

ПРОЕКТ
КОМИТЕТА
ПО АНАЛИТИКЕ



РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

АНАЛИТИЧЕСКАЯ СПРАВКА

За 3-й квартал 2018 года

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



МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РФ ПО ИТОГАМ 3 КВАРТАЛА 2018 ГОДА.

Цены на нефть



За девять месяцев 2018 г. средняя стоимость российской экспортной марки нефти Urals выросла на 39,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, составив 70,61 доллара за баррель, сообщил Минфин России. Напомним, что в период с января по сентябрь 2017 г. средняя стоимость Urals составляла 50,55 доллара за баррель.

В сентябре текущего года средневзвешенная цена на нефть марки Urals составляла 78,06 доллара за баррель. Это в 1,4 раза выше, чем годом ранее.

По словам министра энергетики России Александра Новака: «Цена нефти в 65-75 долларов за баррель снизила бы риски нового кризиса на нефтяном рынке». Тем не менее, министр считает, что повторение кризиса на рынке нефти маловероятно. «Конечно, мировой нефтяной рынок всегда развивается циклично. Но при этом есть инструменты и механизмы, которые бы позволяли сглаживать эту волатильность, в том числе прекрасный пример – сотрудничество 24 стран последние два года (сделка ОПЕК+).

Страны ОПЕК в сентябре 2018 г. исполнили Венское соглашение на 121%, страны «не ОПЕК» – на 37%. Об этом говорится в октябрьском отчете Международного энергетического агентства (МЭА). Как следует из документа, страны ОПЕК нарастили добычу нефти в сентябре на 100 тыс. баррелей в сутки до максимального в этом году уровня 32,78 млн. баррелей в сутки. Рост обеспечили Саудовская Аравия, африканские производители, а также ОАЭ. Так, Саудовская Аравия, по данным МЭА, нарастила добычу на 100 тыс. баррелей – до 10,5 млн. баррелей в сутки. Между тем Иран снизил производство на 180 тыс. – до 3,45 млн. баррелей в сутки. Согласно отчету МЭА, свободные мощности стран ОПЕК сейчас в 2,13 млн. баррелей в сутки, из которых 1,52 млн. баррелей приходится на Саудовскую Аравию.

Как заявил генеральный секретарь ОПЕК Мохаммед Баркиндо, мировой рынок нефти оказался сейчас под воздействием факторов, находящихся вне зоны влияния картеля и не зависящих от него, тем самым наметнув на позицию Дональда Трампа в вопросах Ирана и торговой политики США. Так, непримиримое противостояние США и Ирана стало причиной взвинчивания цен на черное золото, поскольку Штаты решили выйти из иранской ядерной сделки и снова ввести санкции в отношении экспорта нефти из этой исламской республики. По мнению главы ОПЕК, текущий рост нефтяных котировок обусловлен «ожиданиями возможного дефицита поставок», поскольку участники рынка ставят под сомнение способность других стран компенсировать прекращение подачи нефти из Ирана.

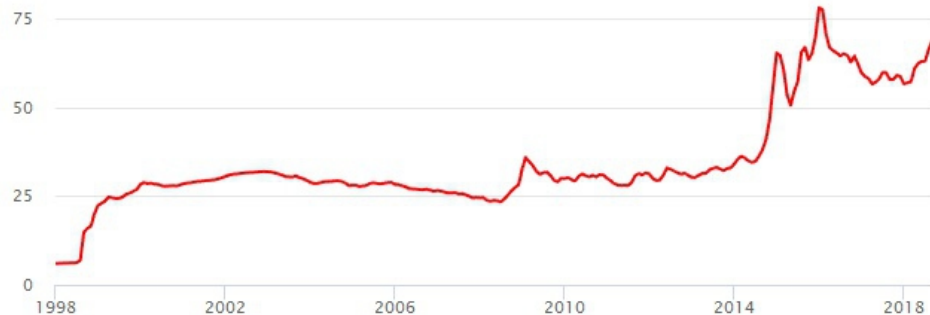
Баркиндо добавил, что подобная ценовая динамика подрывает совместные усилия производителей ОПЕК+ по восстановлению оптимального баланса предложения и спроса. Генсек картеля также выразил обеспокоенность запасом резервных производственных мощностей, но при этом подчеркнул, что на данном этапе объем предложения на рынке остается достаточным благодаря готовности России и Саудовской Аравии нарастить в случае необходимости добычу нефти.

МЭА заявило, что мировые поставки нефти выглядят «достаточными на данный момент» после значительного увеличения производства за последние шесть месяцев. Однако нефтяная отрасль находится под давлением, поскольку она сталкивается с растущим глобальным спросом.

Резервные мощности по добыче нефти в мире уже сократились до 2% мирового спроса, и, вероятно, произойдет дальнейшее сокращение, предупредило агентство.

МЭА снизило прогноз роста мирового спроса на нефть на этот и следующий годы на 0,11 млн. баррелей в сутки до 1,28 млн. б/с и 1,36 млн. б/с, соответственно. «Это связано с более слабыми экономическими перспективами, торговыми проблемами, более высокими ценами на нефть и пересмотром китайских данных», – пояснило агентство.

Члены ОПЕК и другие экспортеры, такие как Россия и американские производители сланцевой нефти, резко увеличили добычу с мая – примерно на 1,4 млн б/с, сообщило МЭА. По данным агентства, в 3-м квартале 2018 г. запасы в странах ОЭСР, вероятно, увеличились на 43 млн. баррелей, что стало максимальным квартальным ростом запасов с 1-го квартала 2016 г. Цены на нефть выросли более чем на 25% в этом году, что вызвало спекуляции о возможности возвращения цен к трехзначным значениям до конца года.



Колебание валютных курсов

На 1 октября 2018 г. курс доллара США составил 65,59 руб./долл., курс евро – 76,23 руб./евро. В ING сохраняют в целом пессимистичный прогноз по [курсу доллара к рублю на конец года, но допускают возможность заметного восстановления российской валюты. В банке признают, что рубль выглядит дешевым, и фундаментальная картина предполагает справедливый курс USD/RUB в районе 60-65 рублей за доллар. Однако завершит пара год около 72 рублей за доллар США или устремится к уровням в области 60-65, зависит от одного – решения по новым санкциям в отношении России. Если, по крайней мере, в ближайшие три месяца не будет их серьезного ужесточения, инвесторы смогут сфокусироваться на позитивных для рубля факторах, в том числе на очень хороших показателях сальдо текущего счета и высоких ценах на нефть, к которым рубль стал более восприимчив после решения ЦБ РФ отложить покупки валюты для Минфина.](#) По словам аналитиков, несмотря на то, что доллар на мировом рынке слабеет (пара евро-доллар торгуется на уровне 1,155), низкая нефть и бегство от рисков будет иметь преимущественное значение для курсообразования рубля.

«На опасениях принятия новых антироссийских санкций курс доллара двинется к 67,75 рубля, курс евро дойдет до 78,05 рубля. Я ориентируюсь на временные циклы и полагаю, что перед новым ростом рублевых пар они вернуться к отметкам 65,5 рубля за доллар США и 75,5 рубля за евро. Время для этого есть. Внешний фон изменчив», – прогнозирует аналитик Альпари Владислав Антонов.

Как поясняет старший аналитик Альпари Роман Ткачук, для нефти марки Brent не исключен откат ниже 80 долларов за баррель, курс пары доллар/рубль может подняться к 68-69 рублям, а курс пары евро/рубль – к 78-79 рублям.

«В случае прохода парой доллар/рубль отметки в 67 рубля/доллар при сохранении негативных настроений на глобальных рынках следующей целью для пары может стать район 68-68,5 рубля/доллар. Однако по мере стабилизации ситуации на рынках ожидаем постепенного восстановления позиций рубля», – комментирует главный аналитик отдела экономического и отраслевого анализа управления аналитики и стратегического маркетинга департамента стратегии и проектов развития Промсвязьбанка Михаил Поддубский.

Банк России сообщил, что сальдо текущего счета России в 3-м квартале достигло 26,4 млрд. долларов, что оказалось выше среднего прогноза экономистов, опрошенных Bloomberg. В то же время по итогам первых трех кварталов профицит достиг 75,8 млрд. долларов, тогда как в аналогичный период 2017 г. он составлял лишь 19,7 млрд. долларов.

ВВП

По оценкам МВФ, в этом году российский ВВП вырастет на 1,7%, а в следующем прибавит 1,8%, благодаря восстановлению внутреннего спроса и высоким ценам на нефть, от которых зависит более 50% валютных поступлений в страну.

Темпы роста в России в ближайшие пять лет будут колебаться около 1,2% в год, прогнозирует МВФ. Это вдвое медленнее, чем растет мировая экономика в среднем (2,4%) и втрое ниже показателей развивающихся стран (3,6%).

Доля России в мировом ВВП будет снижаться как в номинальном выражении, так и при расчетах по паритету покупательной способности, считает фонд: в первом случае показатель снизится с текущих 1,8% до 1,67% к 2023 году, а во втором – с 3,09% до 2,86%.

К 2023-му году номинальный ВВП России составит 1,818 трлн долларов, что на 21% ниже уровня 2013 года (2,3 трлн). По этому показателю Россия откатится с 11-го на 12-е место в мире, пропустив вперед Южную Корею.

В базовом сценарии ЦБ ждет плавного снижения цен на нефть – до 60 долларов за баррель в 2019 году и 55 долларов – в последующие два года.

В этом случае ВВП РФ будет расти на 1,2-1,7% в следующем году, 1,8-2,3% – через год и 2-3% – через два года.



Инфляция

По оценкам МВФ показатель инфляции в ближайшие два года составят 3,6% (2018 год) и 5,7% (2019 год).

Ранее ЦБ [объявлял о своем прогнозе инфляции, согласно которому по итогам 2018 года она составит до 4,2% и до 5,5% в 2019-м.](#)

Объем вывоза капитала

По итогам 3-го квартала 2018 г. частный сектор вывез из страны 19,2 млрд. долларов, следует из статистики ЦБ. В годовом выражении отток ускорился в 48 раз и стал рекордным с 1-го квартала 2015 г., когда санкции и обвал цен на нефть окунули Россию в рецессию.

За 9 месяцев чистый вывоз увеличился более чем вдвое - до 31,9 млрд. долларов и превысил цифру за весь прошлый год (31,3 млрд.).

Половину квартального оттока породил внешний долг: за июль-сентябрь корпорации и банки вернули иностранным кредиторам около 10 млрд. долларов, оценивает главный экономист ING по России Дмитрий Долгин. По всей видимости, рефинансировать займы становится сложнее из-за рисков расширения санкций, говорит он.

«Крайне печально» выглядит то, что к оттоку финансовых инвесторов, распродающих долговые бумаги правительства РФ (на 1,8 млрд. долларов за квартал), добавился вывод средств из реального сектора, отмечает директор аналитического департамента «Локо-Инвест» Кирилл Тремасов. Суммарный отток прямых иностранных инвестиций за квартал составил рекордные 6 млрд. долларов, оценивает он.

Одновременно практически прекратили прямые инвестиции за рубежом и российские компании: за прошедший квартал они вложили всего 0,1 млрд. долларов. Данные ЦБ наглядно иллюстрируют, что «наша экономика встала на путь изоляционизма», констатирует Тремасов: «Влияние этих трендов на экономическое развитие страны, думаю, не требуют комментариев».

Отток капитала остается главным риском для курса рубля, указывает Долгин: он «съедает» валютные поступления от взлетевших мировых цен на сырье.

Хотя, по данным ЦБ, за 3-й квартал 2018 г. Россия на треть увеличила доходы от продажи нефти (до 33,2 млрд. долларов), на 40% - от продажи газа (до 11,4 млрд. долларов), а приток валюты по текущему счету платежного баланса оказался рекордным за 10 лет (26,4 млрд. долларов), три четверти этой «валютной прибыли» экономики утекло из страны.

В 4-м квартале 2018 г. отток может ускориться, предупреждает Долгин. Во-первых, график погашения внешнего долга становится жестче: до конца декабря надо выплатить 25 млрд. долларов против 19 млрд. в предыдущие три месяца.

Во-вторых, ослабление валютного контроля для попавших под санкции компаний освобождает их от необходимости зачислять экспортную выручку на счета в российских банках, что снизит общий долларовой приток.

До конца года из страны уйдет еще около 40 млрд. долларов, а суммарный отток за год составит 71 млрд., прогнозирует Сбербанк CIB.

Индекс промышленного производства

По данным Росстат индекс промышленного производства (ИПЦ) в январе-сентябре 2018 года по сравнению с январем-сентябрем 2017 года составил: 103,0%

Институт проблем естественных монополий (ИПЕМ) в сентябре 2018 года опубликовал мониторинг ситуации в промышленности России по итогам августа 2018 года. Согласно приведенному мониторингу производство промышленной продукции и спрос на нее продолжают синхронно расти седьмой месяц подряд.

Ипотека

По данным Центрального банка РФ по состоянию на 01.10.2018г. банки выдали заемщикам 1 033 365 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на 2 070 870 млн. руб. Объем предоставленных с начала года ИЖК на 61,1% увеличился по отношению к аналогичному периоду 2017г.

Средний срок кредитования составил – 16,2 лет, против 15,5 в 2017г.

Процентная ставка по предоставленным ИЖК в рублях скорректировалась в меньшую сторону – 9,56%, против 11,1% в 2017г.

Доходы и расходы населения

По данным Росстат реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 1,5%, а за 9 месяцев текущего года увеличились на 1,7% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).

Что касается среднемесячной начисленной заработной платы работников организаций в сентябре 2018г., по оперативной оценке, она составила 42200 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,8%, рост за январь-сентябрь 2018г. - 11,1%.

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности постепенно снижается, на 1 октября 2018г. она составила 3139 млн.рублей, что ниже на 80 млн.рублей (2,5%) по сравнению с предыдущим месяцем.

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 октября 2018г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.



Законодательная база

1. По данным сайта ЕРЗ, Закон о долевом строительстве будет еще раз обновлен. До конца года будут приняты [дополнительные поправки в 214-ФЗ, несколько смягчающие требования к застройщику, которые содержатся в редакции закона от 1 июля 2018 года. Об этом заявил замглавы Минстроя России Никита Стасишин 18 октября во время конференции РБК «Проектное финансирование: как работать в новых условиях?».](#)

Изменения, в частности, коснутся: сроков открытия счета [эскроу](#); обязанности банка выдавать застройщику проектное финансирование, если он уже начал собирать деньги дольщиков на счета эскроу, открытые в данном банке; механизма снижения ставок по проектным кредитам, если застройщик сумел максимально быстро продать квартиры участникам долевого строительства.

Кроме того, ведомством предлагается поправка, защищающая покупателей машино-мест и кладовых помещений в строящихся домах при банкротстве застройщика.

«Люди, покупая квартиры, брали в ипотеку не только квартиры, но и машиноместа, кладовые помещения. Наверное, правильно, чтобы они, как и квартиры, в конкурсной массе не уходили кредиторам», — обосновал включение такой новеллы замминистра.

2. На [реализацию национального проекта «Жилье и городская среда» до 2024 года будет направлено 1,77 трлн руб. Об этом сообщили РИА Новости, ссылаясь на копию уточненного паспорта документа, оказавшуюся в распоряжении агентства.](#)

Объем федерального финансирования нацпроекта «Жилье и городская среда» в период 2019—2024 годов составит 891 млрд руб. Остальные 186 млрд руб. будут изысканы за счет региональных бюджетов, а также внебюджетных источников.

По распределению федеральных средств главные разделы нацпроекта выглядят так:

«Жилье» — 190 млрд руб.;

«Формирование комфортной городской среды» — 270 млрд руб.;

Расселение аварийного жилищного фонда — 432 млрд руб.

3. О нюансах банкротства Застройщиков

В 3-м квартале 2018 года в СМИ теме банкротств Застройщиков в регионах РФ уделялось гораздо меньше внимания по сравнению с предыдущими кварталами. Такое затишье можно объяснить с одной стороны тем, что основное количество банкротств российских Застройщиков пришлось на период со второго полугодия 2016 года и по первое полугодие 2018 г., с другой стороны, для того, чтобы не «раздувать» социальную напряженность среди обманутых дольщиков.

Альтернативы для инвестиций

Ключевая ставка

14 сентября 2018 года ЦБ повысил ключевую ставку на 0,25%, на текущий момент она составляет 7,5% годовых. Стоит отметить, что снижение или повышение ключевой ставки на вышеуказанном уровне наблюдается на протяжении всего 2018 года.

Вклады в банки для ФЛ

На 01.10.2018 года в российских банках можно было разместить рубли во вклады (до 1,5 млн. руб.) от 6% до 9% годовых, по сравнению со вторым кварталом верхняя граница поднялась на 1,4%.

Ценные бумаги

Тенденции 3-го квартала на рынке ЦБ продолжают разворачиваться и в октябре месяце. 9 октября 2018 года российский фондовый рынок продолжил погружение на дно – индекс Мосбиржи снизился на 1%, до 2355 пунктов – это минимум за месяц. На фоне нестабильности в мире многие инвесторы предпочли перед выходными закрыть длинные позиции в российских акциях. В лидерах снижения второй день кряду находятся акции Yandex (-18%). Примечательно, что распродажи акций интернет-компаний усилились с открытием торгов на NASDAQ. Судя по всему, американские инвесторы активно выходят из бумаг Yandex из-за разговоров об интересах к нему со стороны Минфина США. Напомним, «Сбербанк» находится под риском санкций со стороны США, поэтому нерезиденты избегают активов с ним связанных. Примечательно, что акции «Сбербанка» сегодня заодно с Yandex снизились на 3%. Со знаком минус закончили торговую сессию также «ВТБ» и Банк «Санкт-Петербург». Со знаком плюс по результатам торгов можно отметить нефтегазовые компании. Акции «Татнефти», «Роснефти», «ЛУКОЙЛа», «Газпрома» подросли на фоне роста нефтяных котировок на 1,3%. На российском рынке царят «медвежьи» настроения. В понедельник снижение индекса Мосбиржи может продолжиться. Актуальный диапазон торгов для индекса Мосбиржи составит 2340-2350 пунктов, для индекса РТС – 1125-1135 пунктов. Вероятный коридор движения для курса доллара будет очерчен в границах 65-66 руб., для курса евро – в пределах 74,8-75,9 руб. Источник: Alpari

Недвижимость

В условиях низких депозитных ставок и обрушения некоторых сегментов финансового рынка недвижимость вновь становится привлекательной для инвесторов, как способ сохранения денег. Однако, существенного роста инвестиционных сделок в 3-м квартале не произошло, также, как и во 2-м квартале, доля таких сделок составляет на локальных рынках РФ от 7% до 12%, при этом такие показатели, как правило, демонстрируют столицы и города - миллионники.

Политический фактор

I. Геополитические риски остаются высокими.

Оптимистичный прогноз о возможном смягчении санкций со стороны Евросоюза в условиях разногласий в экономических интересах стран, в него входящих, и США, который наметился во 2-м квартале 2018 года, для России оказался несбыточным прогнозом. В 3-м квартале США продолжили еще больше усиливать санкции против России, а страны Евросоюза продлили срок действия уже наложенных ранее санкций.

II. Внутренняя политика.

Пенсионная реформа – повышение возраста выхода на пенсию для россиян, ипотека – поиск путей на дальнейшего снижения процентной ставки, пересмотр ставок по налогам, рост ставки налога НДС на 2%, с 18% до 20%, – ключевые темы внутренней политики 2-го и 3-го кварталов 2018 года.

Выводы

Политические факторы в 2018 г. играют одну из ключевых угроз в дальнейшем экономическом развитии каждого государства. Иностраный бизнес уходит из России с рекордной в истории скоростью. Отток капитала из России резко ускорился на фоне угрозы санкций, неугасающего конфликта с Западом и замедления экономики. Настолько масштабного ухода бизнеса статистика ЦБ не фиксировала ни в дефолтном 1998-м, ни в момент глобального кризиса 2008 года, ни в 2014-м, когда присоединение Крыма обернулось крупнейшим со времен холодной войны обострением отношений с Западом.

Российский бизнес: исходя из результатов очередного глобального опроса «Барометр уверенности компаний» (опрос проводился аудиторско-консалтинговой группой EY минувшей весной и совпал по времени с апрельским раундом американских санкций против крупного российского бизнеса), 84% собственников в России готовы отказаться от части активов из-за их неэффективности или каких-либо выявленных рисков. В опросе приняли участие 60 руководителей российских компаний из 14 секторов экономики. Но, спроса на эти активы не хватает. По словам партнера EY, руководителя практики консультационных услуг по сделкам в СНГ Алексея Иванова (3 сентября 2018г.): «Основная активность рынка связана с продажей малого и среднего бизнеса, и на данный момент предложение превышает спрос: только 32% опрошенных планируют приобретения».

Главным риском, угрожающим развитию бизнеса, 55% респондентов в России назвали геополитическую напряженность. Также беспокойство вызывают изменение торговой политики, волатильность валютного курса и цифровая трансформация.

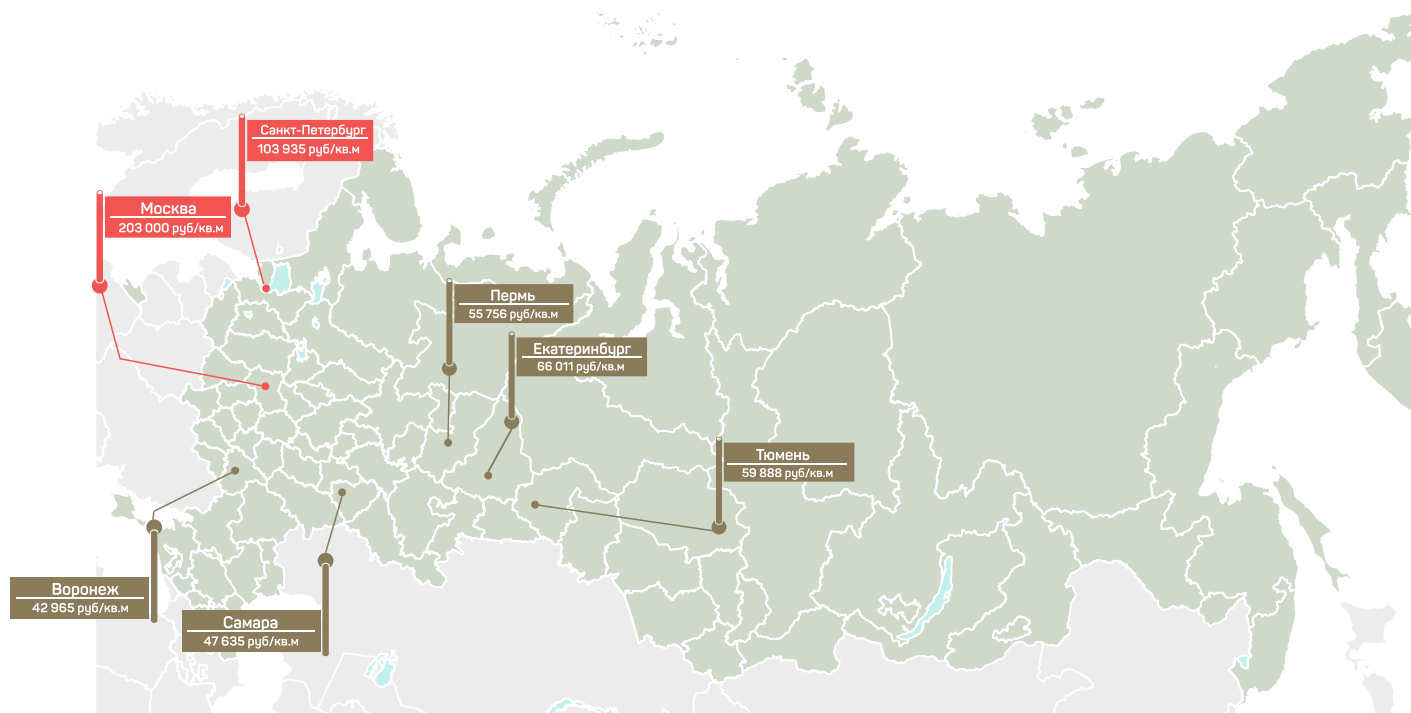
Объем сделок на рынке слияний и поглощений с участием российских компаний в первом полугодии 2018 года вырос более чем в два раза и достиг рекордных с 2014 года \$13,5 млрд, отмечали ранее аналитики Thomson Reuters. При этом число сделок оказалось самым низким за десять лет — всего 499.

Тенденция сокращения числа сделок на рынке слияний и поглощений продолжится, заявил РБК руководитель международно-правового департамента IPT Group Кирилл Валентинов. Спад активности, по его словам, связан с ростом экономических рисков и ухудшением условий кредитования бизнеса. «Основные риски по-прежнему находятся в политической плоскости. Внешние и внутренние факторы порождают невозможность долгосрочного планирования и уверенной оценки перспектив вложений», — пояснил Валентинов.

Несмотря на то, что многие макроэкономические факторы способствуют росту цен на рынке недвижимости, в краткосрочной перспективе в повышательный тренд сегменты рынка не выйдут. Как отмечалось и в предыдущих ежеквартальных аналитических отчетах за текущий год, активность спроса на рынке жилья поддерживает ипотечное кредитование. Если ставки по кредиту будут повышаться, будет уменьшаться количество запросов на него, соответственно, и количество сделок. Сегмент коммерческой недвижимости непромышленного назначения (торгово-офисная недвижимость) все еще находится в стагнации, а производственного значения (производственные здания, склады и пр.) не вышел еще даже из рецессии. Количество предприятий среднего и малого бизнеса в России сокращается, крупный бизнес переживает слияния и поглощения. В такой ситуации многим предприятиям не до инвестиций в недвижимость.

ТЕКУЩИЙ УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН

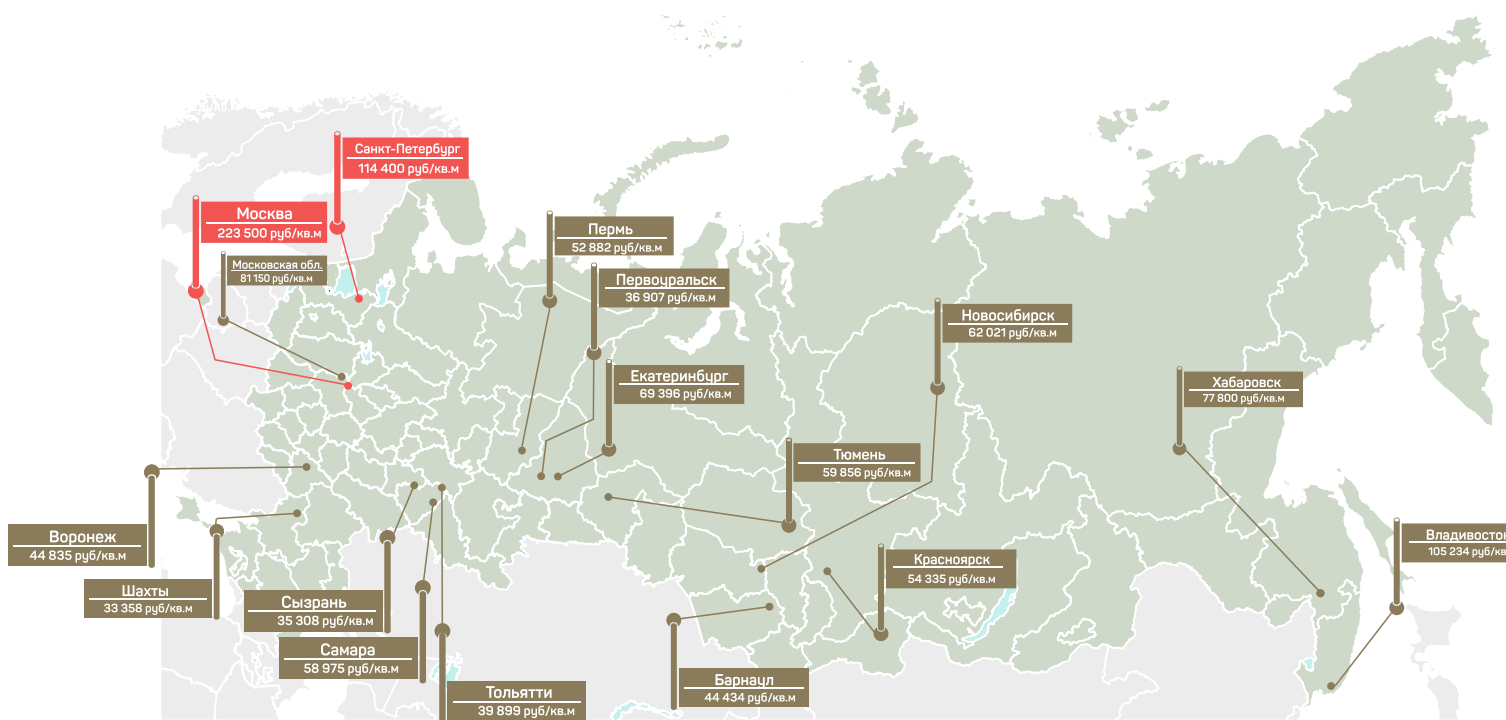
НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ РОССИИ, СЕНТЯБРЬ 2018 Г.



ГОРОД	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА КВАРТАЛ %	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Воронеж	+0,6	-0,9
Екатеринбург	+1,3	+3,7
Москва	-0,4	+5,5
Пермь	+3,3	+8,7
Самара	+3,9	+3,3
Санкт-Петербург	+1,2	+3,6
Тюмень	+4,7	+9,0

ТЕКУЩИЙ УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН

НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ РОССИИ, СЕНТЯБРЬ 2018 Г.



ГОРОД	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА КВАРТАЛ %	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Барнаул	+0,3	+2,8
Воронеж	+1,8	+2,6
Владивосток	+3,7	-
Екатеринбург	+1,5	+4,4
Красноярск	+2,5	+4,6
Москва	+3,6	+4,9
Московская обл.	+1,6	+0,3
Новосибирск	+2,4	+6,0
Первоуральск	+1,1	+6,8
Пермь	+2,0	+4,8
Самара	+0,8	+5,5
Санкт-Петербург	+4,8	+5,8
Сызрань	-0,9	-3,6
Тольятти	+2,1	+2,1
Тюмень	+1,3	+2,9
Хабаровск	+3,2	+8,7
Шахты	-0,1	-1,8

ВЫВОДЫ

Сегодня рынок живет ожиданиями и страхами заметного роста ставок по ипотеке. Кроме этого, покупатели опасаются роста цен из-за реформирования системы долевого строительства. Участники рынка достаточно успешно используют этот момент для того, чтобы увеличить продажи. Но любой подъем рынка, основанный на эмоциональных факторах и опасениях, заканчивается спадом.

Повышение ставок на 0,5—1% не так критично для рынка жилья в целом. Оно ударит прежде всего по компаниям, которые работают в эконо-классе и ориентированы на низкобюджетный спрос. Текущий рост ограничит приток покупателей в этой группе. Девелоперы, чей продукт реализуется в среднем ценовом сегменте, и те, кто ориентируется на процесс улучшения жилищных условий, могут и не заметить данных изменений.

При этом, если ставки вернутся на уровень 12%, рынок жилья может вернуться к стагнации.

Во многих крупных региональных центрах по итогам 2018 года будет зафиксирован заметный рост числа сделок. Но темпы повышения цен остаются не очень высокими. Рынки большинства городов только перешли к восстановительному росту цен и пока не достигли пиковых показателей 2014—2015 годов.

Основная причина — значительный объем предложения как на первичном, так и на вторичном рынке. Многие девелоперы, которые присутствуют на рынке в настоящий момент, не только адаптировали предложение под рыночный спрос, но и стали более гибкими. Они быстрее реагируют на изменение спроса. Как только он повышается, рынок насыщается новыми предложениями. Так происходит на развитых и зрелых рынках. В тех городах, где рынки оставались слабыми, нормативные изменения к 214-ФЗ не могут привести к росту спроса. Там нет достаточного числа покупателей с хорошими доходами, которые устремились на рынок в ожидании роста ставок и опасаясь отмены продаж на стадии строительства. Стагнирующий рынок нельзя разогнать второстепенными факторами.

Если говорить о крупнейших городах, то на многих территориях появились компании-лидеры, которые задают более высокие качественные ориентиры. Далеко не всегда это крупные компании с высоким объемом строительства. Но их продукт качественно отличается от основной серой массы, и это является раздражителем для остальных. Очень важно, чтобы на рынке были такие компании, которые привносят на рынок новые решения, технологии и задают более высокие ориентиры. Это заставляет меняться и тех, кто долгие годы был лидером рынка по объемам, но застрял в своем развитии.

Медленное повышение цен в крупных городах сохранится как минимум до конца года. Дальнейшее движение рынка будет зависеть от объема выдачи ипотеки и поведения девелоперов. В 2018 году многие застройщики создали большой задел для работы в ближайшие годы. Многие компании получили большое число разрешений на строительство. Дальше последует процесс адаптации и отработки практики работы в новых условиях. Поэтому не исключено, что предложение на рынке начнет сокращаться. И если условия по ипотеке останутся комфортными, то повышательный тренд на российском рынке жилья сохранится.

В долгосрочной перспективе рынок жилья ждет дифференциация и расслоение. На предыдущих этапах развития рынка жилья рост цен на рынке означал, что повышение затрагивает все территории, все типы квартир. В период спада дешевет все. Сейчас, на наш взгляд, на рынке жилья созданы условия для переоценки как отдельных городов, так и сегментов.

Например, сегодня мы привыкли к тому, что 1 квадратный метр в однокомнатной квартире стоит заметно выше чем в 3-комнатной. Но за последние годы мы построили гипертрофированный рынок и сформировали районы с избытком такого жилья. На этих территориях совсем скоро начнется процесс улучшения жилищных условий, и эти квартиры начнут массово выходить на рынок. Дефицит на рынке малогабаритного жилья давно ликвидирован. Спрос смещается в сторону более возрастного покупателя из-за объективных демографических процессов. А у многих семей уже куплена студия или «однушка» для своего ребенка, который «быстро растет и скоро захочет жить отдельно». Не удивляйтесь, если завтра вы обнаружите, что рыночные штампы, сформированные прошлым опытом, больше не работают, а 1-комнатные квартиры перестанут быть самым дорогим товаром на рынке (по цене 1 кв. м). Кстати, похожий переворот уже произошел на рынке комнат, которые продолжают терять ликвидность и дешевеют на фоне роста числа студий на рынке.

Источник: выдержки из статьи <https://realnoevremya.ru/articles/117680-intervyu-s-o-perspektivah-rynka-zhilya-s-mihailom-horkovym?fbclid=IwAR13xHPK8aw5GvKlpLAv47QIYBE7Yfd9sQvaUPIVw0wSBk1cMDr9Mbouc4>



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



МОСКВА

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

«По итогам 3 кв. 2018г. прирост средней цены предложения составил 2,4%. Среднемесячный объем предложения за этот же период уменьшился на 4%. Разрыв между средней ценой предложения и средней ценой продажи сохраняется. По данным операций ГК «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Москвы средняя удельная цена по проданным квартирам по итогам 3 кв.2018г. выросла на 4% и составила 173,2 тыс. руб./кв.м. Дополнительными стимулами для роста сделок на рынке жилой недвижимости в 3 кв. 2018г. послужили: неопределенность с курсом рубля, слухи о дедолларизации и новости о планируемом повышении ипотечных ставок. Все эти факторы привели к росту спроса и, соответственно, к росту цены продажи квартир. По количеству сделок на вторичном рынке Москвы, по данным Росреестра, 3 кв. 2018 года был на 26%лучше, чем 3 кв. прошлого года.»



МОСКВА

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

«В старых границах Москвы в 3 квартале 2018 года отмечалась повышенная девелоперская активность. Всего за указанный период на реализацию вышли 46 новых проектов, общее количество новых корпусов (как в новых проектах, так и в уже реализуемых) составило 76 штук. Несмотря на такое значительное пополнение, общий объем предложения в течение третьего квартала оставался на уровне 2,40-2,45 млн. кв. метров. Тренд на снижение объемов, который наблюдался во втором квартале, прекратился, и объемы стабилизировались. Что касается средней цены, то в 3 квартале отмечались незначительные колебания в пределах 0,3-0,8%, и по итогам периода средняя цена составила порядка 203 тыс. руб. за 1 кв. м.»

МОСКОВСКАЯ ОБЛ.

Вторичный рынок многоквартирного жилья

«Впервые за несколько кварталов отмечен прирост средней удельной цены предложения, в 3 кв. 2018г. она увеличилась на 1,6% и составила 81,4 тыс. руб./кв.м. В 3 кв.2018г. прирост цены предложения отмечен уже как в ближнем, так и среднем Подмоскovie. В Дальнем Подмоскovie изменение цены предложения находится в пределах погрешности. На вторичном рынке Московской области все отмеченные выше макроэкономические факторы привели скорее к снятию части объектов с продажи, чем к существенному росту сделок. Объем предложения по итогам третьего квартала сократился почти на 10%. При этом количество сделок на вторичном рынке в Московской области по данным Росреестра в 3 кв. 2018 года показало небольшой прирост (+2% по сравнению с 3 кварталом прошлого года)».

НОВАЯ МОСКВА

Вторичный рынок многоквартирного жилья

«В Новой Москве девелоперская активность в третьем квартале также выросла, всего за отчетный период предложение дополнили 28 корпусов в уже реализуемых проектах. Общий объем предложения, несмотря на стабильной высокий спрос, вырос на 27% и составил на конец 3-го квартала 2018 года порядка 550,3 тыс. кв. метров. Что касается средней цены, то в исследуемом периоде отмечались незначительные колебания в пределах 0,3-0,5%, по итогам периода средняя цена составила порядка 105,5 тыс. руб. за кв. м.»



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



📍 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Вторичный рынок многоквартирного жилья
Мария Бент
руководитель отдела аналитики и
оценки ГК «Бюллетень Недвижимости», САКРН

*«Рынок вторичного жилья Санкт-Петербурга
В структуре предложения по районам на конец III квартала 2018 года лидирующую позицию занимает Приморский район – 15,3% от общего объема выставленных на продажу квартир. Далее на вторичном рынке жилья большие доли занимают Выборгский, Московский, Невский и Центральный районы, предложение в них составляет 8,5%, 9,6%, 8,6% и 10,9% соответственно. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском, Кировском и Фрунзенском районах – по 4,9%, 4,7% и 4,4% соответственно от общего объема выставленных на продажу квартир. Средняя цена предложения на вторичном рынке квартир Санкт-Петербурга на конец квартала – 114,4 тыс. руб. за кв. м, изменение за квартал составило 4,8% (5300 руб. за кв. м)».*

📍 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Первичный рынок многоквартирного жилья

*«Рынок строящегося жилья Санкт-Петербурга
Объем предложения на конец III квартала 2018 года составил 3,8 млн. кв. м (78,1 тыс. квартир). Объем новых выведенных в продажу объектов (включая очереди в проектах, выведенных ранее) – 2,7 млн. кв. м (59,5 тыс. квартир). По классам жилья комфорт-класс по-прежнему занимает большую часть предложения на рынке и составляет 56,1% от общего количества строительных объектов. Доля эконом-класса – на уровне 9,9%, строящиеся дома бизнес-класса – это 27,2%, элит-класса – 6,8% от всего рынка. Лидером по объему предложения квартир в строящихся домах остается Приморский район Петербурга – 15,7%. Далее на рынке большие доли занимают Московский и Выборгский районы, предложение в них составляет 12,2% и 10,1% от всего объема рынка новостроек. Средняя цена предложения на рынке строящегося жилья класса масс – маркет на конец квартала – 104,2 тыс. руб. за кв. м, изменение за квартал составило 1,16 % (1200 руб. за кв. м). Квартиры в домах бизнес класса предлагаются в среднем – 155,3 тыс. руб. за кв. м, элит-класса – 279,0 тыс. руб. за кв. м».*

ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



ЕКАТЕРИНБУРГ

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

«В течение всего 2018 года на рынке жилья Екатеринбурга сохраняется высокая активность. Продажи существенно выросли. Увеличилась ротация предложения. Девелоперы были очень активны в выводе новых проектов. Важно и то, что многие проекты, которые поступали на рынок в последние месяцы качественно лучше тех, что были в предыдущие годы. Увеличилось качественное разнообразие, а территориальная структура предложения сместилась в сторону сложившихся районов. Такое преобразование рынка стимулирует потенциальных покупателей к принятию решений об улучшении жилищных условий. Но определяющим фактором роста продаж в текущем году была ипотека. По итогам 1-3 квартала 2018 года объем продаж на первичном рынке Екатеринбурга вырос на 25% к аналогичному периоду прошлого года. Но при этом число сделок с ипотекой увеличилось на 35%, а без использования заемных средств только на 15%. Несмотря на существенный рост продаж, темпы роста цен по итогам трех кварталов оказались не столь высокими, как могли бы быть. На вторичном рынке цены выросли на 3,2%, а на первичном на 4,5%. Основная причина – заметный рост предложения на первичном рынке. В течение третьего квартала на рынке зафиксировано 21-23 тысяч квартир на разных стадиях строительства, включая предложения в сданных домах.»



НОВОСИБИРСК

Первичный и вторичный рынки многоквартирного жилья
Елена Ермолаева
руководитель компании «RID Analytics»,
САКРН

«На вторичном рынке жилья Новосибирска цены снижались с конца 2014 г., затем наступила фаза стагнации цен. С октября 2017 г. цены медленно, но устойчиво, растут. За первое полугодие 2018 г. на территории Новосибирска было сдано 285 тыс. кв. м жилья. В октябре 2018 г. на разных стадиях строительства находился 391 объект, из них в 142 домах шли активные продажи квартир. Суммарная площадь квартир в новостройках достигает 3,5 млн. кв. м. Число непроданных квартир – более 10 тысяч штук. Цены на новостройки были поддержаны в кризис государственной ипотекой по сниженной ставке. Затем рынок «подогрела» информация о поправках в Закон № 214 «О долевом строительстве...». В результате, цены на первичном рынке жилья растут быстрее, чем на готовые квартиры. Если покупатель платит деньги полностью при заключении договора, то на рынке новостроек может рассчитывать на скидку от строительной компании, в октябре её средний размер составил 2%. Однако, это очень низкий уровень по сравнению с аналогичными периодами 2016 и 2017гг., что говорит о достаточно высоком спросе на новостройки в 2018 году. Самый дорогой товар на рынке жилья – квартиры в сданных новостройках. В среднем, они на 10-11% дороже, чем квадратные метры в строящихся домах. За 9 месяцев 2018 г. было заключено 20,3 тыс. ДДУ (договоров долевого участия), что на 12% больше, чем годом ранее. Особенно успешным стал третий квартал текущего года, в течение которого было зарегистрировано 8,7 тыс. ДДУ.»



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



КИРОВ

Вторичный рынок многоквартирного жилья
Себелева Карина
директор «Регистрационное бюро»,
ААРН

«Общая картина кировского рынка многоквартирного жилья показывает, что размеренное движение рынка августа сменилось на рост активности в сентябре-октябре. Это связано не только с наступлением делового сезона на рынке недвижимости, но и подстегиванием активности покупателей обещаниями банков «нарастить» ипотечные ставки, например банки Хлынов, Сбербанк, Россельхозбанк, в среднем повышают ставки на 0,8-1%, а также и поднятием цен ведущими застройщиками Кирова.

Что сейчас больше востребовано на рынке жилья в г. Кирове? Если смотреть квартиры «хрущевки», можно констатировать рост средней цены на однокомнатные квартиры на 5%, сейчас уровень средней цены за такую квартиру составляет 1 175 тыс.руб., это единственный рост в «старом фонде» и обусловлен, в основном, интересом у покупателей первого жилья, часто без первоначального взноса, а также инвестиционным спросом, как квартиры «под сдачу». Двухкомнатные «хрущевки» с августа по октябрь в цене не изменились. Трехкомнатные в старых домах за тот же рассматриваемый период упали на 0,08%, что составляет минус 15 тысяч рублей от первоначальной цены предложения.

Противоположная ситуация в сегменте квартир типа «новая планировка». Однокомнатные квартиры в этом подсегменте рынка приросли на 3,3%, с 1 491 тыс. руб. до 1 540 тыс. руб. Двухкомнатные квартиры – рост на 4,7%, с 2 140 до 2 240 тыс.руб., это плюс 100 тыс. рублей, которые в ноябре 2018 уже надо найти и добавить к покупке тем, кто не успел купить квартиру в августе 2018. Трехкомнатные квартиры – плюс 3,3%, рост средней цены составил порядка 90 тыс. руб. В итоге, средняя цена трешки типа «новой планировки» в Кирове по итогам октября 2018 г составляет 2 700 тыс.».



ВОРОНЕЖ

Первичный и вторичный рынки многоквартирного жилья
Москалёв Алексей
руководитель Аналитического центра «АКГ «ИнвестОценка»,
САКРН

«По итогам сентября средневзвешенная цена на жилую многоквартирную недвижимость Воронежа выросла на 1,13%, составив 43 991 руб./кв. м. Это максимальный рост средних цен с февраля 2018г. Средние цены на жилье в городе продолжают топтаться на месте, демонстрируя рост в пределах 1%, а в абсолютной величине откатившись к уровню середины 2012г.(!) В то же время, динамика цен на первичку и вторичку разнонаправлена. Если средневзвешенные цены на новостройки показывают снижение (-0,79%) к началу 2018г. и (-0,88%) к сентябрю 2017г., то вторичка демонстрирует рост 2,74% к началу 2018г. и 2,6% к сентябрю 2017г. Сложившаяся ценовая ситуация является вполне объяснимой. Учитывая серьезные темпы ввода нового жилья в городе (ежегодно порядка 1 млн. кв. м), построенное несколько лет назад жилье, переходя в категорию вторички, составляет серьезную конкуренцию новостройкам. За последние 5 лет в структуре предложения вторичного жилья произошел заметный сдвиг в сторону современного жилья, подстегивающий и среднюю цену. Основными факторами, поддерживающими спрос на жилье в 2018 году, можно назвать благоприятные условия выдачи ипотеки ключевыми банками, а также подогревание ажиотажа со стороны ряда застройщиков, риэлторов и СМИ о грядущем повышении цен на жилье в связи с изменениями правил долевого строительства по 214-ФЗ. По нашему мнению, ужесточение законодательства в сфере строительства и налогообложения (повышение ставки НДС, государственная кадастровая оценка) спровоцирует рост себестоимости строительства. Но платежеспособный спрос и доступность ипотеки на фоне темпов нового строительства вряд ли дадут застройщикам возможность поднять цены на жилье. В результате, наиболее вероятным сценарием развития ожидается снижение доходности и монополизация девелоперского бизнеса. Наш регион – не исключение».



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ

📍 ПЕРМЬ



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

«В 3-м квартале 2018 г., как и в предыдущие кварталы текущего года, было зафиксировано некоторое увеличение активности покупателей квартир, как на вторичном, так и на первичном рынке жилья г. Перми. Тем не менее, количество предложения все еще превышает спрос, что позволяет покупателю достаточно долго выбирать и сравнивать предлагаемые объекты. Общие тенденции на локальном рынке сохраняются»

- 1) стадия рынка – рынок покупателя,*
- 2) эпоха застройки жилого дома становится определяющим фактором для покупателя, также как и цена квартиры,*
- 3) при приемлемых ценах покупатель охотно берет не только 1-но или 2-х комнатные квартиры, но и квартиры большей комнатности,*
- 4) торг между покупателем и продавцом в сегменте многоквартирного жилья сохраняется только на жилье старых эпох застройки, но и здесь в процентном выражении скидка торг уменьшается, с 4-6%, который наблюдался еще год назад, до 2-3%.*

Для покупателей хорошо, что рост числа сделок происходит без особо заметного роста цен. Макроэкономическая ситуация и все еще достаточно высокий уровень конкуренции среди Продавцов первичного и вторичного рынка жилья сдерживают темпы роста цен».

📍 САМАРА

Вторичный рынок многоквартирного жилья
Александр Патрикеев
руководитель отдела мониторинга жилья и информирования граждан СОФЖИ, САКРН

«При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области было проанализировано 11 009 уникальных предложений к продаже, опубликованных в СМИ в сентябре 2018 года. Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади жилой недвижимости на вторичном рынке в городских округах Самарской области составила 47 703 рубля. Динамика средней удельной цены предложения к аналогичному периоду прошлого года носила положительный характер, и составила 3 645 руб. (8,27%). В конце 3-го квартала в Самаре количество уникальных предложений составило 5 298 единиц. Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади жилой недвижимости на вторичном рынке в г. Самара составила 58 975 рублей. Динамика средней удельной цены предложения к аналогичному периоду прошлого года носила положительный характер, и составила 3 057 руб. (5,47%). Однако, если рассматривать изменение средней цены предложения за последние 3-4 месяца 2018 года, то можно отметить колебания данного показателя и в отрицательную сторону. Общая экономическая нестабильность находит свое отражение на вторичном рынке жилой недвижимости. Отрицательная коррекция средней удельной цены предложения, отмеченная в июле на вторичном рынке Самары, была отыграна «маятниковым» ростом, прошедшем в августе, и «ценовой маятник» словно замер в пиковой точке в первый месяц осени. Однако, необходимо отметить, что сентябрь, как правило, характеризуется низкой активностью на рынке недвижимости, что также могло сказаться на вялой динамике»

Первичный рынок многоквартирного жилья

«При проведении мониторинга рынка новостроек г. Самара было проанализировано 1 375 предложения к продаже. По результатам проведенного мониторинга средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади в новостройках Самары составила 47 635 рублей. Динамика средней удельной цены предложения к аналогичному периоду прошлого года (сентябрь 2017) носила положительный характер, и составила 1 537 руб. (3,33%). Однако, в сентябре 2018 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек носила отрицательный характер, т.е. произошла компенсация резкого роста цены, наблюдавшегося в июле-августе 2018 г. Кроме того, на спад средней цены на новостройки в сентябре повлияла и структура предложения, т.к. на рынке наблюдался достаточно большой объем предложения новостроек «бюджетного» сегмента в Красноглинском районе (в основной массе ЖК «Новая Самара»). Доля этих предложений в общем объеме проанализированных предложений составила более 36% (при средней удельной цене предложения 1 кв.м общей площади чуть более 40 тыс.руб./кв.м)»

ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



ХАБАРОВСК

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

«Традиционно в летние месяца на Дальневосточных рынках недвижимости наблюдается небольшой спад покупательской активности, который связан с периодом отпусков (выезд населения в теплые регионы). Это лето не стало исключением. Квартиры конечно же продавались - покупались достаточно активно, но, в основном, большая активность по сравнению с прошлым годом наблюдалась за счет снижения ипотечных ставок. Активность сделок в сентябре проявилась на фоне предстоящего повышения ставки по ипотеке. Клиенты торопились «запрыгнуть в последний вагон». При этом ведущие банки отмечают, что объемы выдачи ипотечных кредитов в Хабаровском крае находятся на верхних строчках рейтинга по регионам. Объемы предложений с каждым месяцем все ниже и ниже. На фоне выбывания квартир относительно недорогого сегмента эконом – класса (в хорошем состоянии) происходит повышение цен предложений. Ежемесячно в среднем +1,6-2% к прошлому периоду и до 8% к прошлому году. Практически также изменяются цены сделок, информацию по которым предоставляют риэлторские компании. На повышение цен так же «искусственно» повлияло отсутствие у 2/3 клиентов необходимого первоначального взноса. Социальный класс заемщиков изменился не в лучшую сторону. Наиболее востребованы 2-3 ком. квартиры (связано это с политикой Правительства края по улучшению демографии в регионе и как следствие различными краевыми программами). Т.к. на первичном рынке жилья Хабаровска и Хабаровского края строительство и ввод жилья не соответствует планам Правительства края, то в основном покупают жилье на вторичном рынке. А это, как правило, многоэтажные дома - серая панель или квартиры улучшенной планировки 90-2000 -х годов постройки. До конца года на фоне сложившихся тенденций однозначно будет незначительное повышение цен предложений. А покупательская активность немного пойдет на спад».



ВЛАДИВОСТОК

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

«В третьем квартале 2018 года продолжился рост цены предложения на вторичном рынке жилья в г. Владивосток. В январе 2018 г. средняя удельная цена предложения составляла 96 319 руб./кв.м., а в сентябре уже 105 234 руб./кв.м., рост 9,5%. В сентябре месяце, в среднем рост цен предложения по районам г. Владивостока по отношению к январю 2018 года составил 6,5%. По мнению опрошенных риэлтеров, рост цен связан с дефицитом предложения на рынке, по нашим данным объем предложения на «вторичке» в сентябре месяце уменьшился как минимум на 20% по отношению к январю 2018 года. Рост средней цены предложения начался в конце 2017 года и в настоящий момент превысил уже максимум 2015 года на 3,85% (сентябрь 2018 – 105 234 руб./кв.м., Март 2015 года – 101 334 руб./кв.м.). Существуют опасения, что такой рост краткосрочен, т.к. вызван внутренними локальными причинами, а макроэкономических предпосылок для перелома тренда на среднесрочный рост показателей рынка недвижимости (на 2019-2020гг.) пока не наблюдается».



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

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

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

АН Титан

Тверь

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

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
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

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

Аналитики
Витязева Оксана Юрьевна
Рыжкина Наталия

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

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

АНАЛИТИЧЕСКОЕ СООБЩЕСТВО РГР

Компании партнеры РГР

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

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