 59-63, 75-77	60-62, 67-67
комфорт	
1 ком. 42-44	78-80
2 ком. 64-66	77-79
3 ком. 72-90	78
бизнес	
1 ком. 44-54	90-100
2 ком. 65-77	80-120
3 ком. 90-110	100-120



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
- egv977@yandex.ru



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

Аналитики
Витязева Оксана Юрьевна
Рыжкина Наталия

Индустрия-Р

Владивосток

www.industry-r.ru
IROOO@MAIL.RU
(423) 245-77-18, 245-69-97

Аналитики
Дымченко Сергей Николаевич

Регистрационное бюро

Киров

www.regburokirov.ru
reg.buro@yandex.ru
(8332) 77-80-19, 715-505

Аналитики
Себелева Карина Викторовна
Белых Ирина Николаевна
Будина Наталья Борисовна
Чернышёва Марина Геннадьевна
Молчанова Марина Николаевна
Захарова Наталья Леонидовна
Фаас Лариса Гельмутовна
Вохмянина Марина Олеговна
Опарина Ольга Александровна

Резонанс

Благовещенск

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

Аналитики
Хахулин Иван Владимирович

РИЭЛТИ

Шахты

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

Аналитики
Эйдлина Галина Юрьевна

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

АНАЛИТИЧЕСКОЕ СООБЩЕСТВО РГР

Компании партнеры РГР

АССО-Строй

Ижевск

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

АКГ ИнвестОценка

Воронеж

www.investocenka.ru
info-vrn@investocenka.ru
(473) 253-12-53, (473) 232-25-01

Аналитики
Москалёв Алексей Игоревич
Задоркин Андрей Алексеевич

АЦ КД-консалтинг

Пермь

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

Аналитики
Грибенникова Евгения Германовна
Скоробогач Алексей Васильевич

ГК Актив

Иркутск

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

Аналитики
Галущенко Татьяна

ГК Бюллетень недвижимости

Санкт-Петербург

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

Аналитики
Бент Мария Анатольевна

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

Сервер недвижимости Казани и Респ. Татарстан

Казань

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

Аналитики
Хабибрахманов Ришат Ринатович

СРО Региональная Гильдия Риэлторов ДФО

Хабаровск

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

Аналитики
Швалова Александра Григорьевна

ОМЭКС

Омск

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

Аналитики
Репин Максим Александрович
Нежевлева Анна Игоревна



АНАЛИТИЧЕСКОЕ СООБЩЕСТВО РГР

Компании партнеры РГР

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

Этажи

Сургут, Тобольск, Тюмень

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

Аналитики
Бредников Константин Григорьевич





СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ