

ПРОЕКТ
КОМИТЕТА
ПО АНАЛИТИКЕ



РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

АНАЛИТИЧЕСКАЯ СПРАВКА

За 3-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 3 КВАРТАЛА 2019 ГОДА.



Цены на нефть

За 3-й квартал 2019 г. цена на нефть марки Brent просела на 8,7%. Этот показатель стал худшим с 4-го квартала 2018 г., когда цена на нефть этой марки упала на 35%.

Цена на нефть марки WTI за 3-й квартал 2019 г. также показала падение. Оно составило 7,5%.

Как отмечает Reuters, причиной падения цен на нефть этих марок стала торговая война между Вашингтоном и Пекином, а также атака беспилотных летательных аппаратов и крылатых ракет на объекты нефтяной компании Saudi Aramco, которая произошла 14-15 сентября 2019 г.

По данным агентства, после этой атаки добыча нефти странами, входящими в ОПЕК, упала до восьмилетнего минимума. В сентябре добыча составила 29,8 млн. баррель в

сутки, что на 750 тыс. баррель в сутки меньше, чем в августе.

По прогнозам Reuters, цены на нефть в этом году останутся на стабильном уровне, а шоковые для рынка события, такие как атака в Саудовской Аравии, противодействуют снижению спроса. Аналитики считают, что в 2019 г. стоимость нефти марки Brent составит в среднем \$65,19 за баррель, а WTI – \$57,96 за баррель.

На сайте Энергетического информационного агентства (EIA) — подразделения Минэнерго США сообщается, что цены на нефть марки Brent будут снижаться с 4-го квартала 2019 г., поскольку ее глобальные запасы возрастут в первой половине 2020 г. Согласно прогнозу, цены за баррель в 4-м квартале текущего года составят \$59, а во 2-м квартале 2020 г. снизятся до \$57. При этом стоимость барреля марки Brent вырастет во второй половине следующего года примерно до \$62, в связи с этим средняя прогнозируемая цена в 2020 г. будет \$60 за баррель.

Страны ОПЕК+ могут воспользоваться ситуацией и начать наращивать добычу, однако у них не хватит нефти, чтобы компенсировать падение саудовского экспорта. Судя по заявлениям министра энергетики Саудовской Аравии, добычу нефти пришлось сократить на 5,7 млн. баррелей в сутки. Поставки нефти на внешний рынок будут обеспечиваться за счет имеющихся у страны запасов, которых хватит на 36 дней. По оценкам Bloomberg, текущее снижение добычи является самым крупным за всю историю нефтяной промышленности.

По прогнозу министра энергетики России Александра Новака, несмотря на влияние таких событий, в долгосрочной перспективе цены на нефть останутся на близком к \$50 за баррель уровне. О возвращении котировок к уровню 2013-2014 гг., когда за баррель Brent давали по \$100 и больше, по словам министра, можно забыть. «Бюджет в 2019 г. у нас сверстан исходя из цены \$43-45 за баррель», – сказал Новак в интервью Reuters.

Общие запасы рентабельной для добычи нефти в России на включенных в инвентаризацию месторождениях Федеральное агентство по недропользованию (Роснедра) оценили в 17,2 млрд. тонн. Однако рентабельными для добычи в ведомстве считают 67% этих запасов – 11,5 млрд. тонн. Об этом заявил, выступая на Российской энергетической неделе, замглавы Роснедр Орест Каспаров. При этом были учтены только месторождения с запасами более 5 млн. тонн на каждом.

В сентябре 2019 г. Минприроды оценило общие запасы коммерчески извлекаемой нефти в России в 9,83 млрд. тонн, что на 8,7% больше, чем годом ранее (9,04 млрд. тонн). Общую стоимость этих запасов Минприроды оценило в 74,5 трлн. рублей, что по текущему курсу составляет примерно \$11,14 трлн..

Колебание валютных курсов



По данным ЦБ на 1 октября 2019 г. курс доллара США составил 64,64 руб./долл., курс евро – 70,72 руб./евро.

В августе 2019 г. банки начали активно тратить свои валютные запасы. Аналитики «Райффайзенбанка» подсчитали, что только за месяц они сократились более чем на 6 млрд. долларов. Так получилось, что активные траты валюты совпали с ослаблением курса рубля, который за месяц потерял 4%. Это было самое сильное падение с начала года.

В августе, чтобы покрыть отток валюты с рынка, банки сокращали валютные резервы и забирали деньги с корреспондентских счетов банков-нерезидентов, поясняет директор офиса продаж «БКС Брокер» Вячеслав Абрамов. [По его словам, такая ситуация может повториться в середине осени на фоне нестабильности на мировых рынках. В этом случае аналитик ожидает постепенного ослабления российской валюты в сторону 67 рублей за доллар.](#)

В начале октября аналитики Rabobank заявили, что к середине месяца курс рубля окажется под сильным давлением. Они заметили, что российская валюта попала под прицел «креста смерти» – ситуации, когда средневзвешенный курс базового актива (в нашем случае - валюты) в течение 50 дней пересекает курс за 200. По мнению аналитиков банка, рубль ждёт серьёзное падение.

Руководитель аналитического департамента Международного финансового центра Роман Блинов напоминает, что в России взят курс на дедолларизацию. Это действительно может иметь последствия для валютного рынка. По его прогнозам, курс рубля сможет упасть до отметок на уровне в 78,87 рубля за доллар.

Впрочем, несмотря на негативные прогнозы голландского банка, большинство экспертов не видят предпосылок для сильного падения национальной валюты. Такая точка зрения тоже имеет под собой основания. За последний год рубль чувствовал себя достаточно уверенно, несмотря на бесчисленное количество тревожных прогнозов.

По мнению директора Академии управления финансами и инвестициями Арсения Дадашева для обвала курса сейчас нет совершенно никаких предпосылок. Однако он отметил, что из-за нестабильной ситуации в мире готовиться к небольшому ослаблению стоимости рубля всё-таки стоит. Во многом сказываются торговые конфликты. По его мнению, перемирие США и Китая может и не продлиться долгое время. К снижению курса национальной валюты могут привести и внутренние факторы. Высока вероятность, что Центробанк продолжит снижать ключевую ставку, руководствуясь замедлением инфляции. К тому же [Минфин планирует нарастить скупку валюты: с 1871 млрд. рублей в сентябре до 212,7 млрд. рублей в октябре. Правда, поддержку рублю окажет и грядущий налоговый период, когда экспортёры будут переводить выручку из долларов в рубль.](#)

По предварительным оценкам Арсения Дадашева, курс рубля в ближайшее время будет колебаться в диапазоне 64,3-65,0 рублей за доллар. Иван Капустянский допускает даже укрепление рубля до 63,5.

ВВП

По данным ЦБ РФ, с учетом слабой экономической активности, наблюдавшейся с начала текущего года, Банк России снизил прогноз темпа прироста ВВП в 2019 г. с 1,0-1,5% до 0,8-1,3%. В 2020-2021 гг. темпы роста российской экономики также пересмотрены вниз с учетом ожидаемого замедления роста мировой экономики. Ускорение экономического роста до 2-3% к 2022 г. возможно по мере реализации комплекса мер правительства по преодолению структурных ограничений, в том числе реализации национальных проектов.

Торговая война между США и КНР может добавить к приросту ВВП России 0,01 процентного пункта (11,2 млрд. рублей), говорится в докладе Всероссийской академии внешней торговли (ВАВТ) при Минэкономразвития. В Министерстве уверены: конфликт Соединенных Штатов и Китая откроет новые ниши для отечественных производителей. Однако опрошенные «Известиями» эксперты отмечают, что противостояние двух стран создает экономическую неопределенность, которая может отрицательно сказаться на глобальном ВВП в целом.

Прогнозы экспертов по дальнейшему развитию ситуации в международной торговле неоптимистичные. Для российской и мировой экономики ключевой риск в связи с этой войной не в ограничениях и повышении тарифов, а в образовавшейся торговой неопределенности, подчеркнула одна из авторов доклада – Татьяна Флегонтова. По ее словам, кардинальные изменения правил торговли привели к высокому уровню волатильности, которая мешает участникам рынка воспользоваться открывшимися возможностями.

Сложившаяся ситуация в мировой торговле имеет для России «маленькие плюсы, но большие минусы», уверен директор Института стратегического анализа ФБК Grant Thornton Игорь Николаев. Из положительного – страна может улучшить торгово-экономические связи с КНР. Минус в том, что ссора двух гигантов станет катализатором ухода в рецессию всей мировой экономики, темпы роста которой уже замедляются. В следующем году она может вырасти менее чем на 3%, прогнозирует эксперт.

Однако по официальному прогнозу [Международного валютного фонда, в следующем году мировой валовой внутренний продукт увеличится на 3,6%. Впрочем, это на 0,1 процентного пункта ниже, чем ожидалось изначально.](#)

В российских бизнес-объединениях позитивно настроены на налаживание отношений с китайскими кооперативами, малым и средним бизнесом. По словам главы «Опоры России» Александра Калинина, Россия может предложить партнерам из КНР выгодные условия и инструменты для инвестиций, гарантировать безопасность капитала и порядочность в делах. По словам аналитика ГК «Финам» Сергея Дроздова, торговая война далеко не зайдет. До ноября 2020 г. Дональд Трамп не решится до предела обострять отношения с Китаем и тем самым ставить под удар американские биржи, зная о том, что ни один президент США не переизбирался на падающем рынке.

Объем вывоза капитала

По данным банка России, чистый вывоз капитала из РФ частным сектором за январь-август 2019 г. составил \$26,1 млрд., увеличившись в 1,3 раза (на 26,7%) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (\$20,6 млрд. в январе-августе 2018 г.).

ЦБ отмечает, что на динамику показателя повлияло преимущественно увеличение иностранных активов банков и прочих секторов.

Совокупные внешние обязательства, сформировавшиеся вследствие разнонаправленных потоков по погашению внешнего долга банками и привлечению средств прочими секторами, оказали практически нейтральное влияние на величину результирующего показателя.

Профицит счёта текущих операций платёжного баланса России за январь-август, по оценке регулятора, составил \$54,4 млрд., уменьшившись на \$9,8 млрд. по сравнению с предыдущим годом. Как отмечают в ЦБ, сокращение этого показателя «обусловлено главным образом уменьшением положительного сальдо торгового баланса на \$10,3 млрд. за счёт снижения стоимости экспортных поставок энергетических товаров на фоне неблагоприятной рыночной конъюнктуры».

По уточненному прогнозу ЦБ, отток капитала из РФ в 2019 г. при среднегодовой цене нефти \$63 за баррель (базовый сценарий) ожидается на уровне \$40 млрд. Напомним, что ранее Банк России оценивал вывоз капитала из страны по итогам 2019 г. в \$50 млрд.

Прогноз на 2020 г. был повышен с \$22 млрд. до \$25 млрд., на 2021 г. – с \$13 млрд. до \$20 млрд.

Инфляция

По данным Росстат, за январь-сентябрь 2019 г. цены выросли на 2,3%.

По итогам сентября 2019 г. инфляция в годовом выражении, по данным Росстата, замедлилась до 4% с 4,3% в августе, 4,6% в июле, 4,7% в июне, 5,1% в мае, 5,2% в апреле и 5,3% в марте. В феврале годовая инфляция равнялась 5,2%, в январе - 5%, в конце декабря - 4,3%. До 4%, целевого уровня ЦБ, инфляция опустилась впервые с середины декабря 2018 г. По мнению аналитиков и ЦБ, благоприятная инфляция для экономики РФ - 4%.

Инфляция уже добралась до нижней границы прогноза Банка России по 2019 г., который пока составляет 4-4,5% и, вероятно, вскоре будет снижен. В ЦБ отмечают замедление как инфляции, так и инфляционных ожиданий, хотя регулятор связывает положительную динамику во многом с разовыми факторами. Первый зампред Банка России Ксения Юдаева уточнила, что замедление инфляции будет учитываться при принятии решения по ключевой ставке в конце октября. До этого ЦБ снижал ключевую ставку в начале сентября, сейчас она составляет 7%. Аналитики ожидают еще одного снижения ключевой ставки до конца 2019 г. на 25 п.п. - до 6,75%. На конец 2020 г. консенсус-прогноз по ставке равняется 6,5%. В Минэкономразвития смотрят на динамику инфляции менее консервативно, чем в Банке России. В опубликованном обзоре ведомства говорится о том, что при сохранении текущих темпов инфляция к концу 2019 г. может замедлиться и до 3,2%. Официальный прогноз ведомства пока составляет 3,8%. В 2020 г. Минэкономразвития ожидает инфляцию в 3%, именно эта цифра заложена в проект федерального бюджета на будущий год.

В министерстве считают, что нынешняя инфляционная динамика является отражением слабого потребительского спроса. Ожидаемое Минэкономразвития замедление потребительского кредитования под воздействием введенных с 1 октября Банком России дополнительных мер (дестимулирование выдачи необеспеченных потребкредитов через давление на капитал банков) приведет к усилению тренда по снижению инфляции, если не будет компенсировано ростом других видов кредитования, полагают в ведомстве. Сентябрьские данные по инфляции связаны с благоприятной конъюнктурой на товарных рынках (хороший урожай овощей, не растут цены на нефть), быстрым «перевариванием» роста НДС российской экономикой, стабильным рублем, отсутствием новых санкций и слабым ростом зарплат, перечисляет управляющий директор по макроэкономическому анализу и прогнозированию «Эксперт РА» Антон Табах. При сохранении текущей конъюнктуры в 2019 г. инфляция опустится ниже прогнозируемого ЦБ диапазона и, скорее всего, достигнет 3,7-3,8%, считает он.

Текущее замедление роста цен фиксируется во всех крупных товарных группах и не обусловлено действием одноразовых факторов, отмечают аналитики Росбанка. Так, годовой прирост цен на продовольственные товары замедлился с 4,3% до 4%, на цены на товары длительного пользования - с 3,5% до 3,4%, а на услуги - с 4,4% до 4%, указывают они. Такая динамика в продовольствии и в услугах - отражение подавленного потребительского спроса, который продолжал свое сжатие на протяжении всего года из-за снижения доходов населения, констатирует главный аналитик «БКС Премьер» Антон Покатович. Также значительный объем бюджетных ассигнований, выделенных на нацпроекты, все еще находится в «зависшем» положении, и это тоже снижает активность инфляционных процессов, говорит он.

По прогнозу Покатовича, в 2020 г. инфляция будет находиться в диапазоне 2,5-3,2%, временами достигая его нижней границы. В пользу низких темпов роста потребительских цен будет выступать как эффект высокой базы начала 2019 г., так и отсутствие одномоментных драйверов для резкого восстановления потребительского спроса в 2020 г., отмечает аналитик. Таким образом, теоретически не исключено как повторение рекорда 2017 г. по самой низкой инфляции за всю постсоветскую историю России, так и ее приближение к уровню США (где инфляция составляет около 2%). По мнению Покатовича, благоприятными условиями для России следует считать стабильность инфляции вблизи текущей цели ЦБ в 4%, поскольку значительные отклонения от этого уровня нарушают баланс инфляционных ожиданий. При этом если ЦБ на фоне потенциально низкой инфляции 2020 г. будет активно снижать ключевую ставку, то это не станет панацеей для активизации роста экономики, но хотя бы может придать ему импульс, допускает эксперт.

Ипотека

По данным Центрального банка РФ по состоянию на 01.10.2019г. банки выдали заемщикам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на сумму 1 960 638 млн. руб. Объем предоставленных с начала года ИЖК на 5,3% снизился по отношению к аналогичному периоду 2018г.

Средний срок кредитования составил - 18,1 лет, против 16,2 в 2018г.

Процентная ставка по предоставленным ИЖК в рублях скорректировалась в меньшую сторону - 9,68%, против 9,56% в 2018г.

Индекс промышленного производства

По данным Росстата, рост промышленного производства в РФ [в сентябре ускорился в годовом выражении до 3% с августовских 2,9%, по итогам девяти месяцев составил 2,7% против 3% за аналогичный период прошлого года.](#)

Рост показателя в целом за 3-й квартал 2019 г. составил 2,9% год к году. Вместе с тем с учетом слабой динамики индексов PMI и сохранения действия договоренностей ОПЕК+ об ограничении добычи ожидается снижение темпов роста промышленного производства в 4-м квартале текущего года до уровня 1,2-1,5% в годовом выражении.

По данным исследовательской организации Markit, индекс деловой активности (PMI) обрабатывающих отраслей РФ в сентябре 2019 г. упал до минимума с мая 2009 г. в 46,3 пункта с 49,1 пункта в августе. Комментируя эти данные, министр экономического развития Максим Орешкин говорил, что они вызывают тревогу, но нужно смотреть более длительную перспективу.

Официальный прогноз Минэкономразвития предполагает, что промышленное производство по итогам 2019 г. вырастет на 2,3%.

Уровень доходов населения

По данным Росстат, реальные располагаемые доходы населения (за вычетом обязательных платежей) резко выросли за 3-й квартал 2019 г. – сразу на 3% в годовом выражении. Это самый сильный квартальный рост доходов с 2014 г. – данные за более ранние периоды Росстат пока не пересчитывал по новой методике, внедренной весной 2019 г. В целом за январь – сентябрь доходы выросли на 0,2%.

Росстат объясняет такой взрывной рост низкой сравнительной базой (за 3-й квартал 2018 г. показатель вырос всего на 0,2%) и увеличением поступлений от трудовой деятельности, на которые приходится более 76% всех доходов. За 3-й квартал 2019 г. номинальная зарплата выросла на 8,4%, а иные трудовые доходы, в том числе серая зарплата, – на 7,3%. Такое увеличение зарплат Росстат называет характерным для 3-го квартала в последние годы. Так, в 2018 г. темпы их роста в июле – сентябре превышали 8% к тому же периоду 2017 г. Зарплаты сыграли основную роль в увеличении доходов, согласен Игорь Поляков из ЦМАКПа, но, по его оценкам, фонд оплаты труда рос медленнее – на 4,8% в реальном выражении. Выросла роль доходов индивидуальных предпринимателей и временных работников, а также серая зарплата, отмечает он: если во 2-м квартале на них приходилось 10,5% доходов, то в третьем, по данным Росстата, – 14,1%. Но для такого сильного роста общих доходов либо сами такие заработки должны были расти быстрее, либо их доля в структуре доходов, предупреждает Поляков. Вероятнее всего, Росстат еще понизит оценку, считает он.

Денежные доходы людей росли быстрее средней зарплаты, при росте пенсий примерно на 6% столь существенный прирост могли обеспечить доходы от собственности, предпринимательской деятельности или той части доходов, которую Росстат досчитывает, указывает директор аналитического департамента «Локо-инвеста» Кирилл Тремасов, поэтому цифра вызывает вопросы. По данным Росстата, в 3-м квартале доходы от собственности, включая выплаты по вкладам, дивиденды и т. п., выросли на 5,8%, от социальных выплат – на 6,3%.

Но темпы их роста значительно не отличаются от прошлых кварталов, говорит Поляков. Еще один признак того, что вряд ли доходы росли так быстро, как оценивает Росстат, – слабый рост потребления (на 0,5% против 1% во 2-м квартале).

Такой рост доходов в целом объясним, говорит главный экономист РФПИ Дмитрий Полевой: он оказался ближе к темпам роста реальных зарплат (в первую очередь в частном секторе) в последние месяцы. О росте зарплат свидетельствует и увеличение поступлений НДФЛ, продолжает он. По данным Федеральной налоговой службы на 1 сентября 2019 г., доходы бюджета от НДФЛ превысили 2,5 трлн. рублей, что на 8,7% больше, чем годом ранее. Явных индикаторов, которые бы указывали, что рост доходов на 3% невозможен, нет, считает Полевой.

Реальные доходы растут и благодаря замедлению инфляции, отмечает Полевой. По его оценкам, вклад этого фактора в рост показателя составил около 0,7 п.п. Исходя из данных Росстата на 14 октября в годовом выражении инфляция замедлилась до 3,8% с 4% в сентябре.

Косвенно подтверждает рост доходов увеличение сбережений населения, говорится в сообщении Росстата. Если в 3-м квартале 2018 г. ЦБ зафиксировал отток средств со вкладов – более 110 млрд. рублей, то в 3-м квартале этого года был приток – свыше 250 млрд. В целом за январь–сентябрь 2019 г. приток вкладов населения был почти втрое выше, чем годом ранее, сообщил ЦБ. В частности, в сентябре возобновился рост вкладов в иностранной валюте – на 0,8%, а в рублях он составил 0,2%.

Законодательная база

1. С 1 июля 2019 г. дольщики больше не будут рассчитываться с застройщиками напрямую при выходе проекта на рынок. Они будут перечислять деньги по договорам долевого участия на эскроу-счета в банках. Строительная компания получит эти деньги только после сдачи жилого комплекса в эксплуатацию. Если раньше новостройки возводились на средства будущих жильцов, то теперь застройщики могут рассчитывать только на свои сбережения либо получать проектное финансирование от банков. По новым требованиям закона № 214-ФЗ, если застройщик возводит дом на средства банка, то дольщики обязаны открывать эскроу-счета также в этом банке. Когда компания строит на собственные деньги, она вправе выбрать, где покупатели будут открывать эти счета. Актуальный список аккредитованных банков можно найти на сайте ЦБ РФ.

Ипотечный кредит покупатели, по-прежнему, могут брать в любом банке. Если кредит дала одна организация, а эскроу-счет открыт в другой, после получения заемных средств покупатель переводит их туда, где открыт счет. Его открытие и обслуживание для дольщика должно быть бесплатным.

Для перечисления средств застройщику простого согласия покупателя недостаточно. Компания должна предоставить кредитной организации акт ввода жилого комплекса в эксплуатацию, а также выписку из ЕГРН о регистрации права собственности покупателя на квартиру. Банк проверит подлинность этих документов и только после этого перечислит деньги.

Сбережения на эскроу-счетах страхуются Агентством по страхованию вкладов на сумму до 10 млн. рублей. Это значит, что покупатель не потеряет свои деньги, даже если банк, где они хранятся, лопнет.

Теперь, если [—застройщик объявил себя банкротом, покупателям больше не придется обивать пороги арбитражных судов, чтобы встать в реестр кредиторов. Достаточно написать заявление в банк и вернуть свои деньги. То же самое, если застройщик объявил о своей ликвидации, лишился прав на использование участка, на котором он строит дом, или кредитных средств.](#)

Дольщик может отказаться от договора с застройщиком и получить деньги с эскроу-счета без комиссий и штрафов, если жилой комплекс не сдан в срок. Другое основание для расторжения договора – недостатки строительства, мешающие эксплуатации дома или отдельно взятой квартиры. Есть причины, по которым можно требовать деньги назад через суд:


- прекращение строительства (когда срок ввода в эксплуатацию еще не наступил, но очевидно, что дом не будет готов к этому сроку);
- изменение проектной документации;
- изменение назначения общего имущества.

Также дольщик может отказаться от покупки квартиры в любой момент до сдачи дома в эксплуатацию без объяснения причин. И если раньше застройщик в этом случае мог навязать отказнику комиссию, то теперь он не сможет это сделать.

Эксперты рынка ищут недочеты в новой схеме купли-продажи квартир на первичном рынке. Претензий много, например, кто будет принимать решение о расторжении ДДУ и возврате денег дольщику, если у него есть претензии к качеству строительства? Сейчас выходит, что это должны делать сотрудники банка, где открыт эскроу-счет. Но у них нет соответствующей квалификации. Потребуется экспертиза – а кто будет ее оплачивать?

Другой недостаток – отсутствие индексации средств на эскроу-счетах. По закону деньги могут храниться там пять лет. За это время они частично обесценятся, даже если в экономике страны не будет серьезных потрясений.

Третий вопрос, который требует доработки – продажа апартаментов. Поскольку с точки зрения закона они [не являются жилыми помещениями, то и продавать их по новым правилам ДДУ застройщики не обязаны. Для реализации этой категории недвижимости можно использовать предварительные договоры купли-продажи, соинвестирование и другие варианты.](#)



2. Минстрой нашел способ переселить россиян из ветхого жилья в новые квартиры. Ведомство предлагает дать региональным властям право устанавливать дополнительные меры поддержки владельцев аварийных квартир. Но только при условии, что жилье в собственности в аварийном доме у человека единственное. Законопроект с поправками в Жилищный кодекс и Закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» разработал Минстрой.

За счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ собственникам жилья в аварийных домах могут предложить дополнительные социальные выплаты или льготную ипотеку. По словам исполнительного директора Национального центра общественного контроля «ЖКХ Контроль» Светланы Разворотневой, в законопроекте предусмотрена лишь возможность предоставления льготной ипотеки. Конкретные процентные ставки могут быть установлены подзаконными актами либо распоряжениями региональных властей. Ранее, в ходе экспертных обсуждений, звучали цифры в 5-7% годовых, на уровне социальной ипотеки для многодетных семей. По данным Фонда ЖКХ, в 2019 г. надо расселить 8,2 тыс. человек, предоставив им 141 тыс. квадратных метров новой недвижимости.

Как вариант, владельцу квартиры могут предложить переехать в маневренный фонд, пока не найдется инвестор, который построит для переселенцев постоянное жилье. Само инвесторов тоже хотят привлекать субсидиями, чтобы они активнее застраивали территории, где расположены уже непригодные для проживания дома. По мнению министерства, такие меры позволят сократить объем непригодного для проживания жилищного фонда. Кроме того, введение ипотеки удобно прежде всего самим гражданам, поскольку человек сможет сам выбрать дом, в который хочет переехать.

Министерство также предлагает наделить федеральные органы власти дополнительными полномочиями по определению оснований, порядка и критериев признания многоквартирного дома аварийным, а также отнесения домов к категории жилых зданий, физический износ которых превышает 70%. Будут установлены случаи и сроки предоставления маневренного фонда.

Законопроект сохраняет все действующие сегодня права граждан, проживающих в аварийном фонде. Те, кто живет на условиях договора социального найма, при расселении сможет рассчитывать на помещение равнозначной площади, выделяемое на тех же условиях. Собственники аварийного жилья имеют право на получение выплаты за изымаемое непригодное помещение, на получение другого жилья, а также они могут самостоятельно снести или провести реконструкцию многоквартирного дома.

До 2026 г., по данным Фонда ЖКХ, нужно расселить около 12 млн. квадратных метров ветхого жилья и почти 700 тыс. человек.

3. Президент России Владимир Путин поддержал идею предоставления ипотеки под 2% молодым семьям, проживающим на Дальнем Востоке, выступая 5 сентября 2019 г. на пленарном заседании Восточного экономического форума. По его словам, прежде всего необходимо повысить объемы строительства современного жилья, которое должно быть максимально доступным.

Отмечается, что специальная ипотечная программа будет запущена уже в этом году. Она распространится как на первичный рынок, так и на индивидуальное жилье получателей «дальневосточного гектара». Льготная программа ипотеки будет действовать 5 лет.

4. «Российская газета» публикует [закон, меняющий правила предоставления квартир семьям, где муж и жена являются военнослужащими, а один из них - участник ведомственной ипотеки](#).

В прежней редакции статьи 15 Закона «О статусе военнослужащих» существовало ограничение: в такой ситуации второго члена семьи исключали из списка очередников на квартиру либо на субсидию. В скорректированном варианте это положение из закона убрали. Теперь в документе сказано: кадровый военный, являющийся членом семьи участника ведомственной ипотеки, может быть обеспечен жильем за счет выделения ему в собственность квартиры или выплаты жилищной субсидии. Этого требовало постановление Конституционного суда РФ № 34-П от 20 июля 2018 г.



5. 7 октября 2019 г. вице-премьер Дмитрий Козак подготовил законопроект о защите инвестиций.

В августе Козак раскритиковал законопроект Минфина о соглашениях о защите и поощрении капиталовложений (СЗПК), а 4 октября представил свои поправки в РСПП. Минфин предлагает считать СЗПК окончательно единым частно-правовым договором инвестора с государством, фиксирующим все возможные условия реализации проекта. В законопроекте ведомства прописана ответственность государства за нарушение им условий соглашения, тогда как инвестор рискует только расторжением этого соглашения. В документе содержится принцип конкурсного доступа к любой прямой господдержке проектов, запрет ограничений на репатриацию прибылей и инвестируемого капитала из России, предусмотрено создание реестра мер господдержки с ее систематизацией.

Проект Козака предполагает, что любое регуляторное или квазирегуляторное изменение в госсекторе (изменение ставок налогов, тарифов, сроков строительства инфраструктуры государством, поддержка государством конкурента, меняющая характеристики проекта) может быть признано через суд «реальным ущербом» инвестора и на этом основании быть компенсировано из средств бюджета на следующий год после судебного решения. Поправки предусматривают обязанность государства компенсировать инвестору все убытки, если условия реализации проекта меняются быстрее, чем за три года, они запрещают изменять важные условия любого инвестпроекта, кроме таможенных, быстрее, чем за три года.

Законопроект Минфина о СЗПК предусматривает компенсацию убытков государством только тем инвесторам, которые подпишут СЗПК. Законопроект Козака формально распространяется и на инвесторов, которые соглашения ни с кем не подписывали.

Альтернативы для инвестиций

Вклады в банки для ФЛ

6 сентября 2019 г. Банк России снизил ключевую ставку до пятилетнего минимума – 7,0%. В связи с этим РИА Новости изучило предложения банков и провело сравнение ставок по вкладам.

Получить самый высокий процент по вкладам в крупных банках, особенно с государственным участием, не получится. Тут всегда действует правило: чем надежнее банк, тем ниже ставка. Специалисты банковского сектора вообще не рекомендуют открывать вклады в учреждениях с подозрительно высокими ставками – вероятнее всего, это говорит о большой дыре в капитале банка, и со дня на день его могут закрыть. Только в 2018 г. ЦБ отозвал лицензию у 63 банков.

Максимальная процентная ставка по вкладам в Сбербанке сейчас – 5,44%. Это касается депозитов на сумму от 400 тыс. рублей сроком на три года с капитализацией без частичного снятия и пополнения. Т.е. начисленные проценты прибавляются к сумме вклада, и на них тоже «капают» проценты. Без капитализации ставка – 5,05%, действует для депозитов сроком от шести месяцев до трех лет. Если сумма вклада не достигает 400 тыс., процент еще меньше и снижается вместе со сроком депозита.

В ВТБ самый высокий процент по обычным вкладам без пополнения и снятия – 5,85% для срока от 36 до 61 месяца. Как и в Сбербанке, чем меньше срок, тем ниже ставка. При этом у пользователей мультикарты ВТБ есть возможность нарастить годовую ставку на определенных условиях. Для вкладов на тот же срок от трех лет ставка поднимется до 6,35%, если траты по карте составят от 5 до 15 тыс. рублей ежемесячно, до 6,85% – при тратах от 15 до 75 тыс. и до 7,35% – свыше 75 тыс.

В Газпромбанке максимальная ставка по обычному сберегательному вкладу – 6,7% при условии, что клиент внесет на депозит от 1 млн. рублей на срок от 732 дней. Минимальная ставка – 6% для вкладов от 15 тыс. сроком на три месяца.

Есть в Газпромбанке и более доходные депозиты со ставкой до 7,3%, но они относятся к разряду инвестиционных и предполагают перевод средств в различные активы под управлением банка. Так что, если набор активов в этот период обесценится, клиенту вернут сумму вклада плюс 0,01% гарантированного дохода.

В Почта-банке до 30 сентября действовал сезонный вклад на сумму от 100 тыс. рублей под 6,8% годовых. Однако срок размещения такого депозита только 181 день. Еще один вклад сроком от шести месяцев до полутора лет предполагает доходность до 6,55%. По этой ставке открыть депозит могут пенсионеры, зарплатные клиенты и еще несколько категорий вкладчиков. При этом сумма должна быть более 100 тыс. рублей, а срок – один год.

Одна из самых высоких ставок по депозитам – в банке SBI (входит в состав японской корпорации SBI Holdings). Его клиентам предлагают открыть вклад под 7,6% сроком на год при минимальной сумме 50 тыс. рублей.

Чуть ниже ставка в банке «Национальный стандарт» – 7,5% сроком на год, а минимальная сумма – 15 тыс. рублей. «Кредит Европа Банк» предлагает годовые депозиты по ставке 7,2% с минимальным вкладом 100 тыс. рублей.

Депозиты под 7,0% предусмотрены в Московском кредитном банке (МКБ) и Всероссийском банке развития регионов (ВБРР). В первом такую ставку можно получить только при открытии онлайн-депозита на сумму от 2 млн. рублей. При меньшей сумме – 6,8%. А в ВБРР до 30 сентября ставку в 7,0% давали при сумме от 20 тыс. до 5 млн. рублей вне зависимости от того, откроете вы депозит в отделении или через онлайн-сервис.

Ценные бумаги

По итогам сентября 2019 г. можно отметить, что в целом этот год оказался богатым на приятные сюрпризы среди акций крупных компаний из индекса Московской биржи. Самым ярким событием на рынке стал стремительный взлет акций Газпрома, которые переписали максимумы за 10 предыдущих лет на фоне неожиданно высокого размера дивидендов и намеков на изменение дивидендной политики. Всего за месяц котировки прибавили более 50%, а с начала 2019 г. акции принесли инвесторам прибыль более 60% с учетом полученных дивидендов. За счет высокой доли акций Газпрома индекс МосБиржи обновил исторические вершины.

Вскоре после роста акций Газпрома появилась определенность в вопросе будущих дивидендов ВТБ. Несмотря на то, что в целом новость была ожидаемой, акции ВТБ прибавили 23 мая более 10% после нескольких месяцев консолидации вблизи минимумов с 2014 г. Еще один импульс около 9,5% произошел 4 сентября, когда глава компании публично подтвердил намерение направлять 50% от прибыли по МСФО на выплату дивидендов в будущем, а член наблюдательного совета ВТБ Михаил Задорнов заявил, что по итогам работы банка за 9 месяцев может быть рассмотрен вопрос о промежуточных дивидендах.

Другим неожиданным взлетом котировок порадовал инвесторов Сургутнефтегаз. Обыкновенные акции компании, которые с 2016 г. постепенно снижались, в начале сентября всего за три дня показали рост на 40% в отсутствие существенных новостей. До этого события капитализация Сургутнефтегаза длительное время была существенно ниже чистых активов нефтяной компании, которая всю прибыль складывает на валютные депозиты, достигшие в этом году более 3 трлн. рублей.

Растущий импульс в акциях в совокупности со значительно фундаментальной недооценкой вызвал мощный приток спекулянтов. Объем торгов обыкновенными и привилегированными акциями компании впервые оказался максимальным среди бумаг первого эшелона, опередив традиционного лидера по этому показателю – акции Сбербанка. В настоящий момент обыкновенные акции Сургутнефтегаза по-прежнему торгуются существенно выше уровней августа и не желают корректироваться, что указывает на интерес покупателей.

Свежие кейсы Лукойла и Транснефти пока уступают в динамике котировок инструментам, перечисленным выше, однако также привлекают внимание инвесторов. На фоне новостей о новой дивидендной политике Лукойла торги акциями нефтяной компании 17 октября составили более 20 млрд. рублей. Это почти 40% от всего оборота на Московской бирже в этот день, что стало одним из максимальных значений за всю историю торгов бумагами Лукойла. Привилегированные акции Транснефти, в свою очередь, в тот же день выросли чуть более чем на 7,8%. Каких-либо новостных драйверов, способных вызвать столь сильное движение, не было обнаружено.

Однако не все сюрпризы в этом году были позитивными. Октябрь постепенно становится «черным месяцем» для акций Яндекса, так как уже второй год подряд в этом периоде котировки оказываются под серьезным давлением. Из-за нового законопроекта, ограничивающего участие иностранного капитала в управлении российских IT-компаний, бумаги Яндекса рухнули 11 октября более чем на 20%. Акции на Московской бирже падали под давлением сильных распродаж на торговой площадке NASDAQ, где сосредоточен основной объем торгов бумагами Яндекса. На текущий момент котировки компании не спешат существенно восстанавливаться, так как уровень неопределенности вокруг ситуации остается высоким.

Можно также отметить, что в нынешнем году тенденция к импульсному росту затрагивает, в основном, компании с достаточно высокой долей участия в индексе МосБиржи. Среди бумаги с большим весом в индексе резких «вспышек» не наблюдалось только в Сбербанке, Роснефти, Татнефти, Норникеле и Новатэке. Причем от последних двух вряд ли стоит ждать импульсного роста, так как они и так уверенно опережают рынок на протяжении года и торгуются с достаточно высокими мультипликаторами.

На российском рынке торгуются не только ликвидные акции крупных компаний, но и более скромные ценные бумаги компаний с низкой капитализацией. Из-за низкой ликвидности такие инструменты могут взлетать на несущественных объемах, демонстрируя ошеломительные результаты. Ярким примером, который нельзя обойти вниманием, являются акции ОКС, которые в феврале 2019 г. выросли на абсолютно неразумную величину. За две недели акции ОКС выросли более чем в 80 раз, пока торги бумагой не были приостановлены.



Непрофессиональные инвесторы, которых ЦБ хочет обезопасить от рискованных вложений, итак сосредоточены на безопасных, по мнению регулятора, активах, следует из данных крупнейших брокеров, которые изучил РБК. Данные о вложениях россиян РБК предоставили четыре брокера, входящих, по оценке Московской биржи, в топ-7 крупнейших по привлечению частных инвесторов в 2019 г.: ФГ «БКС», «Финам», Альфа-банк и «Открытие Брокер». В подборке учитывались ценные бумаги, в которые вложен хотя бы 1% денег клиентов со счетом до 1,4 млн. рублей. Брокеры Сбербанк, ВТБ и Тинькофф Банка информацию не раскрыли.

Наиболее широко представлены в портфелях инвесторов, которые могли бы попасть в «особо защищаемую категорию», российские госбумаги: различные выпуски облигаций федерального займа, а также суверенные долларовые евробонды «Россия-28» в сумме составляют от 10% и более вложений.

В основной состав вложений таких инвесторов входят также российские голубые фишки: топ-25 активов по сумме вложений у любого брокера более чем наполовину (вплоть до 78%) представлен лишь облигациями Минфина и акциями нескольких компаний из индекса голубых фишек Московской биржи – Сбербанк, ВТБ, «Газпрома», «Сургутнефтегаза», Лукойла, «Магнита», «Северстали» и другими.

Помимо суверенных евробондов в портфелях особо защищаемых «неквалов» могут быть представлены еврооблигации ВТБ, «Газпрома» и «Роснефти».

Самая популярная иностранная ценная бумага лишь условно может называться иностранной – это обыкновенные акции «Яндекса», в которые вложено до 2% их денег и которые входят в топ-25 вложений клиентов всех брокеров.

Настоящих иностранных эмитентов среди крупнейших вложений оказалось немного. Волатильность российских голубых фишек может заметно превышать волатильность иностранных акций, и считать последние более рискованными некорректно, отмечает руководитель департамента методологии «БКС Премьер» Айша Кубезова.

Оценивать риски для инвесторов с учетом такой фактуры реальных вложений можно скорее в политической плоскости, рассуждает управляющий директор по корпоративным рейтингам «Эксперт РА» Павел Митрофанов. «Для регулятора, судя по всему, некомфортна ситуация, когда неограниченное число розничных инвесторов имеют доступ к иностранным ценным бумагам и опосредованно уязвимы к воздействию санкций, если этот доступ решат ограничить извне и их активы зависнут», – отметил он.

Недвижимость

По данным консалтинговой компании CBRE, объем инвестиций в недвижимость России за девять месяцев 2019 г. вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 10% – до 141 млрд. рублей.

«При этом доля инвестиций в участки под девелопмент, проекты редевелопмента и строящиеся объекты, которая в 2018 г. составляла около 40%, а за всю предшествующую историю развития рынка не превышала 30%, в январе-сентябре этого года превысила 45%», – говорится в сообщении.

По данным компании, наибольший объем вложений в январе-сентябре 2019 г. был направлен в сегмент жилой недвижимости – порядка 44 млрд. рублей, что на 54% превышает значение девяти месяцев прошлого года.

«Крупные застройщики, которые имеют ресурсы для реализации проектов как с готовой документацией, так и без нее, стараются воспользоваться ситуацией и нарастить портфель, приобретая участки под строительство у менее опытных компаний, а также непрофильные активы у банков и бывшие промышленные объекты у первичных владельцев», – отмечается в сообщении.

Инвестиции в коммерческую недвижимость России за январь-сентябрь 2019 г. составили около 1,895 млрд. евро, что вдвое превышает показатель за аналогичный период прошлого года, когда объем инвестиций составил всего 982,5 млн. евро, сообщается в пресс-релизе Cushman & Wakefield. Текущий показатель еще далек от результатов 2017 г., когда объем инвестиций за первые девять месяцев достиг 2,658 млрд. евро.

Инвестиционный рынок России достиг низшей отметки в 2018 г. В настоящее время инвесторы и девелоперы уже смогли адаптироваться к новым экономическим реалиям. По прогнозам аналитиков, в 2020 г. ожидается небольшой рост объема инвестиций в российскую недвижимость до 3 млрд. евро, сообщил «Интерфакс».

В 2018 г. Россия привлекла \$2 млрд. в рынок недвижимости – это всего 0,8% от общего европейского объема, заявил управляющий директор UFG Wealth Management Михаил Девятов. В России иностранные инвесторы больше всего вкладывают в Москву: на российскую столицу пришлось 59% всех привлеченных из-за рубежа инвестиций, на Санкт-Петербург – 34%, оставшаяся доля пришлась на регионы.



Политический фактор

I. Внешняя политика.

Как сообщает «Российская газета» 17 октября 2019 г. в столице Бразилии прошла девятая встреча высоких представителей стран БРИКС, курирующих вопросы безопасности. Российскую делегацию возглавил секретарь Совета безопасности РФ Николай Патрушев. По его словам, представляется важным и своевременным предметно обсудить сотрудничество в сфере безопасности накануне саммита глав государств «пятерки» - Бразилии, России, Индии, Китая и ЮАР, который пройдет в Бразилиа 17-18 ноября.

По его мнению, конфронтационная политика Запада грозит обернуться новой неконтролируемой гонкой вооружений, в том числе в космосе. При этом он констатировал, что архитектура международных отношений переживает переломный этап.

«Фиксируем попытки подменить международное право, базирующееся на Уставе ООН, и межгосударственные отношения так называемым порядком, основанным на правилах», – заявил Николай Патрушев. По его мнению, американцы и их союзники, разрабатывая такие правила и условия их применения, стараются подчинить остальные страны своим геополитическим интересам. В ход идут хорошо известные инструменты: вводятся односторонние экономические санкции, осуществляются попытки вмешательства во внутренние дела неудобных государств, вплоть до совершения госпереворотов. «Все это в итоге, ведет к размыванию универсальных международно-признанных норм и принципов и грозит вернуть мир к состоянию холодной войны с разделением на своих и чужих», – подытожил секретарь российского Совбеза.

В то же время он напомнил, что сегодня страны БРИКС являются центрами экономического роста. Суммарный валовой продукт стран «пятерки» по паритету покупательной способности в 2018 г. превзошел аналогичный показатель государств G7. Также неуклонно растет Политический авторитет БРИКС на международной арене.

Николай Патрушев призвал коллег из БРИКС найти адекватный ответ на использование политики односторонних экономических санкций, когда в «черные списки» попадает не только отдельно взятая страна, но и все партнеры, которые пытаются вести с ней дела. По мнению секретаря Совбеза РФ, в текущих условиях использование американской валюты сопряжено с серьезными рисками. В связи с этим эффективным ответом на санкции, по его мнению, должно стать дальнейшее развитие взаиморасчетов в национальных валютах, а также укрепление потенциала развития Банка БРИКС.


Владимир Рожанковский, LIFA, эксперт «Международного финансового центра», в интервью специально для «Российской газеты» отметил, что в целом, для рубля сейчас сложилось нейтральное сальдо фундаментальных факторов. Нефть вроде бы стабилизировалась возле отметки 58 долларов за баррель Brent, объем покупок валюты со стороны ЦБ в рамках «бюджетного правила» несколько снизился. И на первый план выходят внешние факторы.

В этом смысле для нас важны сальдо торгового баланса Германии, чья экономика, судя по всему, сильно замедляется (евро продолжил плавное снижение против большинства главных валют). Что касается расширения горизонтов торговых войн на Европу, то здесь я придерживаюсь умеренно-консервативного взгляда.

Дональд Трамп выходит на этап предвыборной гонки и, судя по всему, не будет гнущаться никакими методами и приемами, которые могли бы помочь ему получить дополнительные голоса избирателей.

Популистские победы пока хорошо воспринимаются его электоратом, поэтому Старому свету предстоит нелегкое переосмысление традиционного «партнерского» подхода к взаимоотношениям с США. Иными словами, если Брюссель и ищет компромисса с Трампом и его командой, то обратное утверждение неверно. Китай тоже вначале постоянно уповал на возможность достижения компромиссов, но на деле все привело к тому, что тот же Китай теперь ультимативно ограничивает перечень обсуждаемых вопросов в очередной повестке.





Думаю, тот же сценарий будет и в случае с корректировкой и переосмыслением своей позиции Брюсселем. Ведь Европа остается главнейшим торговым партнером США.

В тройке основных валют - евро, доллар и рубль - евро сейчас выглядит наиболее уязвимо. «Европеец» уже в который раз выглядит явным аутсайдером, постоянно предпринимающим попытки тестирования отметки 1,090 - минимума с 26 сентября.

Риски усиления ультрамягкой монетарной политики с приходом на пост председателя ЕЦБ Кристин Лагард дополнительно разжигаются сценарием «Brexit без сделки» и оказывают на единую валюту дополнительное давление.

Поэтому, по мере выхода негативной макростатистики по еврозоне, рубль может даже слегка укрепиться в паре с евро с пробитием психологически важного уровня 70 рублей. Правда, произойдет это с большой вероятностью в течение наступающих зимы и весны 2020 г.

В паре с долларом мы пока видим предпочтительный сценарий продолжения торговли ниже уровня 65 рублей, выше которого рубль выглядит технически перепроданным и подсказывает наличие хороших точек входа.

II. Внутренняя политика.

В кабинете министров продолжается подготовка плана действий, призванного стимулировать дополнительный экономический рост, чтобы уже через несколько лет экономика могла бы показать темпы, превышающие среднемировые. «Пока такой рост является недостаточным, это всем очевидно», - указал премьер-министр Дмитрий Медведев, собрав 8 октября 2019 г. специальное совещание.

Сведением и анализом всех предложений занимается министерство экономического развития.

Сам Дмитрий Медведев выделил несколько важных, по его мнению, моментов. План должен включать меры по улучшению делового климата, снижению административной нагрузки и развитию конкуренции. В отдельные блоки предлагается выделить мероприятия по рынку труда и повышению эффективности государственного сектора, подготовить дополнительные меры по увеличению несырьевого экспорта и стимулы для ускорения технологического развития.

В 2020 г. правительство получит дополнительные ресурсы для инвестирования в экономику - средства Фонда национального благосостояния. На 1 октября его объем приблизился к 8 трлн. рублей. Средства, накопленные сверх уровня в 7% ВВП, могут вкладываться в различные проекты.

Помимо этого Дмитрий Медведев дал последние дни для внесения на заседание правительства долгожданного проекта нового закона о защите и поощрении капиталовложений.

На совещании со своими заместителями глава кабинета министров поднял вопрос о документе, дискуссии вокруг которого продолжаются не один и не два месяца. Президент Владимир Путин изначально давал поручение внести законопроект на рассмотрение парламента до конца весенней сессии.

«Законопроект предполагает, что будут определенные условия, которые обеспечивают защиту интересов и инвесторов, и государства при реализации новых крупных инвестиционных проектов, - пояснил Дмитрий Медведев. - То есть это должна быть правовая платформа для инвесторов, которые по максимуму будут защищены от изменения политики государства, если эти государственные решения ухудшают условия работы». Новое законодательство в сфере защиты капиталовложений станет своеобразным инвестиционным «кодексом».

Выводы

6 сентября 2019 г. Банк России третий раз подряд за текущий год снизил ключевую ставку – до 7,0%. Главная причина, по которой регулятор снова опустил ключевую ставку на 0,25 базисного пункта, – приближение инфляции к целевому показателю в 4,0%. Весной рост потребительских цен замедлился с 5,3 до 5,1%, а к концу лета и вовсе упал до 4,3%.

Председатель банка РФ Эльвира Набиуллина в интервью телеканалу CNBC рассказала, что текущий уровень инфляции позволяет говорить о более решительном снижении ставки, сообщает ТАСС. «Мы видим, что наша ключевая ставка не просто может быть снижена, но мы можем действовать более решительно. Обычно Центральный банк предпочитает изменять ставку более умеренным темпом», – сказала Набиуллина.

При этом многие эксперты уверены, что к концу года инфляция в России будет даже ниже целевого показателя и ЦБ продолжит смягчать денежно-кредитную политику. В частности, директор департамента операций на финансовых рынках банка «Русский стандарт» Максим Тимошенко и главный аналитик «БКС Премьер» Антон Покатович считают, что регулятор в этом году еще раз снизит ставку – до 6,75%. Такого же мнения придерживается и глава банка «Открытие» Михаил Задорнов.

Теоретически может помешать ускорение инфляции, связанное с увеличением бюджетных расходов на реализацию нацпроектов. Однако эксперты полагают, что, если эффект от этого и проявится, то с запозданием, и вряд ли сильно скажется на итоговых показателях.

Главный результат снижения ключевой ставки – удешевление ипотеки. Если в апреле средневзвешенный процент по выданным ипотечным кредитам составлял 10,41%, то уже в начале августа его оценивали на уровне 10,21%. Причем многие крупные банки опустили минимальные ставки по ипотеке до 9-9,2% годовых (например, «Открытие» и ВТБ), а некоторые, как Росбанк, и вовсе опустили их ниже 8,0%.

Аналитики не сомневаются: денежно-кредитная политика ЦБ снизит средние ставки по ипотеке в стране еще раньше, чем того требовал от правительства президент Владимир Путин в февральском послании Федеральному собранию.

Приятное дополнение к ипотеке – подешевевшие потребительские кредиты. По данным ЦБ, среднерыночная стоимость потребительских займов с лимитом кредитования свыше 300 тыс. рублей составила 22,3%, а по целевым POS-кредитам (которые оформляются в месте покупки товара – например, на бытовую технику) на сумму более 100 тыс. и сроком от года – 13,9%.


Единственный негативный эффект – падение доходности банковских вкладов. Для тех, кто хочет вложить накопления в надежный источник с более высокой доходностью, есть вариант, предложенный Минфином в начале осени. Со 2 сентября по 25 февраля следующего года четыре финучреждения – Сбербанк, ВТБ, Промсвязьбанк и Почта банк – предлагают приобрести народные облигации федерального займа (ОФЗ-н).

ЦБ РФ не исключает, что переход на новую схему финансирования строительства с использованием эскроу-счетов может временно привести к росту цен на жилье и ставок по ипотеке. По словам Эльвиры Набиуллиной, - «Это может привести к некоторому росту стоимости жилья и к изменению объемов, но я думаю, что это будет временный фактор. С развитием этого процесса, если это будет и с развитием конкуренции, мы надеемся, что выйдем на нормальную траекторию». На текущий момент на эскроу-счета перешло около 30% застройщиков. Достаточно большая часть застройщиков использует старую схему долевого строительства из-за высокой готовности объектов и большого объема привлеченных средств, пояснила она.

Наиболее серьезной проблемой эскроу специалисты считают увеличение стоимости квартир. Пока рост цен составляет 3-5%, что рядовому покупателю не слишком заметно. Но это лишь потому, что крупнейшие игроки рынка на использование эскроу еще не перешли. Ожидается, что себестоимость строительства жилья в ближайшие два года вырастет минимум на 10%, поскольку компании будут использовать заемные средства.

Обязательный переход на эскроу-счета прошел незаметно и для застройщиков, многие из которых еще год будут работать по старым правилам, и для дольщиков. Изменений стоит ждать не раньше второй половины 2020 г., когда старые проекты будут завершены, а для начала новых придется брать кредиты. Вот тогда следует ждать и увеличения цен, и сокращения объемов строительства, потому что уже сейчас известно, что банки неохотно кредитуют даже застройщиков с большим опытом работы и надежной репутацией.

При монополизации рынка застройщики начнут диктовать правила игры по собственному усмотрению, поэтому делать выводы и предсказывать поведение «гигантов» весьма сложно.



Очевидно лишь то, что для покупателей это грозит существенным ограничением выбора вариантов. Более простыми словами: грянет дефицит на рынке недвижимости, который естественно повлечет повышение цен. Эксперты прогнозируют сокращение объемов ввода жилья в эксплуатацию на 30-40% уже во 2-м полугодии 2020 г. Как говорится, «выживут только сильнейшие» игроки рынка.

После перехода с 1 июля 2019 г. на проектное финансирование многие застройщики уже начали повышать стоимость недвижимости, чтобы компенсировать свои потери. Они связаны с обслуживанием новых счетов и процентами на банковские кредиты, которые с учетом объемов строительства оказываются солидными.

В долгосрочной перспективе на рынке вряд ли появятся дешевые проекты. Те, которые в рамках старой программы относились к низкомаржинальным, в новых условиях не выдержат, и станут для девелоперов убыточными. Избежать этого поможет только ускорение сроков ввода в эксплуатацию с одновременным повышением цен. А значит, – потребитель явно ощутит увеличение среднестатистической рыночной стоимости квадратного метра.

А вот насколько она изменится – это уже другой вопрос. Здесь учитывается практически все: спрос и предложение, надежность девелопера, геолокация (расположение новостройки), степень готовности, уникальность проекта, соотношение «цена/качество», уровень комфортабельности, внутренняя и внешняя инфраструктура, экология, транспортная доступность, инфляция и многие другие факторы.

Здесь следует добавить и спрос, который как правило, осенью растет. А учитывая, что Центробанк снизил ключевую ставку, ипотека станет для покупателей более интересной, что спровоцирует увеличение количества сделок, за которым последует и повышение цен на [квартиры в новостройках](#). Частично, это уже подтвердили факты: еще до принятия законодательных нововведений люди стали опасаться подорожания жилья, и старались побыстрее закрыть текущие сделки по покупке. На фоне повышенной покупательской активности девелоперы начали стремительно увеличивать цены за квадрат. То есть – все происходит планомерно, и стоимость жилья постепенно растет.

К тому же, повышения цен требует увеличение себестоимости строительства в связи с удорожанием стройматериалов, увеличением НДС до 20%, инфляцией и т.д.

Чтобы удержаться в рамках конкуренции, некоторым застройщикам придется уменьшить свою маржу. Ведь при повышении затрат/цен вряд ли будет расти спрос, учитывая, что динамика роста доходов населения оставляет желать лучшего.

И еще один фактор: после перехода на новую модель жилищного строительства, которая основывается на банковском кредитовании, будет сложно прогнозировать процентные ставки (кредитно-денежная политика меняется очень быстро), что вызовет увеличение рисков и потребует от застройщиков долгосрочного планирования деятельности. Чтобы хоть как-то сгладить ситуацию, цены неизбежно придется увеличить.

Потенциальное сокращение количества обманутых дольщиков, которое предполагается после перехода на эскроу-счета, спровоцировало ажиотажный спрос на первичном рынке.

Люди хотят улучшать свои жилищные условия, но их платежеспособность ограничена. Поскольку доходы населения остались прежними, реальная покупательская способность почти не возрастает. Скорее даже наоборот, – снижается, и теоретически, должна потянуть за собой уровень спроса.

Сейчас на первичном рынке переходный период. Большую часть объектов (около 75%) достраивают на старых условиях. Несколько проектов попросту заморозили. А около 20% уже перевели на новую схему реализации. К примеру, в настоящее время есть новостройки, которые успешно реализуются с применением эскроу-счетов.

С другой стороны, остается риск, что многие мелкие застройщики после завершения начатых проектов уйдут с рынка. Но еще худший вариант развития событий: недострои появятся по всей стране, вследствие чего в ближайшие 2 года число обманутых дольщиков вырастет в 1,5-2 раза.

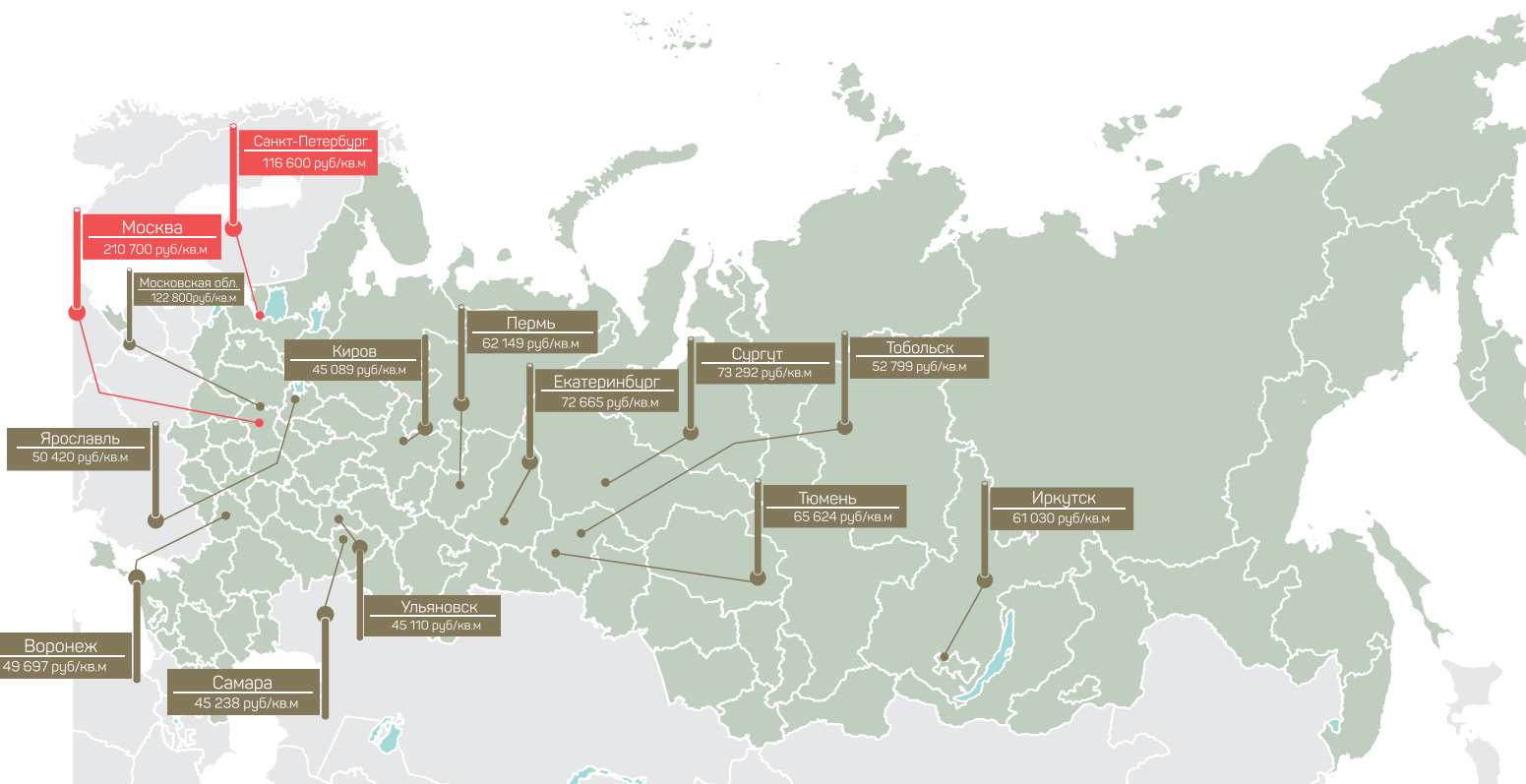
Ключевые игроки строительного рынка уверены, что все неудобства, связанные с нововведениями, – временные. После адаптации застройщиков к новым правилам выиграют все, ведь ситуация на рынке новостроек станет более прогнозируемой. Скорее всего, уменьшится разница в цене за квартиру, приобретенную на этапе котлована и в готовом здании.

Однако застройщики обещают сохранить выгоду для покупателей жилья на ранней стадии строительства.

Напоследок отметим, что правительство РФ продлило сроки определения готовности объектов до 1 октября 2019 года, что дало застройщикам возможность ускорить темпы строительства и освободить текущие проекты от участия в новой схеме взаиморасчетов. Благодаря такой отсрочке девелоперы успевают подготовить нужные документы, и спокойно перейти на оптимальный режим работы. Это, в свою очередь, позволяет предположить, что в ближайшее время цены поменяются незначительно (по крайней мере на те объекты, степень готовности которых достиг более 30%).

ТЕКУЩИЙ УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН

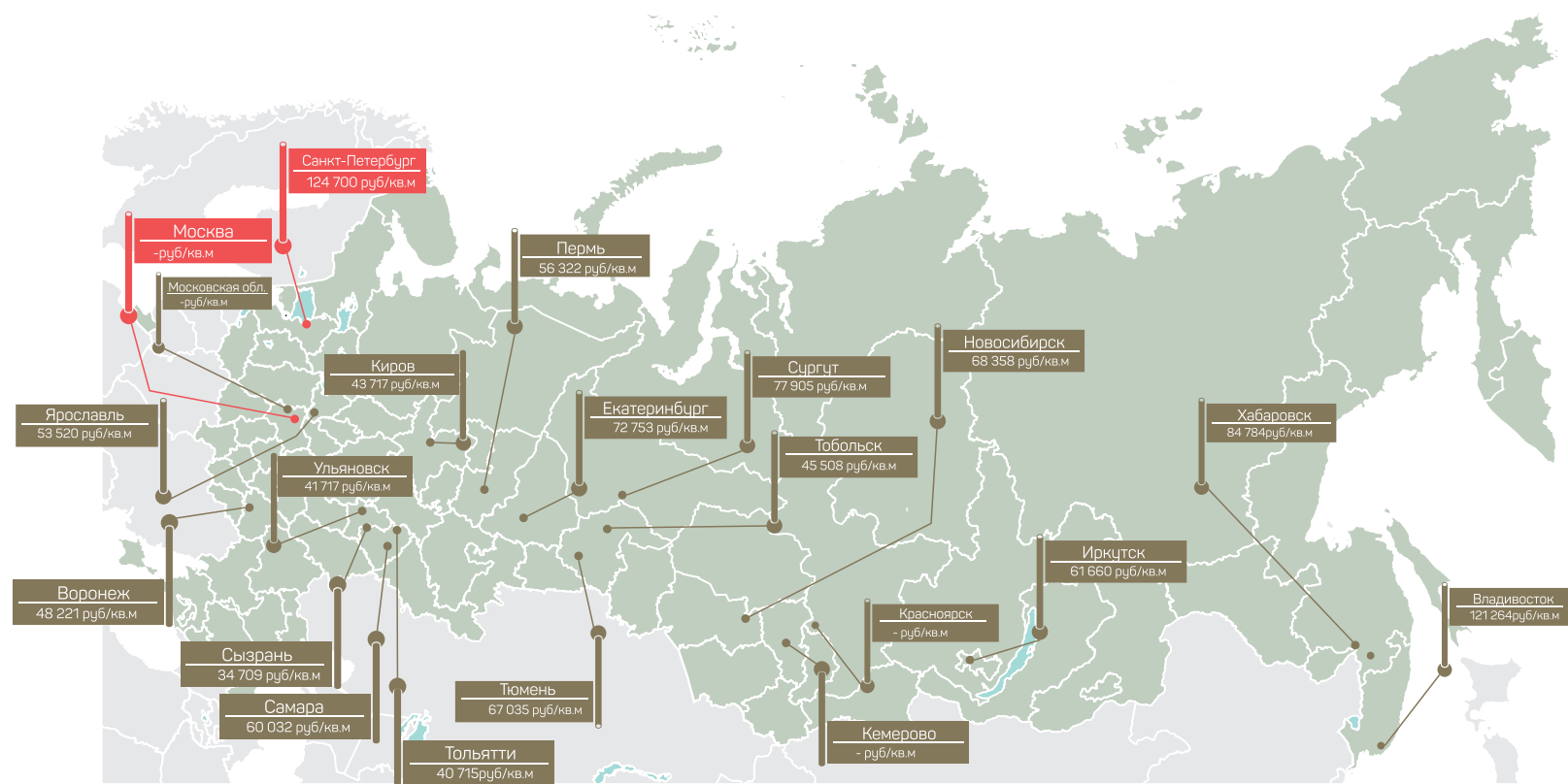
НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ РОССИИ, СЕНТЯБРЬ 2019 Г.



ГОРОД	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА КВАРТАЛ %	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Воронеж	+0,8	+15,7
Екатеринбург	+0,7	+10,1
Иркутск	+0,6	+8,0
Москва	-0,3	+3,4
Московская обл.	+8,9	-
Пермь	+1,8	+11,5
Самара	+0,5	-5,0
Санкт-Петербург	+2,9	+12,2
Сургут	+7,0	+15,9
Тобольск	+2,4	+8,9
Тюмень	+3,0	+9,4
Ярославль	+2,1	+1,7

ТЕКУЩИЙ УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН

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



ГОРОД	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА КВАРТАЛ %	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Барнаул	-	-
Владивосток	+1,2	-
Воронеж	+0,3	+7,6
Екатеринбург	+0,3	+4,8
Иркутск	-0,5	+4,6
Кемерово	-	-
Москва	-	-
Московская обл.	-	-
Новосибирск	+2,0	+10,2
Омск	-	-
Пермь	+1,7	+6,5
Самара	-0,5	+1,8
Санкт-Петербург	+2,6	+12,8
Сургут	+0,2	+5,6
Сызрань	-1,4	-1,7
Тобольск	-2,0	+7,5
Тольятти	+0,7	+2,0
Тюмень	+0,7	+10,5
Хабаровск	+1,7	+9,0
Ярославль	+1,7	+8,2

ВЫВОДЫ



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НАБЛЮДАЕМЫЕ НА ЛОКАЛЬНЫХ РЫНКАХ РФ В 2019 Г.

- Сглаживание цен предложения между квартирами разной комнатности;
- Сглаживание цен предложения между территориями города;
- Предпосылки для значительного увеличения объема строительства отсутствуют;
- Цены предложения увеличиваются, однако темпы роста цен ниже, чем в 2018 году;
- Уровень текущих цен поддерживается государственными и региональными программами, в т.ч. за счет ипотечных схем и субсидий;
- Рост реальных доходов населения не фиксируется;
- Усиливается маркетинговая поддержка процесса реализации новостроек;
- Три и более новостройки в одной локации сдерживают увеличение цен;
- Застройщики задаются вопросом: насколько важна высокая скорость реализации квартир при переходе на финансовую модель при эскроу?



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 Санкт-Петербурга

Объем предложения на конец III квартала 2019 года составил 3,0 млн. кв. м (64,8 тыс. квартир). Объем новых выведенных в продажу объектов (включая очереди в проектах, выведенных ранее) – 0,5 млн. кв. м (10,8 тыс. квартир). По классам жилья: комфорт-класс по-прежнему занимает большую часть предложения, его доля составляет 55,5% от общего количества строительных объектов. Доля эконом-класса – на уровне 9,1%, строящиеся дома бизнес-класса – это 27,9%, на предложение в сегменте элитного жилья приходится 7,5% всего рынка. В структуре предложения по районам лидирующую позицию занимает Приморский район Петербурга – 15,3% от всего объема рынка новостроек. Далее на рынке квартир в строящихся домах большие доли занимают Выборгский, Московский и Петроградский районы, предложение в них составляет 10,3%, 12,7% и 9,8% от всего объема рынка новостроек. Минимальное количество строительных объектов наблюдается в Адмиралтейском, Кировском и Фрунзенском районах – 3,4%, 2,9% и 3,2%, соответственно. Средняя цена предложения на рынке строящегося жилья класса масс – маркет на конец квартала – 116,6 тыс. руб. за кв. м, изменение за квартал составило 2,8 % (3219 руб. за кв. м). Квартиры в домах бизнес-класса предлагаются в среднем – 168,8 тыс. руб. за кв. м, элит-класса – 294,8 тыс. руб. за кв. м.

Рынок вторичного жилья Санкт-Петербурга

В структуре предложения по районам на конец III квартала 2019 года лидирующую позицию занимает Приморский район – 16,2% от объема выставленных на продажу квартир. Далее на вторичном рынке жилья большие доли занимают Выборгский, Московский и Невский районы, предложение в них составляет 9,3%, 9,9% и 9,8% соответственно. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском, Кировском и Фрунзенском районах – 4,1%, 4,4% и 4,9%, соответственно, от общего объема выставленных на продажу квартир. Средняя цена предложения на вторичном рынке квартир Санкт-Петербурга на конец квартала – 124,7 тыс. руб. за кв. м, изменение за квартал составило 2,6% (3136 руб. за кв. м).



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



МОСКВА

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

Старые границы

Совокупный объем предложения на первичном рынке жилья в "старых" границах Москвы по итогам 3-го квартала 2019 года составил 2574 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с показателями 2 квартала 2019г. зафиксирован прирост объемов предложения на уровне 4,3%.

Общая структура предложения в старых границах Москвы в 3-м квартале изменилась незначительно, проекты комфорт-класса, по-прежнему, составляют большую часть всего предложения, в сентябре их доля снова подросла. Структура предложения по классам жилья по итогам 3-го квартала 2019г. выглядела следующим образом, доля предложения в сегменте бизнес-класса выросла на 0,5% и составила 44,6%. Доля комфорт-класса прибавила 0,3 п.п. (до 51,4%). Доля экономкласса при этом потеряла 0,8% и составила 4,0%.

В структуре предложения по количеству комнат в 3-м квартале наблюдались незначительные колебания. Доля однокомнатных квартир и студий несколько снизилась и составила 31,6% (-0,5%), доля 2-комн. лотов потеряла 0,6% и составила 39,6%. Доля трехкомнатных квартир в общей структуре предложения выросла на 0,8% до 23,6%, доля квартир с 4-мя и более комнатами выросла на 0,2% до 5,2%.

По итогам 3-го квартала, средневзвешенная цена на первичном рынке Старой Москвы составила 210,7 тыс. руб., за истекший период средняя цена снизилась на 0,3%. В эконом-классе средняя цена предложения выросла на 1,4% по сравнению с аналогичным показателем 2-го квартала и составила 139,1 тыс. руб. за кв. м, в комфорт классе она прибавила 0,48%, и составила 174,5 тыс. руб., в бизнес-классе зафиксировано снижение средней цены на 1,7% до 246,5 тыс. руб.

Новая Москва

В Новой Москве по итогам 3-го квартала суммарный объем предложения на первичном рынке снизился на 4,6% и составил 420,6 тыс. кв. м. Общее количество лотов, находящихся в экспозиции по итогам квартала также снизилось (на 5,7% до 7,21 тыс. шт.).

В 3-м квартале 2019г. структура предложения изменилась очень незначительно, максимальный объем предложения приходился на комфорт-класс (81,9%), за квартал его доля потеряла 0,3 п. п. Доля эконом-класса показала снижение в размере 0,1% до 11,3%. Доля бизнес-класса в 3-м квартале выросла на 0,4% и составила 6,8%.

За исследуемый период доля студий и 1-комн. квартир в общей структуре предложения снизилась на 0,6% и составила 33,8%. Доля 2-комн. лотов выросла на 1,4%, до 41,4%. Доля 3-комн. квартир снизилась на 0,9 п. п. (до 21,7%). Доля многокомнатных квартир в 3-м квартале подросла на 0,1% и составила 3,1%.

По итогам 3-го квартала 2019 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 122,8 тыс. руб. За прошедший период средневзвешенная цена кв. м. выросла на 0,8%.

В сегменте эконом-класса средневзвешенная цена за квартал снизилась на 2,0% и составила 100,3 тыс. руб./кв. м. В сегменте комфорт класса цена прибавила 1,6% и достигла значений 126,3 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена новостроек бизнес-класса в 3-м квартале снизилась на 2,8% и составила 119,5 тыс. р./кв. м.





ВОРОНЕЖ

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

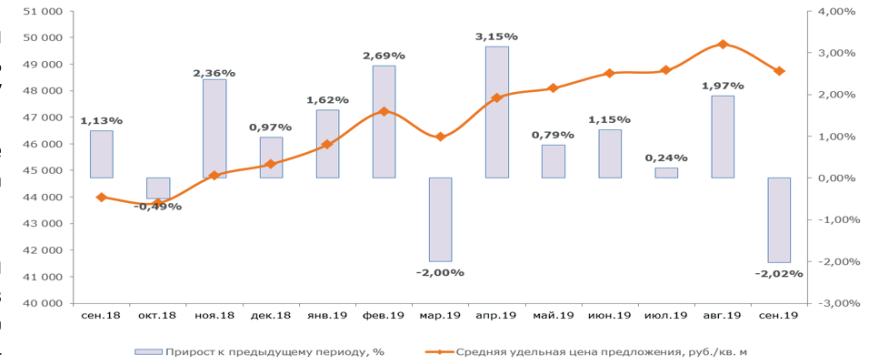
Основные тенденции рынка многоквартирного жилья Воронежа за 9 месяцев 2019 года

В течение сентября 2019 года средневзвешенные цены предложения многоквартирного жилья снизились на 2,02%, составив на конец сентября 48 728 руб./кв. м. При этом, цена вторички снизилась на 0,88% (на конец сентября 48 221 руб./кв. м), а первички снизилась на 3,85% (на конец сентября 49 697 руб./кв. м), упав ниже "стресс-цены" 50 000 рублей (на конец августа 51 688 рублей).

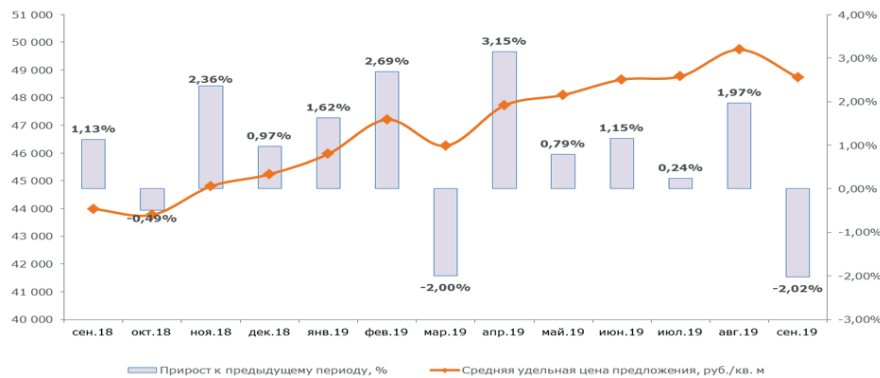
Рост цен на жилье по итогам 9 месяцев 2019 года составил 12,7% и 4,2% по первичке и вторичке соответственно. Рост цен на жилье в Воронеже в годовом исчислении на первичку составил 15,16%, а на вторичку 7,37%

Прогнозы

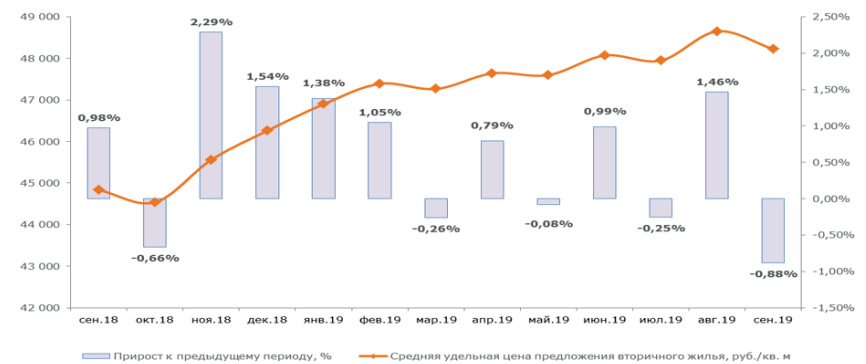
Наиболее вероятно, что цены к концу 2019 года, поддерживаемые «дешевеющей» ипотекой и желанием покупателей решить под Новый Год квартирный вопрос, продолжают незначительно расти в пределах еще 2-3%. Рост цен по итогам 2019 года составит в среднем по рынку многоквартирного жилья Воронежа не более 12-13%, главным образом, за счет первички, которая вырастет за год на 14-15%. Годовой рост цен на вторичку не превысит 6-7%. Несмотря на доступность ипотеки, уровень платежеспособного спроса в регионе остается не высоким..



Динамика цены предложения новостроек Воронежа за сентябрь 2018г. – сентябрь 2019г., руб./кв.м г.



Динамика индекса стоимости многоквартирного жилья в среднем по городу, руб./кв.м



Динамика цены предложения вторичного жилья Воронежа за сентябрь 2018г. – сентябрь 2019г., руб./кв.м



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



КИРОВ

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

Вторичный рынок

Средняя цена по каждому району выведена на основе данных, представленных на порталах по недвижимости Кирова.

Средняя цена хрущевок незначительно снизилась, но спрос на них есть, больше в тех локациях, где небольшое предложение новостроек в эконом сегменте. Надо отметить, что снижение средней цены почти на 70 тыс в 3 комнатных квартирах дала средняя цена по Юго-Западному району.

В кварталный отчет по новой планировке не вошла новая вторичка (современные дома сданные после 2007 года), а только дома 80-90 годов постройки. Двухкомнатные квартиры востребованы в этом году больше, чем трехкомнатные. Процент роста квадратного метра выше в тех районах, где предложения двушек новой планировки меньше- это Лепсе, Зональный.

По трехкомнатным же квартирам новой планировки - история спроса противоположная 2018 году. Риэлторы отмечают снижение интереса к ним. Обратная связь от покупателей - это высокие коммунальные платежи. Средние цены на трехкомнатные квартиры по отдельным районам снизились, в центре, например, на 204 тысячи.

Проблема на рынке квартир индивидуальной планировки- смена популярности среди покупателей в сторону более свежих домов и новостроек комфорт класса. Квартиры -"индивидуалки" 90-х, начало 2000-х уступают им по причине непродуманного дворового пространства, более скудного планировочного решения, морально устаревшей отделки, где ремонт не окупит себя. Такие квартиры имеют цену за квадрат уже ниже более свежей индивидуальной планировки.

На конец сентября 2019: Средняя цена 1 кв. м хрущевки -34 662,17 руб.; новой планировки 42 632,04 руб.; индивидуальной планировки 53 855,48 руб.

Итого средняя цена 1 кв.м вторичной недвижимости в Кирове 43 716, 56 руб.

Также стоит отметить уход зависимости цены от комнатности. Раньше цена квадратного метра 1 комнатных квартир была выше, двушек- ниже и по убывающей. Сейчас дороже квадрат того сегмента, какой больше популярен. Так у новых планировок это двухкомнатные квартиры. У квартир индивидуальной планировки -это 3 комнатные.

Первичный рынок

Источник: прайсы застройщиков на начало и конец периода, в отчет вошли новостройки на разной стадии строительства, в том числе сданные, если таковые есть в прайсе.

Эконом класс	Цена за 1 кв.м. на начало января 2019 (т. р.)	Цена за 1 кв.м. на конец сентября 2019, (т. р.)	Динамика цены за период, за 1 кв метр (%)
студия	37350,33	38335,17	+2,64
1 комн	37958,33	38902,00	+2,49
2 комн	38146,67	39507,67	+3,57
3 комн	37793, 33	38302,50	+1,35



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ

Студии подросли на 2,64%, это разница в 25 тысяч при площади в 25 кв.м. Однокомнатные - в целом рост на 2,49%, но разброс по районам. Чистые Пруды, Зональный превысили отметку роста больше 5%, но это не живой рост цен - изменилась структура предложения, в Чистых Прудах на начало года было больше панельных домов -сейчас каркасных. В районе Зональный на начало года оставались последние предложения эконо сегмента застройщика Кчус.

Комфорт класс	Цена за 1 кв.м. на начало января 2019 (т. р.)	Цена за 1 кв.м. на конец сентября 2019, (т. р.)	Динамика цены за период, за 1 кв метр (%)
1 комн	51 263,60	51631,60	+0,72%
2 комн	50,832, 20	50449,60	-0,75%
3 комн	50472,00	52168,30	+3,36%

По комфорт классу картина аналогичная, средняя цена меняется от структура и количества предложения.

Но нужно отметить, что все таки есть небольшое повышение у отдельных застройщиков. Это порядка 1000 р за 1 кв. м в эконо сегменте, в комфорт классе - разброс от 600 р за 1 кв.м до 1500 р., каждый застройщик при изменении цены руководствуется спросом и предложением на свой ассортимент. Но основная масса застройщиков держит цены.

На конец сентября 2019 цены на первичный рынок Кирова: средняя цена 1 кв. м жилья эконо класса 38 761,84 руб., комфорт класса 51 416, 83 руб.

Итого средняя цена 1 кв.м первичной недвижимости в Кирове 45 089,34 руб.

Какие тенденции на рынке?

Первое, средняя цена 1 кв.м. новостройки в Кирове выше средней цены 1 квадрата вторички. Но если присмотреться- самый раскупаемый сегмент в новостройках Кирова, эконо класс,- ниже цены квартир новой планировки почти на 4 000 руб., что делает первичный рынок более привлекательным, к тому же при покупке новостройки действуют субсидированные ставки. Другой вопрос, что объем предложения в строящихся домах спросового сегмента в 2019 году снизился, поэтому покупатели смотрят для себя и вторичку.

Второе, объем предложений на вторичном рынке в 2019 году вырос по наблюдениям профучастников рынка. Покупательский спрос есть, но чувствуется более размеренное поведение покупателей, ожидание более низких ставок. Сравнивать 2019 год с ажиотажным 2018 годом не стоит, расти каждый такими темпами кировский спрос на квартиры просто не может.

Таким образом, цены на первичку за 3 квартала 2019 подросли, на вторичку "топчутся" на месте, не падая и не превышая порога 5%. Но есть локальные взлеты и падения спроса и цены на вторичку в районах, где четко видна связь с близлежащими возводимыми новостройками, как было показано на примере. Возможно, 4 квартал, всегда самый активный, несколько изменит картину.

Третье, как вырастут цены на новостройки из-за перехода на экскроу счета? Застройщики, получив заранее разрешения на строительство по старым правилам, отсрочили примерно на год полную картину изменений. Сейчас можно только сказать, что себестоимость строительства вырастет на 3-5% по оценкам застройщиков. Рост цены до 10% с заложенными рисками можно ожидать. Но полная картина будет складываться по мере перехода застройщиков на экскроу.



Картина спроса и предложения

Это слайд показывает разницу между средними ценами объектов на рекламе и средними ценами реальных сделок по этому типу жилья в нашей компании. То есть с какой средней ценой квартиры стартуют/доходят до сделок. Дисконт доходит до 10%, но не везде. Плюс по 3 комнатным квартирам в таблице говорит о том, что мы продавали трехкомнатные, как правило, выше средней рыночной цены, как правило спрос был на квартиры с хорошим ремонтом.

Хрущевки	Цена предложения средняя 2019 (т. р.)	Цена покупки 2019 (т. р.)	Разница цены предложения и цены покупки (%)
1 комн	1194,75	1186,00	-0,73%
2 комн	1587,38	1469,33	-7,44%
3 комн	1887,75	2002,67	+6,09%

Новая планировка	Цена предложения средняя 2019 (т. р.)	Цена покупки 2019 (т. р.)	Разница цены предложения и цены покупки (%)
1 комн	1542,60	1393,00	-9,70%
2 комн	2267,10	2030,67	-10,43%
3 комн	2727,50	2589,71	-5,05%



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ

САМАРА

Первичный и вторичный рынки многоквартирного жилья
Александр Патрикеев
руководитель отдела мониторинга жилья и информирования
граждан СОФЖИ, САКРН

Вторичный рынок недвижимости г. Самара

При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области было проанализировано 16 266 уникальных предложений к продаже, опубликованных в СМИ в сентябре 2019 года.

По результатам проведенного мониторинга средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади жилой недвижимости на вторичном рынке в городских округах Самарской области составила 46 863 рубля.

Динамика средней удельной цены предложения к предыдущему периоду (август 2019) носила отрицательный характер, и составила минус 219 руб. (-0,47%).

Динамика средней удельной цены предложения к аналогичному периоду прошлого года (сентябрь 2018) носила отрицательный характер, и составила минус 840 руб. (-1,76%).

При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара было проанализировано 6 859 уникальных предложений, опубликованных на сайте «ЦИАН» (<https://samara.cian.ru/>) в сентябре 2019 года.

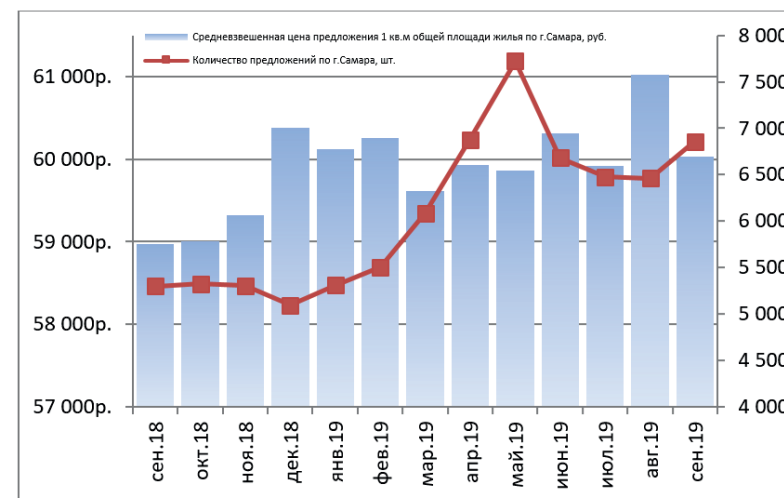
По результатам проведенного мониторинга средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади жилой недвижимости на вторичном рынке в г. Самара составила 60 032 рубля.

Динамика средней удельной цены предложения к предыдущему периоду (август 2019) носила отрицательный характер, и составила минус 988 руб. (-1,62%).

Динамика средней удельной цены предложения к аналогичному периоду прошлого года (сентябрь 2018) носила положительный характер, и составила плюс 1057 руб. (+1,79%).

Приведенная выше отрицательная коррекция, прошедшая относительно предыдущего месяца, обусловлена «отыгрыванием» рынком «сезонного» скачка цены, вызванного выводом на рынок «неуторгованных» предложений.

Несмотря на разнонаправленность динамики в отдельные периоды (на временном промежутке сентябрь 2018 – сентябрь 2019 г.г.), необходимо отметить тенденцию положительного тренда на вторичном рынке жилой недвижимости г. Самара, однако данный рост не компенсирует инфляцию.



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ

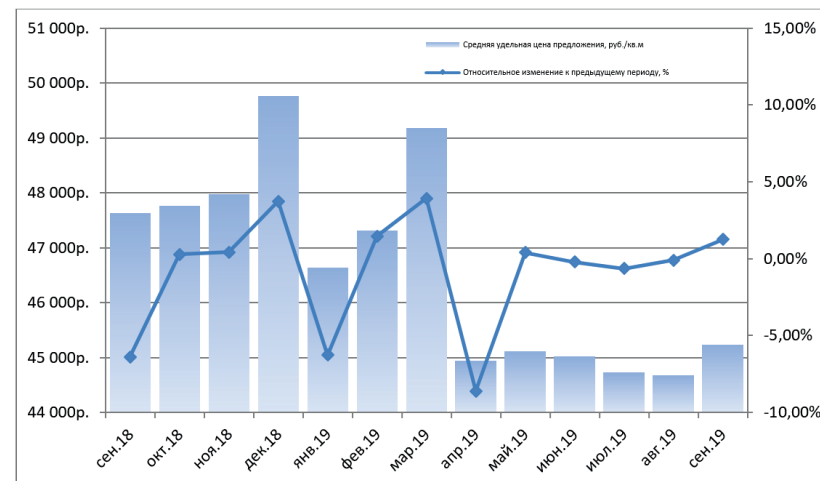
При проведении мониторинга рынка новостроек г. Самара было проанализировано 2 246 предложений к продаже одно-, двух- и трехкомнатных квартир в сданных в эксплуатацию вновь построенных домах и домах высокой степени готовности. Были проанализированы предложения, опубликованные на сайте «ЦИАН» (<https://samara.cian.ru/>) в сентябре 2019 года.

По результатам проведенного мониторинга средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади в новостройках г. Самары составила 45 238 рублей.

Динамика средней удельной цены предложения к предыдущему периоду (август 2019) носила положительный характер, и составила плюс 560 руб. (+1,25%).

Динамика средней удельной цены предложения к аналогичному периоду прошлого года (сентябрь 2018) носила отрицательный характер, и составила минус 2 397 руб. (- 5,03%).

Необходимо отметить, что значительное влияние на величину средней удельной цены предложения оказывает объем предложения новостроек, расположенных в Куйбышевском районе (48,9%), низкая средняя удельная цена предложения в данном районе (39 405 руб./кв. м) значительно влияет на значение средней удельной цены предложения по городу в целом.



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



ПЕРМЬ

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

В конце 3-го квартала 2019 г. по анализируемым источникам на вторичном рынке жилой недвижимости было зафиксировано 2 075 квартир, на первичном рынке – 2 372 квартир, предлагаемых на продажу. Таким образом, количество предложений в целом по рынку многоквартирного жилья г. Перми в сентябре 2019 г. составило 4 447 квартир. По итогам сентября 2019 г. на рынке многоквартирного жилья г. Перми (включая вторичный и первичный рынки) средняя цена предложения составила 59 430 руб./кв.м. Отчётный показатель вырос за 3-й квартал 2019 г. на «+»1,71% (или на 1 000 руб./кв.м).

В конце исследуемого периода на жилищном рынке г. Перми были установлены следующие показатели средних цен предложения: вторичный рынок – 56 322 руб./кв.м (+6,5% за год), первичный рынок – 62 149 руб./кв.м (+11,5% з год). Разрыв в средних ценах предложения в пользу рынка нового строительства оказался 10,3%.

Ключевыми факторами, влияющими на стоимость квартиры в новостройке, на сегодня остаются местоположение объекта, метраж приобретаемой квартиры, стадия её готовности, а также надёжность и репутация застройщика, возводящего объект, причем все больше с точки зрения его плановых показателей по сдаче жилых домов в эксплуатацию.

Наибольшим спросом среди потенциальных покупателей на вторичном рынке жилья г. Перми в 3-м квартале 2019 г. пользовались квартиры малого формата. Причем, доля спроса на 1-но комнатные квартиры была зафиксирована в диапазоне 32,2-49,1%, а на 2-х комнатные квартиры – 33,3-40,7%. Доля спроса на 3-х комнатные квартиры в 3-м квартале 2019 года колебалась от 12,3% до 20,3% в зависимости от месяца. Удельный вес спроса на 4-х комнатные квартиры в течение всего исследуемого периода держался на уровне 1,8-6,8%.

По анализу структуры спроса на первичном рынке жилья г. Перми (по данным застройщиков и агентств недвижимости г. Перми) во все месяцы 3-го квартала 2019 г. основной спрос потенциальных покупателей на первичном рынке жилья был установлен на 1-но комнатные квартиры – доля порядка 44,2-44,4%, тогда как удельный вес спроса на 2-х комнатные квартиры в эти месяцы был равен 33,1-33,5%. На 3-х комнатные квартиры доля спроса была относительно стабильна (20,3-20,8%). Доля потенциальных покупателей, которые интересовались 4-х комнатными квартирами на рынке жилья, в течение всего отчетного периода не превысила 1,9%.

В 3-м квартале 2019 г. общие тенденции на рынке многоквартирного жилья сохраняются: 1) стадия рынка: на вторичном – рынок покупателя, а на первичном однозначно стадию рынка указать не представляется возможным из-за его дифференциации: в проектах с ликвидным рыночным продуктом диктует цены застройщик, а в остальных проектах застройщик корректирует цены под покупателя; 2) определяющим фактором для покупателя является цена квартиры, 3) в массовом сегменте спросом пользуются объекты (1-но комнатные до 2,6 млн.руб., 2-х комнатные до 3,2 млн.руб., 3-х комнатные до 4,0 млн.руб.), 4) в бизнес сегменте спросом пользуются объекты до 8,0 млн.руб. Интерес покупателей фиксируется к квартирам на первичном рынке и к современному жилью на вторичном.

Средний срок экспозиции на 1-но комнатные квартиры в ценовом диапазоне 2,0-2,4 млн. руб. не превышал 1,0-1,5 месяца. Аналогичный показатель на 2-х комнатные квартиры при ценах 2,4-3,0 млн.руб. не превышает 2,0-2,5 месяцев. Срок экспозиции 3-х комнатных квартир составит 2 месяца при цене до 3,0 млн. рублей; от 3,0 до 3,6 млн. рублей не более трех месяцев. Квартиры 4-х комнатные являются наименее ликвидными, и срок их экспозиции растягивается на более длительный период: в среднем до 6-7 месяцев.

Ситуация на рынке многоквартирного жилья со 2-го квартала 2019 г. стала отличаться от ситуации конца 2018 г. - начала 2019 г. На первичном рынке установился рост цен предложения, но при этом ажиотажный спрос, который частично был связан с ожиданием дальнейшего роста из-за изменения законодательства, уменьшился. Помимо этого, рост цен первичного рынка способствует перетоку покупателей на «вторичку», рост цен на которую происходит менее интенсивно. В подтверждение этому можно привести факт того, что начиная с февраля 2019 года, застройщики интенсивнее стали проводить акции, стимулирующие спрос на квартиры в строящихся домах, с апреля 2019 г. увеличили размер комиссии агентством недвижимости, с июля 2019 г. в качестве «подарка» чаще стали предлагать «отделку», «кладовую», «скидку на машиноместо» при покупке квартиры. Корректировка цен на рынке будет зависеть от макроэкономических факторов и вступления в силу изменений в сфере долевого строительства. Спрос сохраняется на качественные и востребованные проекты класса «комфорт» и готовое жилье современной эпохи застройки.

ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



ЕКАТЕРИНБУРГ

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

За первые три квартала 2019 года объем продаж на рынке жилья ожидаемо снизился. Число сделок на первичном сократилось на 5%, а на вторичном - на 4%. При этом активность рынка остается на достаточно высоком уровне. На первичном рынке ежемесячно заключается 1500-2000 сделок, на вторичном - 2500-3000. Объем предложения на рынке новостроек остается высоким в течение всего года около 21-24 тысяч квартир. К осени объем жилья в стадии строительства обновил предыдущий рекорд и достиг отметки 3,1 млн. кв. м, это на 10% больше чем год назад. Предложение не снижается, происходит активная ротация. Объекты, которые уходят с рынка, быстро замещаются новым предложением. Текущие цены на новостройки на 10-12% выше чем год назад. Но в настоящий момент ценовой фон заметно уже не меняется. Есть проекты, которые вынуждены откатываться назад, есть те, где происходит повышение в плановом режиме. Последовательное снижение ключевой ставки и последующее удешевление ипотеки станут главным фактором поддержки рынка в ближайшие полгода. Но основной эффект от этого процесса рынок жилья ощутит уже в 2020 году. Удешевление ипотеки позволит сохранить объем продаж на уровне 2019 года, но вряд ли приведет к заметному повышению цен. Это связано с тем, что объем предложения останется на высоком уровне. И главное - экономика страны продолжает стагнировать, доходы населения не растут, формируя не самые позитивные ожидания.



НОВОСИБИРСК

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

На вторичном рынке жилья Новосибирска продолжается рост цен. За третий квартал 2019 г. цены подросли на 1,9%, а всего по отношению к декабрю 2018 г. - на 8%. На первичном рынке также тренд на рост, но темпы его несколько ниже, и периодически случаются "откаты" вниз. Всего за 9 месяцев на рынке новостроек рост цен составил 4%, при этом, в третьем квартале динамика была нулевой. Общее число новостроек по состоянию на сентябрь - 412 объектов, количество непроданных квартир составило порядка 19 тысяч штук. Кроме того, в 67 сданных домах еще идут продажи квартир от застройщика, и порядка тысячи квартир не проданы. Цены на квартиры в сданных новостройках выше примерно на 12%, чем в строящихся домах.



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



ИРКУТСК

Первичный рынок многоквартирного жилья
Татьяна Галущенко
Директор по маркетингу ГК «Актив»

По состоянию на конец 3-го квартала 2019 года в городе Иркутске строится порядка 750 тыс. кв.м. жилых площадей. Новых жилых комплексов в 3-ем квартале заявлено не было (не было выдано ни одного разрешения на строительство). В данном отрезке времени данный факт никак не влияет баланс спроса и предложения, т.к. текущего объема строительства Иркутску хватит на 2 года. При этом цены на вторичном рынке жилья продолжают стагнировать и остаются на уровне 2 квартала – 61 т.р. за квадратный метр. Стоимость квадратного метра строящегося жилья медленно, но подрастает. За квартал она подросла на 0,6% и составила, как и вторичка, 61 тыс. рублей за квадратный метр.



УЛЬЯНОВСК

Первичный и вторичный рынки многоквартирного жилья
Артамонова Е.А.
главный редактор журнала "Недвижимость Ульяновска", ААРН

Итоги рынка многоквартирного жилья г. Ульяновска представлены согласно данным Ульяновской МЛС.

Средняя цена предложения 1 кв.м на вторичном рынке жилья Ульяновска в зависимости от района и комнатности на 28 сентября 2019 г. (тыс. руб.)

Районы Ульяновска (рислаторские)	Средневзвешенная цена 1 кв. м					
	1-ком.	2-ком.	3-ком.	4-ком.	все	по району
Центр	54,44	52,45	53,34	64,22	54,07	54,07
Север	40,95	41,06	39,65	34,33	40,47	40,47
4-й мкр.	51,75	49,58	53,42	35,09	50,86	50,86
Киндяковка	37,24	35,04	32,85	33,99	35,37	35,37
Ближнее Засвияжье	40,47	37,83	36,60	34,31	38,19	38,19
Дальнее Засвияжье	43,44	42,85	37,61	36,11	41,28	41,28
Нижняя Терраса	32,25	32,85	28,80	29,12	30,97	30,97
Верхняя Терраса	38,54	35,13	33,37	35,53	35,80	35,80
Новый город	45,36	43,74	39,25	35,96	42,11	42,20
По городу	43,16	41,68	39,22	38,43	41,28	41,30

Средняя цена предложения 1 кв.м. на первичном рынке жилья Ульяновска в зависимости от комнатности на 28 сентября 2019 г. (тыс. руб.)

Районы	Средневзвешенная цена 1 кв. м					
	1-ком.	2-ком.	3-ком.	4-ком.	все	по району
Центр	61,66	61,48	59,58	—	60,80	60,80
Север	34,91	44,51	47,99	—	39,35	39,35
4-й мкр.	41,38	47,81	—	—	45,40	45,40
Киндяковка	40,15	40,34	40,46	—	40,26	40,26
Ближнее Засвияжье	58,72	—	—	—	58,72	58,72
Дальнее Засвияжье	39,23	39,14	—	—	39,18	39,18
Верхняя Терраса	—	—	—	—	—	—
Новый город	36,81	38,03	34,26	—	37,16	37,16
По городу	41,34	46,61	50,78	—	45,11	45,11



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



ХАБАРОВСК

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

Ежегодно после традиционного летнего затишья, рынок недвижимости Дальнего Востока оживает. Но в этом году, даже не смотря на неоднократное снижение ипотечных ставок, обещание ипотеки для Дальневосточников под 2% и другие политических изменений в регионе, рынок недвижимости продолжил стагнировать. Возможно, все эти изменения мы увидим только к концу 2019 года либо уже в 2020 году.

Объемы предложений медленными темпами восстанавливаются. В 3-квартале прирост составил почти 22% к началу года, что составляет примерно 4100 объектов. Намеченная в начале года тенденция по продаже дорого жилья больших площадей в центре города продолжилась. И если в первой половине года 130-140 тыс.руб./кв.м – это была средняя цена такого жилья, то на текущий момент цены немного снизились до 120-128 тыс.руб./кв.м.

В целом, средняя цена 1 кв. м вторичного жилья в Хабаровске почти достигла 85 000 руб., что к началу года означает плюс 2,4%. Средний срок экспозиции практически не изменился – 2,7 мес. Уровень скидок немного увеличился до 4% и в среднем составляет 200 тыс. рублей.

Первичный рынок также немного стагнирует. Строительство идет, возможно не теми темпами как хотелось бы, но идет. Отчетность Росстата за 8 месяцев 2019 г. показывает превышение на 2,8% графика ввода жилья в Хабаровском крае в 2019 г. по сравнению с 2018 г. и превышение на 7,5% по отношению к 2017 г.

По данным сайта ЕРЗ по состоянию на сентябрь 2019 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Хабаровского края составила 62 035 рублей за квадратный метр. Однако фактическая средняя цена жилья эконом-класса в г. Хабаровск находится в пределах 62-70 тыс.руб./кв.м.



« - »

В 3-ем квартале 2019 сохранился рост цен на вторичном рынке жилья в г. Владивосток с уменьшением объема предложения в конце квартала.

В сентябре 2019 года средняя удельная цена предложения на вторичном рынке многоквартирного жилья г. Владивостока выросла на 0,78% и составила 121 264 руб./кв.м.

Объем предложения на вторичном рынке в сентябре месяца в сравнении с предыдущим упал на 25% как в физическом (кв.м.) так и в денежном выражении.

Средняя удельная цена предложения на первичном рынке составила 101 230 руб./кв.м. и уменьшилась на 0,37% в сравнении с предыдущим месяцем.

Стоит отметить, что введение новых правил долевого строительства с 01 июля 2019 года не оказало существенного влияния на изменение ситуации на рынке жилья г. Владивостока, и прогноз некоторых экспертов рынка недвижимости о повышении цен на уровне 10-15% с учетом перехода Застройщиков на новую финансовую модель пока не подтвердился.

Диаграмма №1. Изменение цены во 3-ем квартале 2019 г. на вторичном рынке г. Владивостока, руб./кв.м.

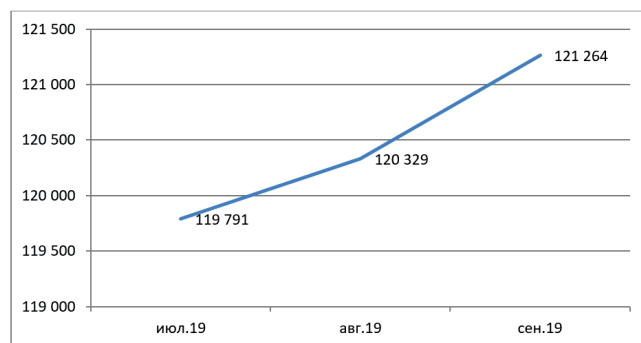


Таблица 1. Средняя удельная цена предложения 1 кв. м. по районам г. Владивостока на вторичном рынке

Районы города	Мин	сен.19		Штук	авг.19	
		Средняя руб./кв.м.	Макс		Средняя руб./кв.м.	
64, 71 микрорайоны	73 596	107 923	177 273	297	106 915	
<u>Баляева</u>	66 265	113 852	175 000	225	112 873	
БАМ	68 182	119 233	190 909	126	118 251	
Борисенко	60 000	106 629	166 667	229	104 255	
Вторая речка	43 254	120 299	253 659	455	119 941	
Гайдамак	75 258	122 878	155 333	37	117 636	
Заря	27 299	109 406	176 451	50	113 081	
Луговая	63 077	116 430	196 970	143	113 212	
Некрасовская	91 346	143 960	217 617	146	144 710	
о. Русский	35 714	75 944	110 000	29	76 915	
Океанская	51 250	106 892	241 667	87	108 975	
Патрокл	40 577	117 976	141 304	18	114 337	
Первая речка	59 063	142 645	280 000	205	139 104	
Пригород	26 724	86 357	132 857	127	82 714	
Садгород	16 213	93 176	166 154	47	94 198	
Седанка	41 667	113 292	183 544	73	115 090	
Снеговая	75 758	99 955	123 529	33	103 162	
Снеговая падь	81 395	111 601	156 757	67	112 348	
Столетие	79 545	125 587	219 231	276	123 201	
Тихая	69 091	108 521	166 667	134	106 497	
Толстого (Буссе)	93 548	119 647	136 136	39	117 246	
Третья рабочая	66 304	127 351	244 444	208	125 085	
Трудовая	80 645	105 890	168 182	67	105 172	
Фадеева	40 196	103 869	135 000	36	108 399	
Центр	54 688	154 974	372 340	347	153 694	
Чуркин	29 063	115 477	208 738	417	114 764	
Эгершельд	64 892	134 705	259 375	192	133 346	

Таблица 2. Средняя удельная цена предложения 1 кв. м. по районам г. Владивостока на вторичном рынке





Район	Мин	сен.19		авг.19	
		Средняя	Макс	Средняя	% изм.
64, 71 микрорайоны	61 641	90 002	127 925	91 067	-1,17%
<u>Баляева</u>					
Вторая речка	60 041	83 557	140 806	83 619	-0,07%
Луговая	79 000	93 424	122 996	93 731	-0,33%
Океанская	86 585	96 019	105 510	94 486	1,62%
Третья рабочая	92 759	117 591	162 605	118 868	-1,07%
Центр	90 000	196 179	234 254	192 077	2,14%
Чуркин	40 625	101 739	143 750	104 563	-2,70%
<u>Эгершельд</u>	90 761	112 288	140 000	107 189	4,76%
Седанка	85 000	114 926	162 606	114 104	0,72%
Заря	94 184	94 184	94 184		
Борисенко	75 800	90 675	102 545	89 704	1,08%
Некрасовская	106 383	143 184	164 449	142 834	0,24%
Пригород	93 750	105 685	118 099	96 900	9,07%
Снеговая падь	64 160	100 098	172 222	95 223	5,12%



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

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

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

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

АНАЛИТИЧЕСКОЕ СООБЩЕСТВО РГР

Компании партнеры РГР

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

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

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
Артамонова Екатерина Алексеевна

Этажи

Сургут, Тобольск, Тюмень

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

Аналитики
Бредников Константин Григорьевич



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ