

ПРОЕКТ
КОМИТЕТА
ПО АНАЛИТИКЕ



РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

АНАЛИТИЧЕСКАЯ СПРАВКА

За 4-й квартал 2017 года

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



МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РФ ПО ИТОГАМ 4 КВАРТАЛА 2017 ГОДА.



Цены на нефть

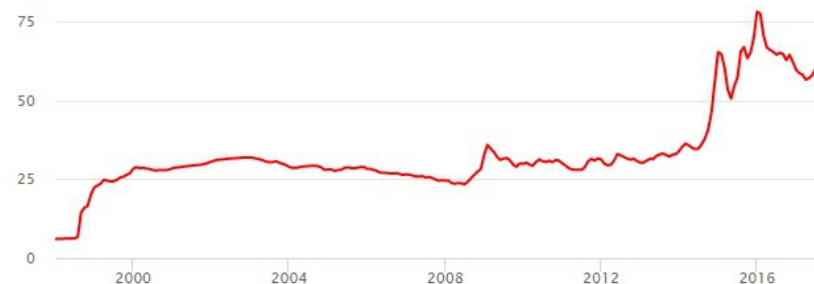
Рынок нефти завершил 2017 г. достаточно оптимистично: мировые котировки «черного золота» в декабре впервые за 2,5 года вышли на отметку 66 долл. за баррель марки Brent, преодолев шоковое падение 2014-2015 гг.

При этом, эксперты довольно сильно расходятся в прогнозах на 2018 г., обозначая диапазон цен на нефть от 50 до 70 долл. за баррель.

Напомним, что ОПЕК и ряд не входящих в нее стран в конце 2016 года договорились сократить добычу нефти с уровня октября того же года суммарно на 1,8 млн. баррелей в сутки, из которых 300 тыс. приходится на Россию. Соглашение сначала заключили на 1-е полугодие 2017 г., потом продлили до конца марта 2018 г., а затем – до конца 2018 г. Однако участники соглашения не исключают пересмотра его параметров в июне месяца.

Экстраординарных событий, которые могут резко изменить текущие тенденции на рынке, эксперты в 2018 г. не ожидают. При этом аналитик группы корпоративных рейтингов АКРА Василий Танурков выделяет ряд важных событий и трендов. По его словам, знаменательным событием 2018 г. может стать IPO Saudi Aramco. «При этом его влияние на рынок нефти будет выражаться в готовности Саудовской Аравии неукоснительно соблюдать условия соглашения о сокращении добычи нефти в преддверии продажи акций компании», – отметил он. По прогнозу Минэнерго РФ, цена на нефть в 2018 г. будет находиться в диапазоне 50-60 долл. за баррель. При этом страны-экспортеры нефти не заинтересованы в высоких ценах, так как это показатель «перегретого» рынка, пояснил министр энергетики Александр Новак.

По итогам 2017 г. российские нефтекомпании начали утверждать стратегии развития на ближайшие несколько лет, закладывая в прогнозы уровень цен на нефть в диапазоне от 47 до 62 долл. за баррель.



Колебание валютных курсов

На 01.01.2018 г. курс доллара США – 57,60 руб./долл., курс Евро – 68,87 руб./евро. В целом за 2017 г. курс доллара США скорректировался в меньшую сторону на 5,0% (на 01.01.17 – 60,66 руб./долл.), в то время как курс Евро прирос на 7,9% (на 01.01.17 – 63,81 руб./евро.).

Аналитики ожидают, что к началу лета стоимость валют составит: 53-59 рублей за доллар США и 63-69 рублей за Евро.

Однако и это ещё не предел. Некоторые эксперты предполагают, что из-за наплыва туристов на чемпионат мира по футболу, который пройдёт в России с 14 июня по 15 июля 2018 г., доллар рухнет до 51-52 рублей (последний раз курс доллара находился на этой отметке в конце мая 2015 г.).

По словам главы Минфина РФ Антона Силуанова, национальная валюта – наиболее оптимальный вариант хранения сбережений.

По мнению эксперта, бюджетное правило в следующем году будет действовать более эффективно, что позволит обеспечить стабильность курса рубля при возможных колебаниях цен на нефть или возможных изменениях потока капитала.

Ранее Антон Силуанов сообщал, что в 2018 г. курс рубля останется на уровне этого года при цене нефти в 55 долл./баррель и в отсутствие внешних шоков.

ВВП

Квартальная динамика ВВП РФ за 2017 г. оказалась с ярко выраженным пиком – гребнем волны во 2-м квартале и со значительным торможением в 4-м квартале. По данным Росстата, годовой рост ВВП в 1-м квартале равнялся 0,5%, во 2-м квартале – 2,5%, в 3-м квартале – 1,8%.

По 4-му кварталу данных Росстата пока нет. По оценке Внешэкономбанка, помесечная динамика ВВП указывает на практическую остановку в ноябре – рост на 0,1% в годовом выражении после 1,1% в октябре, 1,9% в сентябре и 2,3% в августе.

Эти цифры указывают, что в 4-м квартале годовой рост российской экономики замедлился до менее 1%, а по итогам всего 2017 г. оказался в районе 1,4%, что значительно ниже действующего с сентября прогноза Минэкономразвития (2,1% роста).

Рост ВВП РФ в 2017 г. ожидался экономистами на уровне на 1,2%.

Инфляция

Инфляция за 2017 г. составила минимальное значение за всю новейшую историю России – 2,5%, сообщил Росстат. Предыдущий минимум в 2016 г. (5,4%) был превзойден более чем в два раза.

Для справки: рост цен в 2015 г. равнялся 12,9%, в 2014 г. – 11,4%, в 2013 г. – 6,5%, в 2012 г. – 6,6%, в 2011 г. – 6,1%.

Ранее президент России Владимир Путин отметил, что страна добилась минимальной инфляции, и это заслуга как Центробанка, так и правительства. По словам главы Минфина Антона Силуанова, по плану в будущем году инфляция ожидается на уровне 4%.

Объем вывоза капитала

Чистый вывоз капитала частным сектором, по оценке Банка России, в 2017 г. увеличился в 1,6 раз и составил 31,3 млрд. долл. против 19,8 млрд. долл. в 2016 г.

«В противоположность ситуации годом ранее, основным источником чистого вывоза капитала являлись операции банковского сектора по сокращению внешних обязательств. Потоки капитала, связанные с операциями прочих секторов, носили в целом взаимокompенсирующий характер», – поясняет Центробанк.

Прогноз регулятора по оттоку капитала на 2017 г. базировался на уровне 19 млрд. долл. По оценкам ЦБ, чистый отток капитала в 2018 г. составит 11 млрд. долл., а в 2019 г. – 14 млрд. долл.

Положительное сальдо счёта текущих операций платёжного баланса в 2017 г., по оценке Банка России, составило 40,2 млрд. долл., превысив уровень 2016 г. более, чем в полтора раза. Определяющим, как следует из комментария регулятора, было укрепление торгового баланса при умеренном увеличении отрицательного сальдо других компонентов текущего счёта. На фоне благоприятной ценовой конъюнктуры на сырьевых рынках отмечался существенно более заметный рост стоимостного объёма экспорта товаров по сравнению с импортом, отмечает ЦБ.

Индекс промышленного производства

Индекс промышленного производства (по данным Росстат) в 2017 г. по сравнению с 2016 г. составил 101,0%.

По словам министра промышленности и торговли России Дениса Мантурова, – эта отрасль восстанавливается после кризиса 2014-2015 гг., практически все направления, все секторы находятся в положительной зоне, за исключением металлургии. Самых высоких темпов добились три отрасли: автопром, сельхозмашиностроение и транспортное машиностроение.

Также Денис Мантуров заявил, что рост несырьевого экспорта из России в 2017 году составил около 19%.

В среднесрочной перспективе в структуре промышленного производства не ожидается существенных изменений. В базовом варианте доля обрабатывающих производств в общем объеме промышленного производства в 2018 – 2020 гг. возрастет на 1,7%, доля добычи полезных ископаемых сократится на 1,3%, доля обеспечения электрической энергией, газом и паром сократится на 0,4%, доля водоснабжения – на 0,1%. Из обрабатывающих производств к 2020 г. наиболее сильно возрастет доля машиностроительного комплекса (на 0,8%), химического производства (на 0,4%) при сокращении доли производства кокса и нефтепродуктов (на 0,5%).

Ипотека

По данным Центрального банка РФ по состоянию на 01.01.2018г. банки выдали заемщикам 1 086 950 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на 2 021,9 млрд. руб. Объем предоставленных с начала года ИЖК на 37,2% увеличился по отношению к 2016г.

Средний срок кредитования составил – 15,6 лет, против 15,2 в 2016г.

Процентная ставка по предоставленным ИЖК в рублях скорректировалась в меньшую сторону – 10,6%, против 12,5% в 2016г.

Доходы и расходы населения

Номинальная среднемесячная заработная плата в РФ выросла в 2017 г. на 7,2% до 39 085 рублей. Реальная зарплата выросла за год на 3,4%.

Однако, реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в 2017 г. по сравнению с 2016 г. снизились на 1,7%.

Таким образом, снижение реальных располагаемых доходов населения РФ продолжается четвертый год подряд. В 2016 г. падение составило 5,9%, в 2015 г. – 3,2%, в 2014 г. – 0,7%.

Директор региональной программы Независимого института социальной политики Наталья Зубаревич предполагает, что в 2018 г. реальные доходы населения могут вернуться к росту. Она напоминает, что пенсии для неработающих пенсионеров проиндексированы на 3,7%. При этом социальные пенсии выросли на 4,1%. По словам эксперта, это может дать положительную динамику, но вопрос в том, сохранится ли она до конца текущего года.

Ранее президент России Владимир Путин заявил о необходимости снизить уровень бедности и добиться долгосрочного устойчивого повышения доходов граждан.

Напомним, что глава Минфина Антон Силуанов заявил, что с января 2018 г. зарплаты работников бюджетной сферы в среднем будут увеличены на 23%.

Кроме того, по сообщению Министерства обороны РФ, на 4% проиндексированы военные пенсии, а также денежное довольствие военнослужащих.

В 2018 году рост реально располагаемых доходов населения может вырасти, по мнению экспертов, в пределах 2%.

При этом, многочисленные исследования в течение 2017 г. показали, что почти 40% россиян, опрошенных исследовательским центром «Ромир», признавались, что вынуждены экономить на продуктах питания. По информации ВЦИОМ, около 10% респондентов не хватает денег даже на продукты, а 29% – на одежду.

Альтернативы для инвестиций

По данным <https://www.finam.ru> и www.rbc.ru:

2017 год был годом роста на большинстве рынков в России и в мире. Однако не все инвестиции принесли доход.

Ценные бумаги. Возглавляют топ неожиданно неудачных вложений, субординированные облигации "Промсвязьбанка" и ФК "Открытие". Они должны быть списаны после того, как ЦБ уменьшил капитал обеих кредитных организаций до 1 рубля в рамках санации. Та же участь ждет и суборды "Бинбанка", но здесь ситуация иная – они принадлежат собственникам банка, а не рыночным инвесторам. Что касается "Промсвязьбанка", то он объявил о списании субординированных облигаций на \$1,32 млрд, ФК "Открытие" – на \$1 млрд.

"Лузеры" были и на рынке акций: бумаги ВТБ за прошедший год просели на 35%, акции "Магнита" завершили год в минусе на 42%, акции АФК "Система" подешевели вдвое.

Валюта. Среди валют "неудачником" стал доллар США – валютная пара EUR/USD окрепла более чем на 13%.

Что касается пары USD/RUB, в ней доллару не оставалось других вариантов, кроме как отступать – просадка на 5,9% по отношению к рублю по итогам года имела место на фоне роста цен на нефть на величину порядка 12%, а ситуация на сырьевом рынке влияет на динамику данной пары по-прежнему сильнее, чем американская или российская макроэкономическая картина.

ПИФы. На инвестициях в паевые фонды (в выборку РБК входят десять крупнейших по объему активов открытых ПИФов) за год можно было заработать в среднем 7,22% от суммы вложений. Положительную динамику показали фонды облигаций (их доходность составила 7,69–13,7%) и фонды акций (с доходностью 2,95–6,07%). Убыточным по итогам 2017 года оказался только один фонд из выборки – ПИФ «Сбербанк – Еврооблигации»: за 12 месяцев его пай подешевел на 0,44%. Самым доходным оказался фонд облигаций «Резервный» (+13,7%). «Последние два года облигационный рынок был золотым дном: на фоне снижения ключевой ставки Банка России и стабильного рубля цены облигаций увеличивались. В будущем году ЦБ планирует и дальше снижать ставку, что приведет к росту цены облигаций. Поэтому ПИФы облигаций останутся прибыльными», – говорит аналитик «Открытие Брокер» Андрей Кочетков.

Депозиты. Самыми выгодными в 2017 году оказались депозиты в евро (в рублевом выражении) и в рублях – 7,64 и 8,76% соответственно.

Доходность рублевых вкладов зависит от значения ключевой ставки, которая за год снизилась на 2,25 п.п. – с 10% в начале года до 7,75% в конце. По мнению управляющего директора Национального рейтингового агентства Павла Самиева, ставки по годовым рублевым депозитам продолжат снижение в 2018 году. «В декабре произошло существенное понижение ключевой ставки на 0,5 п.п., и не все банки успели подкорректировать свои значения.

Депозиты в долларах из-за падения этой валюты по отношению к рублю с 60,65 до 58,3 руб. оказались плохой инвестицией. Положив деньги на долларовый депозит в декабре 2016 года при средней ставке 1,1%, инвестор в рублевом выражении потерял бы 2,8%.

Драгоценные металлы. Фьючерсы на золото, которые котируются в долларах, за 12 месяцев выросли на 10%, до \$1279 за тройскую унцию. Серебро в долларах подорожало на 0,6% (с \$16,36 до \$16,46 за унцию). Но с учетом курсовой переоценки российский инвестор, вложившийся в золото, мог бы заработать 6,26% в рублях, а серебро принесло бы потери в 3,3%.

В будущем году инвестиции в золото могут быть не столь привлекательными, считает независимый портфельный управляющий Алексей Белкин. Ключевое влияние на замедление роста золота окажет ужесточение монетарной политики ФРС США (повышение ключевой ставки): доллар будет либо расти, либо оставаться стабильным. «Для золота, которое находится в обратной зависимости от американской валюты, это будет означать сохранение цен около нынешних уровней или небольшое снижение», – говорит Белкин. То же самое может произойти и с серебром.

Недвижимость. По итогам года инвестиции в жилую недвижимость в Москве оказались убыточными (то же самое можно сказать и о других российских городах). Недвижимость в столице подешевела за год в среднем на 1,8%.

Падение цен связано в первую очередь со снижением спроса на недвижимость как на инвестиции, считает заместитель директора Института налогового менеджмента и экономики недвижимости ВШЭ Татьяна Школьная. «Доходы населения уменьшаются. Квартыры сейчас покупают потому, что они нужны для проживания, а не для инвестирования», – объясняет специалист. По ее словам, те, кто решает инвестировать свои средства, предпочитают относить их на банковский депозит, который приносит стабильную и большую доходность, чем покупка жилплощади.

В следующем году, по мнению экспертов, вложения в недвижимость не станут более привлекательными для инвесторов. «Даже если будут снижаться ставки по банковским депозитам, это не изменит значительно ситуацию с инвестициями в жилье с точки зрения ее привлекательности», – считает Татьяна Школьная. По мнению исполнительного директора Института экономики города Татьяны Полиди, цены на квартиры могут начать восстанавливаться только во втором полугодии и лишь при условии улучшения макроэкономической ситуации.

Законодательная и нормативная база

2018 год, как и год предыдущий, обещает стать богатым на законопроекты, касающиеся сферы строительства и недвижимости. Они будут касаться застройщиков, долевого строительства, ипотеки и земельных участков. Часть из них должны начать работу уже с 1 января.

Стандартный эконом

Президент Путин подписал указ о замене термина «жилье экономического класса» на «стандартное жилье». Эта мера, скорее, имеет психологическую направленность, так как, по мнению авторов инициативы, «эконом-класс» зачастую ассоциируется с низким качеством, хотя это далеко не всегда так. Соответственно, должны быть разработаны, если можно так выразиться, стандарты «стандартного» жилья. Минстрой обещает это сделать весной.

Льготная ипотека

С 1 января (и по 31 декабря 2022 г.) начала действовать программа льготной ипотеки. На сайте правительства есть постановление о правилах ее выдачи: субсидирование ставки до 6% в течение 3 или 5 лет при рождении второго или третьего ребенка у тех заемщиков, которые возьмут новый кредит или сумеют рефинансировать действующий на покупку квартиры в новостройке.

Бремя застройщика

Большие изменения грядут и для застройщиков – очередные нововведения в Федеральный закон №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Действие начинается 1 января, но львиная доля изменения вступит в силу с 1 июля. Их общий смысл – ужесточение требований к застройщикам. Например, сам термин «застройщик» можно будет применять далеко не ко всем, кто ими является сейчас. Ужесточаются финансовые требования – один банковский счет для совершения всех операций. Размер собственных средств – не менее 10% от проектной стоимости объекта. Ввод принципа «одно разрешение – одно строительство».

Непосредственно с 1 января руководителем или главным бухгалтером застройщика не может являться лицо, имеющее неснятую или непогашенную судимость за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти, а также подвергнутого ранее другим формам наказаний.

Частичное разрешение валютных операций

С 1 января вступает в силу закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О валютном регулировании и валютном контроле», который разрешает физлицам зачислять на счет в иностранных банках средства от продажи в том числе недвижимости, которая зарегистрирована на территории государства, входящее в соглашение об обмене финансовой информации.

Нет границ – нет разрешений

С 1 января запрещено распоряжаться земельным участком, сведения о котором отсутствуют в ЕГРН. Чтобы это исправить, нужно пройти процедуру межевания. В противном случае – ни продать, не подарить такой участок нельзя, даже если у вас есть свидетельство о собственности на него.

Все это часть мер по уточнению границ всех участков на территории России. Поразительно, но в большинстве регионов до сих пор юридически не определено большинство границ.

Электронная ипотека

С 1 июля вводятся электронные ипотечные закладные. Смысл их – ликвидация «волокиты» с документами при оформлении ипотеки. А цель – постепенно перейти по этому вопросу полностью в онлайн-режим. Предполагается, что закладную можно будет оформить на сайте Росреестра и госуслуг.

Наследственный фонд

С 1 сентября в России должен появиться наследственный фонд. Он направлен на защиту имущества умершего и его родственников, в т.ч. несовершеннолетних. С другой стороны, фонд будет защищать и интересы кредиторов, т.к. для получения своей доли они могут обратиться в фонд, например, за выплатой долгов.

Политический фактор

I. Геополитические риски остаются высокими

Выбирая между Владимиром Путиным и Дональдом Трампом, более четверти респондентов во всем мире (29%) предпочли бы видеть президентом своей страны российского лидера. Трампу бразды правления своей страной отдали бы только 17% опрошенных во всем мире. Таким образом, Владимир Путин приобретает явное преимущество перед своим американским коллегой в вопросе выбора лидера для "своей страны".

Результаты опроса иллюстрируют смещение симпатий в мировой политике от США к России. Американский президент больше не воспринимается миром, как безусловный глобальный лидер.

Президент Gallup International Канчо Стойчев так прокомментировал исследование: "Прошел всего лишь год пребывания Дональда Трампа в Белом доме, а международные отношения уже нельзя назвать прежними. Экономика и военная мощь Соединенных Штатов растет, а президент Трамп сдает свои позиции в попытке привлечь мировые симпатии. Глобальное политическое лидерство Соединенных Штатов более не принимается мировой общественностью, как преобладающее. В отличие от биполярного мира времен "холодной войны", когда США доминировали, начиная с 1989 года, мир приобретает больше граней и оттенков. На наших глазах происходит формирование различных политических союзов не по территориальному правилу, а по принципу общих взглядов на будущее".

Однако, рассчитывать на улучшения нынешнего нестабильного глобального порядка в ближайшее десятилетие не стоит. Поэтому экономический прогноз остается пессимистичным.

II. Внутренняя политика

Основной целью внутренней политики в начатой гонке выборов Президента РФ в марте 2018 года, является политика правящей элиты, направленная в сфере улучшения социальной составляющей, а именно поддержка молодых семей при улучшении жилищных условий – пониженная ставка при ипотечном кредитовании, и неработающих пенсионеров – налоговые льготы на дачные земли и имущество.

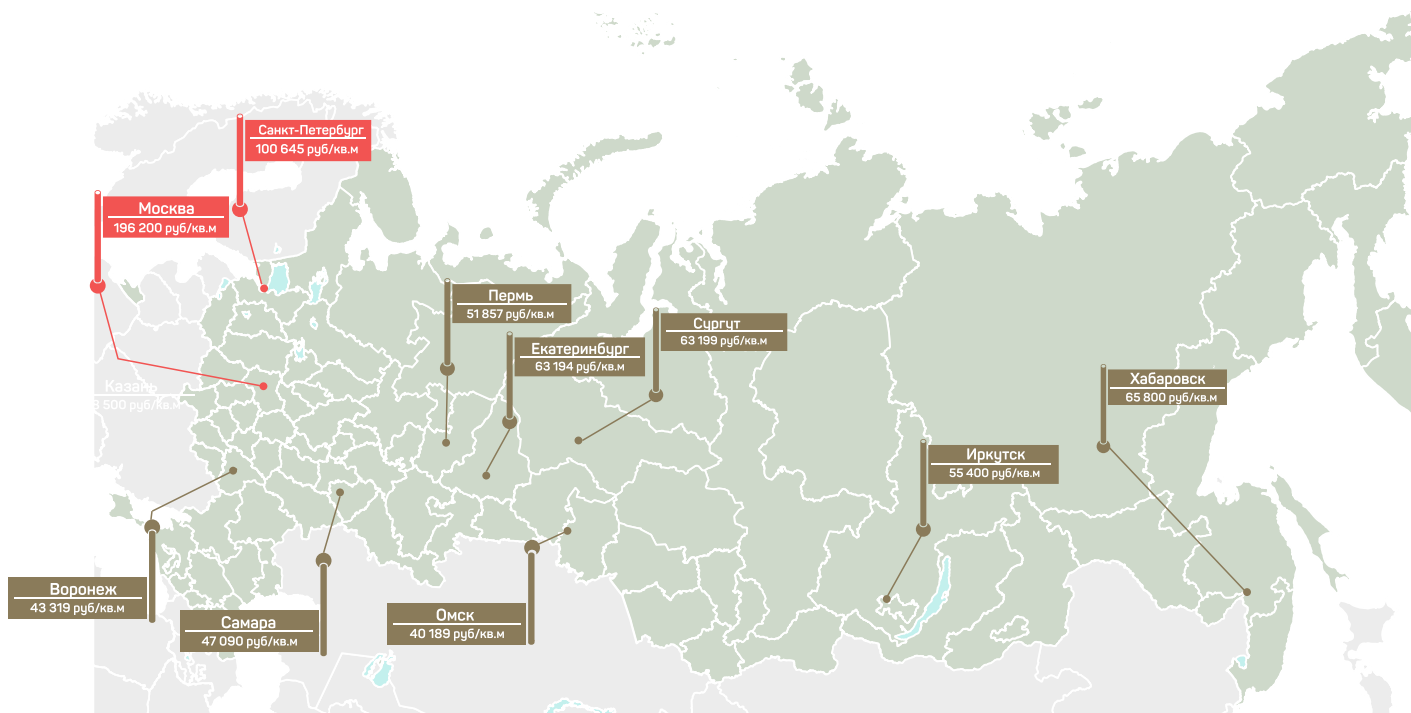
Политические факторы начинают играть одну из ключевых угроз в дальнейшем экономическом развитии каждого государства. Новые санкции США, принятые в январе 2018 года и направленные против ряда российских граждан и предприятий, еще больше «накаляют» обстановку не только в сфере отношений между США и РФ, но и в мире в целом. Рассчитывать на смягчение политики западных стран по отношению к России в течение ближайших лет не стоит. В связи с чем, РФ придется выживать «экономически», рассчитывая, в основном, на свои внутренние ресурсы (денежные, инвестиционные и пр.). 2017 год Россия «прожила» именно под этим лозунгом, и в целом «справилась» с внешними шокowymi воздействиями, влияющими на развитие экономики государства. Подтверждение этому: международное рейтинговое агентство Moody's повысило прогноз по суверенному рейтингу РФ со «стабильного» до «позитивного», подтвердив его на уровне Ba1. Среди причин – снижение уязвимости страны перед внешними шоками, которые могут возникнуть из-за геополитической напряженности или повторного падения цен на нефть. При этом в агентстве не исключают, что в случае превышения ценами на нефть прогнозного уровня \$40–60 за баррель темпы роста экономики РФ могут ускориться. Приведенные выше макроэкономические показатели по итогам 2017 года также указывают на улучшение ситуации в экономике страны.

Однако, по мнению ЦБ (из выступления Эльвиры Набиуллиной в Госдуме по денежно-кредитной политике (ДКП) на 2018 год), потенциал восстановительного роста, который наблюдался после 2014 года исчерпан на 95%, дальнейший потолок роста ВВП без структурных реформ – в среднем 2% в год. До уровня 6–7% годовых ключевая ставка снизится не ранее конца 2018 года, а с большой вероятностью – в 2019 году, приток иностранного капитала в госдолг РФ заканчивается уже сейчас, стимулировать экономический рост методами ДКП ЦБ не будет.

Основной вывод главы ЦБ не стоит ждать ни от ЦБ, ни откуда-то еще «дешевых денег», они лишь «отравят» экономический рост. Эльвира Набиуллина не вдавалась в подробности сценариев «отравления», но они очевидны: при потолке роста ВВП на 2018–2019 годы в 1,5–2% краткосрочное стимулирование роста до 3–4% может после нескольких кварталов высокой динамики вернуть экономику РФ в рецессию.

ТЕКУЩИЙ УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН

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



ИЗМЕНЕНИЯ

за 4-й квартал 2017 г.

01 Москва	+ 2,0%
02 Санкт-Петербург	+ 0,3%
03 Воронеж	- 0,1%
04 Екатеринбург	- 0,7%
05 Иркутск	+ 1,1%
06 Омск	- 1,4%
07 Пермь	+ 1,1%
08 Самара	+ 2,2%
09 Сургут	+ 3,6%

В большинстве крупных городов страны у покупателей сохраняется широкий выбор в сегменте новостроек. Объем предложения на первичном рынке отдельных городов находится в диапазоне от 10 000 до 18 000 квартир. В столицах объем предложения на рынке новостроек — свыше 70 000 квартир. По большинству городов можно говорить о том, что число квартир на рынке не изменилось, либо незначительно выросло по отношению к концу 2016 года.

До трети всего предложения на первичном рынке (по отдельным городам от 18% до 35%) сформировано предложением в домах, сданных в эксплуатацию. Это важное отличие от предыдущих периодов развития российского рынка в целом.

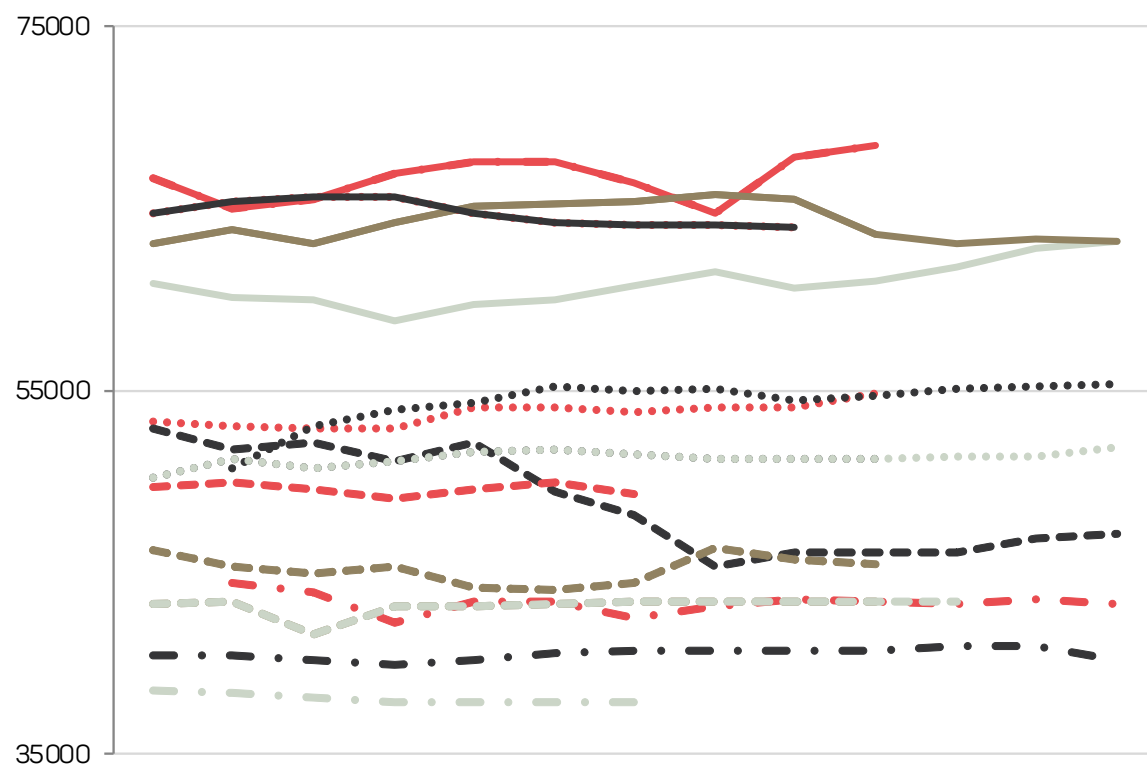
Сегодня в центральных городах субъектов РФ доля малогабаритного жилья (студии и однокомнатные квартиры) составляет 45-55%. По итогам текущего года рост доли студий остановился. Растет доля класса «комфорт» в структуре предложения (от 2% до 5% в городах РФ за год). Рынок начинает возвращаться с окраин в сложившиеся районы. Это стало следствием того, что покупатели начинают осознавать проблемы спальных окраинных районов. Спрос на локации, обеспеченные транспортной и социальной инфраструктурой повышается.

На первичном рынке в течение всего года ситуация остается контрастной. Некоторые компании снижают цены, в рамках временных акций, либо на отдельные категории жилья. Другие, успешно реализовав значительный объем, повышают их. Новые проекты, выходя на рынок, часто задают более низкие ценовые ориентиры, но в процессе строительства имеют возможность для повышения.

Изменение средних показателей за 2017 года в центральных городах субъектов РФ на первичном рынке жилья составляет от «минус» 11% до «плюс» 9,5%.

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1 КВ.М ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЗА ПЕРИОД 12.2016-12.2017 (РУБ)



ГОРОД	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА 1 КВ. М (РУБ) 12.2016	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА 1 КВ. М (РУБ) 12.2017	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Москва	195 900	196 200	+ 0,2
Санкт-Петербург	103 485	100 645	- 2,7
Казань	66 700	-	-
Нижний новгород	64 830	-	-
Екатеринбург	63 070	63 194	+ 0,2
Сургут	60 976	63 199	+ 3,6
Тюмень	53 377	-	-
Иркутск.	-	55 400	-
Новосибирск	54 515	-	-
Пермь	50 286	51 857	+ 3,1
Ярославль	49 750	-	-
Самара	52 988	47 090	- 11,1
Тобольск	46 305	-	-
Челябинск	43 244	-	-
Воронеж	-	43 319	-
Омск	40 475	40 189	- 0,7
Рязань	38 520	-	-

ТЕКУЩИЙ УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН

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



ИЗМЕНЕНИЯ

за 4-й квартал 2017 г.

01 Москва	- 1,4%
02 Санкт-Петербург	- 0,7%
03 Барнаул	+ 1,7%
04 Воронеж	- 0,1%
05 Екатеринбург	+ 1,2%
06 Иркутск	+ 2,0%
07 Московская область	+ 0,1%
08 Новосибирск	+ 0,7%
09 Омск	+ 0,4%
10 Первоуральск	+ 4,5%
11 Пермь	- 2,2%
12 Самара	+ 1,2%
13 Сургут	+ 1,4%
14 Сызрань	- 0,2%
15 Тольятти	+ 0,6%
16 Тюмень	+ 0,5%
17 Ульяновск	+ 0,1%
18 Хабаровск	+ 0,7%
19 Шахты	- 0,6%

На вторичном рынке объем предложения по большинству региональных центров укладывается в диапазон от 6500 до 13 000 квартир. С лета 2017 года на вторичном рынке предложение начало медленно снижаться. Во многом это связано с оживлением спроса. Причем в отдельных городах именно вторичный рынок продемонстрировал большую активность. Число сделок на вторичном рынке за 2017 год превысило аналогичные показатели прошлого года на 10,5 - 17%.

На вторичном рынке после медленного снижения цен в первой половине года, фиксируется слабая положительная динамика. Текущие показатели в крупнейших городах РФ находятся в диапазоне от 42 000 до 73 000 руб./кв. м. В Москве средние цены на вторичке в 2017 году «плавали» на уровне 200 000 – 210 000 руб./кв. м, в Санкт-Петербурге – на уровне 105 000 -108 000 руб./кв. м. Относительно высокими остаются

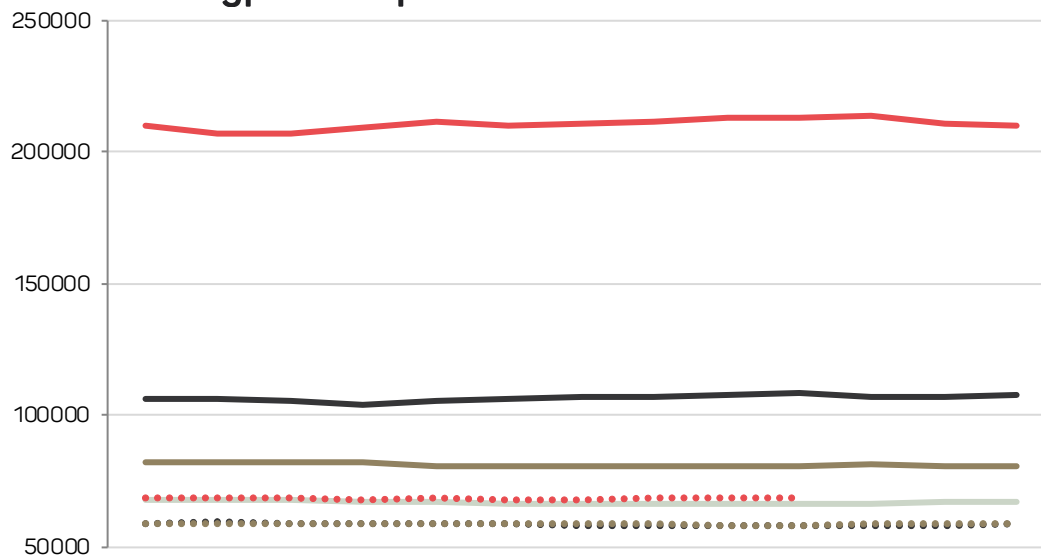
цены на Дальнем Востоке. Во Владивостоке, уровень средней цены составляет 83 000 – 87000 руб./кв. м, в Хабаровске – 71 000 – 72 000 руб./кв. м.

Изменение средних показателей за 2017 года в центральных городах субъектов РФ на вторичном рынке жилья зафиксировано от «минус» 9% до «плюс» 2%

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1 КВ.М ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЗА ПЕРИОД 12.2016- 12.2017 (РУБ)

1 группа: города РФ с высочайшим и высоким уровнем развития



ГОРОД	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА 1 КВ. М (РУБ) 12.2016	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА 1 КВ. М (РУБ) 12.2017	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Москва	210 417	210 186	- 0,1
Санкт-Петербург	105 990	107 388	+ 1,3
Московская обл.	81 910	80 950	- 1,2
Екатеринбург	68 079	67 273	- 1,2
Казань	68 400	-	-
Тюмень	58 691	58 480	- 0,4
Новосибирск	58 815	58 886	+ 0,1

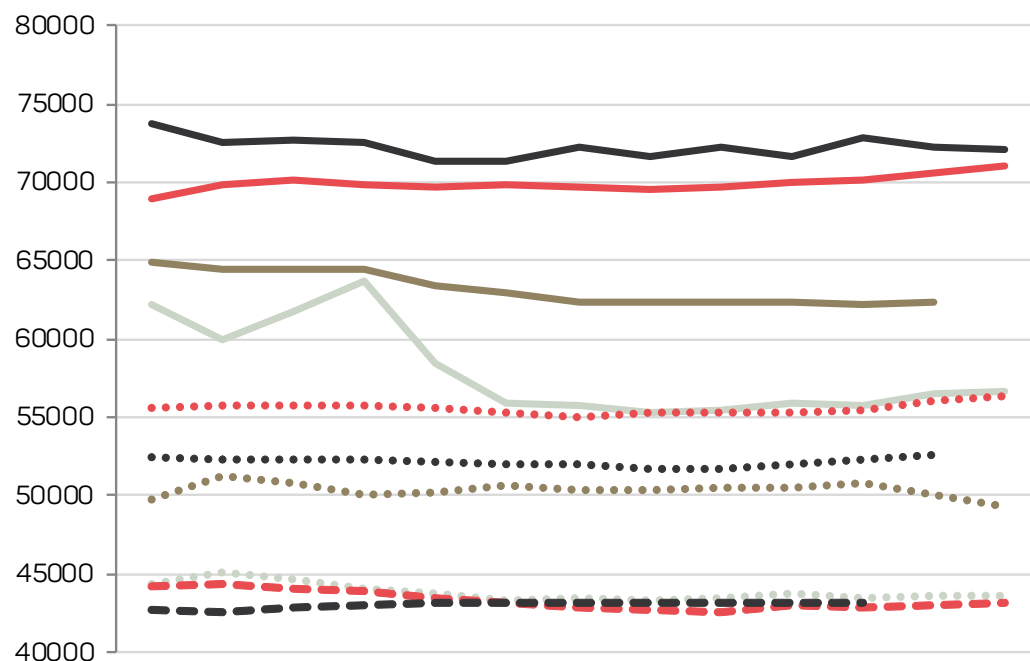
Деление городов на группы представлено в соответствии с рейтингом регионов РФ по социально-экономическому уровню развития, который составляется Министерством экономического развития. Данный рейтинг учитывает как экономическую, так и демографическую (количество мигрирующего населения) составляющие.



ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1 КВ.М ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЗА ПЕРИОД 12.2016-12.2017 (РУБ)

2 группа: города РФ с уровнем развития выше среднего

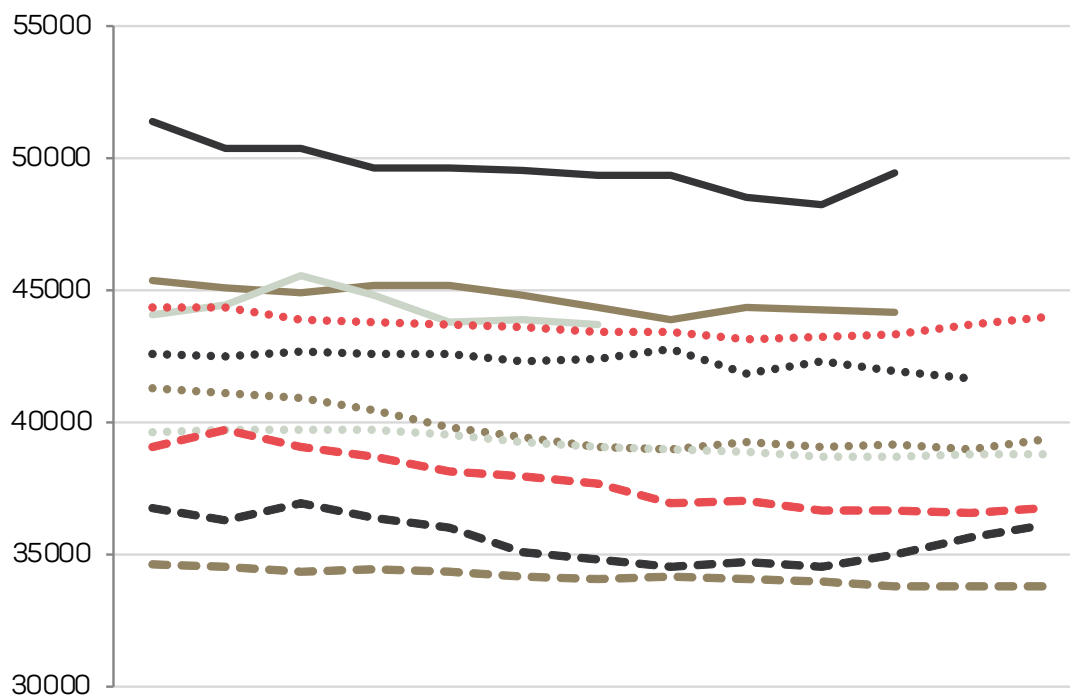


ГОРОД	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА 1 КВ. М (РУБ) 12.2016	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА 1 КВ. М (РУБ) 12.2017	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Сургут	69 002	71 002	+ 2,9
Хабаровск	73 800	72 100	- 2,3
Нижний Новгород	64 870	-	-
Самара	62 149	56 579	- 9,0
Иркутск	55 560	56 400	+ 1,5
Красноярск	52 509	-	-
Пермь	49 813	49 322	- 1,0
Воронеж	44 357	43 636	- 1,6
Омск	44 259	43 183	- 2,4
Челябинск	42 643	-	-

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1 КВ.М ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЗА ПЕРИОД 12.2016-12.2017 (РУБ)

3 группа: города РФ со средним уровнем развития



ГОРОД	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА 1 КВ. М (РУБ) 12.2016	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА 1 КВ. М (РУБ) 12.2017	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Ярославль	51 350	-	-
Кемерово	45 353	-	-
Рязань	44 030	-	-
Барнаул	44 344	43 960	- 0,9
Тобольск	42 558	-	-
Тольятти	41 220	39 278	- 4,7
Ульяновск	39 610	38 748	- 2,2
Сызрань	39 014	36 686	- 6,0
Первоуральск	36 762	36 115	- 1,8
Шахты	34 592	33 767	- 2,4



ПРОГНОЗ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Законодательство и цены

Отмена долевого строительства может привести к тому, что новостройки станут дороже вторичного жилья. Переход к проектному финансированию и необходимость застройщикам сохранять рентабельность делают снижение цен на первичное жилье маловероятным, считает директор департамента вторичного рынка «Инком-Недвижимости» Сергей Шлома. В то же время цены на «вторичку» ничего не сдерживают: они почти не зависят от рентабельности и себестоимости. Кроме того, огромное количество сделок на вторичном рынке — обмен квартирами, при которых участникам сделки не особо важна стоимость недвижимости, пояснил эксперт. Подобная ситуация наблюдается не только в Москве, но и по всей России: в трети крупных городов страны цены на жилье в новостройках превысили стоимость «вторички».

Многие эксперты также сходятся во мнении, что вторичная недвижимость в крупных российских городах в 2018 году продолжит дешеветь. Это связано с «перегретыми» ценами в годы экономического подъема и с перенасыщением рынка предложением. Ввод новостроек и удешевление ипотечных кредитов ударили по рынку вторичной недвижимости. Отрицательными факторами служат и ухудшение состояния вторичного жилого фонда, и морально устаревшие стандарты качества жилья, спроектированного и построенного во второй половине XX века.

Противоречивое влияние ипотеки

Бурный рост выдачи ипотеки, которая по объемам уже достигла и превысила докризисный уровень, с одной стороны впечатляет, а с другой — чреват большими рисками. Если стремительный рост ипотечного кредитования, на фоне снижающихся доходов, продолжится, то мы получим классический финансовый пузырь на российском рынке недвижимости, который, в свою очередь, может привести к новому финансовому кризису. Он будет подобен тому, что западные страны уже не один раз переживали за последние десятилетия, особенно остро — США в начале 2000-х годов.

Ипотечные ставки сегодня находятся на минимальном уровне. Но нельзя рассматривать номинальную ипотечную ставку вне экономического контекста. Ведь ипотека под 12% при инфляции в 10% и ипотека под 9% при инфляции в 4% — это совершенно разные предложения. С этой точки зрения ставка в 9% уже не выглядит столь привлекательной. Сегодня мы оцениваем ипотечную ставку, как низкую, с позиции наших прошлых представлений о рынке. Поэтому текущее оживление на рынке ипотеки во многом эмоциональное. Постепенно к покупателям жилья будет приходить осознание реальной цены кредита, того, что ставка по ипотеке — это не просто цифра, которая больше или меньше предыдущих показателей. То, что денег у россиян становится меньше, приводит к росту средней суммы ипотечного кредита. За год она увеличилась сразу на 130 тыс. рублей и сейчас находится на уровне 1,6-1,9 млн. руб. в крупнейших городах РФ, в столицах этот показатель свыше 2,5 млн. руб., и это при том, что жилье в стоимости не растет.

ПРОГНОЗ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Меняется рейтинг застройщиков в городах

В лидеры строительного рынка выходят компании со сбалансированным по качеству и местоположению портфелем проектов, причем в классах «эконом» (подкласс «эконом+») и «комфорт» (подклассы «комфорт-стандарт» и «комфорт+»). Те застройщики, которые шли по пути упрощения проектов эконом-класса, делали упор на массовое строительство без усовершенствования своих объектов с точки зрения удобства проживания людей, сейчас находятся в крайне тяжелой финансовой ситуации – резервы для снижения цен исчерпаны, а качественного преимущества они не имеют. Это привело многие компании к печальным финансовым результатам, некоторые из них не способны исполнять взятые на себя обязательства. Это касается и федеральных, и региональных игроков. Во многих регионах ситуация с проблемными стройками обострилась, кроме «обманутых дольщиков» появляется категория «обманутых подрядчиков».

Коммерческий сегмент

В России строится все меньше коммерческой недвижимости: в 2017 году было введено 2,5 млн кв. м торговых, офисных и складских площадей, годом ранее — 3,6 млн кв. м, а рекорд 2014-го — 7,2 млн кв. м — вряд ли будет побит в ближайшие годы. Общее состояние экономики оставляет желать лучшего, девелоперы жалуются на отсутствие долгосрочного и дешевого финансирования, а спрос на коммерческую недвижимость падает в том числе из-за все большего проникновения цифровых технологий в разные виды бизнеса.

Общие выводы

Российский рынок недвижимости в целом продолжает «переживать» рецессию, сменяющуюся стагнацией, и наоборот. Оживление рынка, которое стало заметно во второй половине 2017 года почти во всех центральных городах субъектов РФ, безусловно, позитивно для участников, но база для устойчивого роста в будущем пока не сформирована. Для покупателей хорошо, что рост числа сделок происходит без роста цен. Уровень конкуренции не позволяет рынку реализовать этот сценарий. Мы видим, что те участники рынка, которые сумели «выжить» в кризис, сохраняют значительные резервы не только для замещения выбывающего предложения, но и для его увеличения. Поэтому мы не ожидаем заметных изменений в уровне цен в течение ближайшего года. Значительный объем предложения на рынке будет выступать главным сдерживающим фактором. Рост цен возможен по отдельным проектам и сегментам, но общий рост цен, вряд ли, превысит уровень инфляции.

ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



МОСКВА

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

«В 4 кв. 2017 года на вторичном рынке Москвы средняя удельная цена предложения уменьшилась на 0,5%, изменение по итогам 2017 года находится в пределах погрешности. Однако, видимая стабилизация средней удельной цены предложения происходит за счет изменения структуры предложения на вторичном рынке Москвы по округам (увеличивается доля предложения в наиболее дорогих округах и сокращается в менее дорогих) и по типам домов (увеличивается доля предложения в наиболее дорогих категориях домов). Значимое изменение цены предложения в 2017 году отмечено во всех округах Москвы, за исключением ЦАО, СЗАО и ЮАО, где изменений практически нет. Сильнее всех просели цены в ЗелАО и НАО – на 4,7% и 6,9% соответственно. В старых границах Москвы ЗАО, САО и СВАО цены снизились на 3,1% каждый. Наименьшее удешевление продемонстрировал ЮВАО – на 2%. На вторичном рынке Москвы сильно ощущается синдром разочарованного продавца: по итогам 2017 года среднеемесячное значение объема предложения сократилось на 9%.

По итогам 2017 года количество зарегистрированных прав по договорам купли-продажи и мены по данным Росреестра было на 2% меньше, чем в 2016 году. Однако со второй половины 2017 года вторичный рынок Москвы начал «оживать» – по количеству сделок ежемесячные показатели начали превосходить аналогичные периоды 2016 года. Заметно увеличилась доля ипотечных сделок за счет снижения ипотечных ставок».



МОСКОВСКАЯ ОБЛ.

Вторичный рынок многоквартирного жилья

«Средняя удельная цена предложения по итогам 2017 года уменьшилась на 1,2%, по итогам 4 кв. 2017г. изменение находится в пределах погрешности. Так же, как и на вторичном рынке Москвы, на среднюю удельную цену предложения оказывает изменение структуры предложения (немного увеличивается доля предложения в наиболее дорогом, ближнем поясе). По поясам удаленности в отдельности уменьшение цены по итогам года составило: 4% в ближнем Подмосковье, 3,8% – в среднем поясе, 3,1% – в дальнем Подмосковье. Текущий уровень цен соответствует уровню цен весны 2012 года. Снижение средней удельной цены предложения на вторичном рынке Московской области происходит на фоне роста объема предложения. Среднемесячное значение объема предложения по итогам 2017 года увеличилось на 6%.

По данным Росреестра на вторичном рынке Московской области количество зарегистрированных прав на жилые помещения по всем типам перехода прав (в т.ч. дарения, наследования и пр.) в 2017 году было меньше на 6% по сравнению с 2016 годом. Так же, как и на вторичном рынке Москвы, в области наблюдается увеличение доли ипотечных сделок».

ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



МОСКВА

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

«Общий объем предложения в старых границах Москвы составил в 4 квартале 2,84 млн. кв. м, что соответствует значениям 3 квартала 2017 года. При этом, несколько изменилась структура предложения, увеличилась доля бизнес-класса, средняя площадь лота выросла на 1,6% и составила 65,2 кв. м, а количество квартир в реализации снизилось на 1,8% по сравнению с 3 кварталом 2017 года. Что касается средней цены кв. м, то в 4 квартале наблюдался прирост в размере 2%, так в декабре средняя стоимость кв. м в Москве составила 196,2 тыс. руб.

В течение 2017 года рынок новостроек в старых границах Москвы регулярно пополнялся новыми проектами и новыми корпусами в уже реализуемых проектах, так за год на рынок вышел 51 новый проект и 64 корпуса. По итогам 2017 года общий объем предложения в старых границах Москвы вырос на 12,7%. При этом, рост цен в проектах высокой стадии строительной готовности нивелировался выходом большого количества проектов в начальной стадии реализации, поэтому средняя цена кв. м по итогам года практически не изменилась (+0,1%).

Новая Москва

В Новой Москве на фоне стабильно высокого спроса и низкой динамики выхода новых проектов, общий объем предложения по итогам 3 квартала 2017 года снизился на 12,9% и составил 410,3 тыс. кв. м. Общее количество квартир в реализации снизилось на 15,6% и составило 7,6 тыс. квартир. При этом, средняя цена кв. м в 4 квартале выросла на 3,2% и составила 154,3 тыс. руб.

В течение 2017 года на рынок Новой Москвы вышло 4 новых проекта и 38 корпусов в уже реализуемых проектах, тем не менее, по итогам 2017 года снижение объема предложения достигло 31,3%, количество квартир в реализации снизилось на 33,9%. Средняя цена кв. м на протяжении года отличалась стабильностью, прирост за год составил 1,4%».



МОСКОВСКАЯ ОБЛ.

Вторичный рынок многоквартирного жилья

«В Московской области в 4 квартале 2017 года наблюдалось постепенное снижение предложения (порядка 6%), что обусловлено невысокой девелоперской активностью в регионе и постепенным вымыванием существующих объемов. Так в конце года объем предложения в зоне до 30 км от МКАД составил 2,6 млн. кв. м. При этом, цены отличаются стабильностью, в 4 квартале средняя цена 1 кв. м показала небольшой прирост в размере 0,6% и составила 85 тыс. руб. В течение года на территории Московской области до 30 км от МКАД рынок пополнился 16 новыми проектами и 32 корпусами в уже реализуемых проектах. При этом, по итогам года объем предложения снизился еще более значительно, чем в 4 квартале, на 16,8%, общее количество квартир в реализации уменьшилось на 16,2% и составило 48,9 тыс. лотов. Средняя цена кв. м за год не изменилась, несмотря на то, что в отдельных сегментах, наблюдалось незначительное снижение стоимости, порядка 0,6% в комфорт-классе и 0,2% в бизнес-классе».

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 2017 года составил 3,9 млн кв. м (73,5 тыс. квартир). Объем новых выведенных в продажу объектов (включая очереди в проектах, выведенных ранее) с I по IV квартал 2017 года – 3,1 млн кв. м (68,0 тыс. квартир). По классам жилья, комфорт-класс по-прежнему занимает большую часть предложения на рынке и составляет 51,1% от общего количества строительных объектов. Доля эконом-класса – на уровне 15,6%, строящиеся дома бизнес-класса – это 26,8%, элит-класса – 6,5% от всего рынка. Лидером по объему предложения квартир в строящихся домах остается Приморский район Петербурга – 14,6%. Далее на рынке большие доли занимают Выборгский и Московский районы, предложение в них составляет 11,8% и 11,5% от всего объема рынка новостроек. Средняя цена предложения на рынке строящегося жилья на конец года – 100,6 тыс. руб. за кв. м, изменение за год составило -2,7% (-2 840 руб. за кв. м).
Рынок вторичного жилья Санкт-Петербурга
Объем предложения на конец 2017 года составил 2,7 млн кв. м (49,6 тыс. квартир). В структуре предложения по районам на конец декабря 2017 года лидирующие позиции занимают Приморский, Московский и Невский районы Петербурга – 13,9%, 10,6% и 9,5% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Средняя цена предложения на вторичном рынке квартир Санкт-Петербурга на конец года – 107,4 тыс. руб. за кв. м, изменение за год составило +1,3% (+1 399 руб. за кв. м)».



ЕКАТЕРИНБУРГ

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

«По итогам 2017 многие участники рынка достигли более высоких показателей, чем год назад. Число контрактов на первичном рынке увеличилось на 21%, а общий объем реализованного жилья (в кв. м) на 17%. Вторичный рынок также был достаточно активным, количество сделок выросло на 17%. Основной рост продаж на рынке обеспечила дешевеющая ипотека и активные действия девелоперов по адаптации предложения под изменившийся спрос. На рынке сохраняется большой объем предложения (около 17-18 тыс. квартир на первичном рынке и почти 9 тыс. квартир на вторичном). Конкуренция остается высокой и это ограничивает возможности продавцов по повышению цен. По итогам года общий уровень цен на первичном рынке не изменился, а на вторичном – снизился на 1%».

ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



ПЕРМЬ

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

«В 4-м квартале 2017 г., по сравнению с 1-м и 2-м кварталами 2017 года было зафиксировано некоторое увеличение активности покупателей квартир, как на вторичном, так и на первичном рынке жилья г. Перми, но при этом остался на уровне 3-го квартала 2017. Таким образом, ожидания Продавцов и риэлторов по увеличению активности продаж, не увенчались успехом. И количественный уровень Предложения, по-прежнему намного превышает уровень спроса, что позволяет покупателю достаточно долго выбирать и сравнивать предлагаемые объекты. Общие тенденции на локальном рынке сохраняются»

1) стадия рынка – рынок покупателя;
2) определяющим фактором для покупателя является цена квартиры, причем любой комнатности;
3) в бизнес сегменте спросом пользуются объекты не выше 10,0 млн.руб. На первичном рынке застройщики продолжают проводить акции и предоставляют скидки при 100% оплате. Если в 2015-2016 г. покупатели были ориентированы на первичный рынок, то в 2017 г. они отдают предпочтения вторичной недвижимости. Многие покупатели считают, что на вторичном рынке по сравнению с первичным рынком на текущий момент существует меньше рисков, т.к. количество недостроенных объектов у Застройщиков за 2017 год существенно возросло.
В 2018 г., по мнению большинства руководителей агентств недвижимости и аналитиков, существенных изменений и сильных потрясений на рынке недвижимости не предвидится. При стабильной макроэкономической ситуации, объем сделок с жилой недвижимостью в 2018 г. возможно будет несколько выше по сравнению с 2017 годом за счет дальнейшего снижения ставок по ипотеке. Цены на жилье при существующей платежеспособности населения не имеют предпосылок к изменению динамического вектора с минуса на плюс. Однако цены на новостройки могут увеличиться за счет изменений законодательства и состояния внутренних ресурсов строительных компаний. Наибольшим спросом будут пользоваться качественные и востребованные проекты класса «комфорт».



НОВОСИБИРСК

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

«На вторичном рынке жилья Новосибирска в 2017 г. цены не изменились (рост составил всего 0,2%, что в пределах ошибки средней). С учетом инфляции, произошло снижение реальных цен на 2,3%. На первичном рынке был отмечен рост цен на 3% по объектам в стадии строительства, на 3,7% по квартирам в сданных домах. Однако, число ДДУ, по данным Росреестра, снизилось - с 31,6 тыс. в 2016 году до 25,6 тыс. в 2017 г.

При 100% оплате, строительные компании дают покупателям скидку, ее средний размер составляет - 4-5%, к более существенным скидкам застройщики не готовы (в острые фазы кризиса 2008-го года средняя скидка доходила до 10%).

В 2018 году мы ожидаем роста цен на вторичном рынке - в последние месяцы ушедшего года он уже начался, но пока лишь нивелировал снижение цен в начале года. Кроме того, есть тенденция к снижению объема предложения готовых квартир, что также говорит о том, что постепенно число покупателей вторички растет.

По первичному рынку прогноз дать сложнее, поскольку, по логике, цены должны были начать снижение еще в 2015 году, но рынок был поддержан госипотекой, сотрудничеством между риэлторами и застройщиками, а также маркетинговой активностью строительных компаний. В последнее время средний размер комиссии, которую получают риэлторы от строительных компаний, уменьшился, что может несколько снизить мотивацию агентств недвижимости к работе на первичном рынке. Как следствие, снижение спроса может привести к ценовой стагнации. Снижения цен на новостройки мы не ожидаем, так как многие строительные компании «исчерпали запас» денежных резервов, но, возможно, вырастет размер средней скидки для покупателей. Впрочем, возможно, цены наоборот немного вырастут - даже при условии снижения числа ДДУ. Это связано с постепенным ростом себестоимости и негативных ожиданиях от грядущих изменений Закона №214».



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



ОМСК

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

«Для рынка омской недвижимости, как и для России в целом истекший год стал неоднозначным. Основные показатели рынка, цены и спрос претерпели изменения в сторону уменьшения. Всего за этот год в Омской области было построено 56 многоквартирных домов, из которых 39 многоэтажек возводились путем долевого участия граждан. При этом, как сообщил в декабре министр строительства и ЖКК Богдан Масан, число обманутых дольщиков за этот год в нашем регионе не увеличилось. В 2017 году наблюдается дефицит появления новых проектов. Преимущественное освоение рынка ведется за счет объектов в рамках уже ранее заложенных комплексов, а также в рамках программы по переселению из ветхого и аварийного жилья. Именно последние способствуют поддержанию на рынке предложения жилых объектов эконом-класса, доля которых на первичном рынке составляет 31,1%. Новостроек класса «комфорт» на первичном рынке почти вдвое больше. Появления элитных жилых домов на рынке за 2017 год не зафиксировано (их нет на рынке с 2012 года), однако, бизнес-класс на протяжении всего года держит достаточно уверенно долю на уровне 10,0%. Самыми «дорогими» по средней удельной цене отмечены квартиры в домах класса «бизнес» - 49 017 руб./кв.м., класс «комфорт» в среднем стоит 39 882 руб./кв.м., а самыми «дешевыми» в декабре отмечены новостройки класса «эконом» - 36 169 руб./кв., несмотря на наличие у большинства объектов отделки «под ключ» или «под чистовую».



ОМСК

Первичный и вторичный рынки многоквартирного жилья
Горюнов Вячеслав
Директор АН «Миран»
Вице президент НП «Омский союз риэлторов»

«Год можно назвать стабильно стагнирующим со всплесками "элементов везения" в виде понижения ключевой и, соответственно, процентной ставки от ведущих банков с середины 2017 года. Это, безусловно, поддержало активность на вторичном рынке и усилило спрос на первичном, что отражено в цифровых показателях ofert на конец 2017 года – 1700 предложений против 3300 в конце 2016 года. Следствием этого так называемого дефицита стало небольшое повышение цен на некоторых полюбившихся покупателям стройках. Так же стоит отметить, что в конце 2017 года Правительство РФ отменило долевку и как это отразится в грядущем на рынке недвижимости остается только догадываться».

ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



ХАБАРОВСК

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

«В течение всего 2017 г. цены на вторичном рынке жилья г. Хабаровска медленно продолжали ползти вниз. Текущий уровень цен (предложений) составил - 72 100 т.р./кв.м, что на - 2,3 % ниже, чем в конце 2016 года, и 64 000 т.р./кв.м по ценам продаж, что на 1,1% ниже декабря 2016 г.

Вторая половина года отмечена повышением активности покупателей за счет снижения процентных ставок по ипотеке. При этом в агентствах недвижимости не отмечают такой тенденции. Количество проведенных сделок, в том числе с использованием заемных средств, практически не изменилось, а это значит, что покупатели стали экономить на услугах профессионалов и пользоваться сопровождением специалистов банков.

По данным Росреестра Хабаровского края Жители региона стали чаще вкладываться в ипотечное жилье — за год в ЕГРН внесено более 23 тысячи регистрационных записей об ипотеке, тогда как в 2016 году их было 18,5 тысяч. Количество договоров участия в долевом строительстве, наоборот, уменьшилось: если в 2016 году их было 2 807 ед., то в 2017-м — 2 429 ед. Кроме того, за прошлый год жители края подали 8 368 заявлений на государственную регистрацию прав в электронном виде. Для сравнения: в 2016 году таких заявлений набралось всего 1 482.

Количество предложений в открытых источниках СМИ остается достаточно высоким — на уровне 4500-5000 шт., хотя этот показатель ниже на 1,3% чем в конце 2016 г. Средний срок экспозиции на протяжении всего 2017 г. был в пределах 2,5-3,5 месяцев. Средняя величина скидок - 6-8%, что соответствует 200 -300 тыс. рублей.

Наиболее востребованными были квартиры новой и индивидуальной планировки в домах 2000-х годов постройки. Далее самое дешевое жилье в домах — хрущевках, менее востребованными оказались квартиры улучшенной планировки.

Динамика объемов продаж в разрезе комнатности показала, что если каких-то 5-7 лет назад самыми востребованными были сначала 1-но комнатные и квартиры-студии, далее 2-х и 3-х комнатные квартиры, 3-4 года назад на первом месте «стояли» уже 2-х комнатные, потом «шли» 1-но комнатные и студии, а далее 3-х комнатные, то в 2017 г. на 1 месте все также остаются 2-х комнатные квартиры, а вот на 2-е место поднялись 3-х комнатные, при этом на 3-е место спустились 1 комнатные и студии. Такое перераспределение предпочтений связано с большим количеством жилищных программ в Хабаровском крае, которые стимулируют рождаемость (увеличение многодетных семей) и соответственно улучшение жилищных условий (расширение площадей).

Мэрия г. Хабаровска отчиталась, что основные экономические показатели имеют тенденцию к росту по отношению к 2016 году. Не выполнила план строительная отрасль: в 2017 году было сдано 174 тысячи квадратных метров жилья вместо запланированных 298 тысяч. Свой вклад в это внесли несданные дома министерства обороны и Дальспецстроя.

Население города несколько выросло: к 1 января 2018-го в Хабаровске насчитывалось 617 564 жителей — на 1322 человека больше, чем год назад.

В экономику города в прошлом году направили 73 млрд рублей инвестиций, а это 106% по отношению к 2016 году.

При таком, пусть и не большом подъеме экономики, в СМИ начали появляться публикации с такими названиями: Развитие Дальнего Востока привело к демографическому взрыву на Кубани!

Неожиданный эффект усиленного развития ДФО: жители Краснодара через СМИ просят остановить «нашествие надменных дальневосточников и настырных сибиряков»

Ссылка на статью: <https://regnum.ru/news/2367489.html>

<https://regnum.ru/pictures/2367489/1.html>

Все это пока не дает оснований предполагать о каком-то серьезном изменении ситуации на рынке недвижимости Хабаровска».

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



ЕПИШИНА Э. Д.



Председатель комитета по консалтингу РГР
Директор Аналитический центр
«КД-консалтинг»



Пермь



+7 (902) 835 94 32



egv977@yandex.ru



ГРИБЕННИКОВА Е. Г.



Ответственный за формирование справки
Главный маркетолог Аналитический центр
«КД-консалтинг»



Пермь



+7 (963) 880 20 43



АНАЛИТИЧЕСКОЕ СООБЩЕСТВО РГР

Компании партнеры РГР

RID Analytics

Барнаул, Кемерово, Красноярск,
Новосибирск

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

Аналитики
Ермолаева Елена Александровна

Rolband&Partners

Новосибирск

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

Аналитики
Астахов Александр

АССО-Строй

Ижевск

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

АН Титан

Тверь

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

АН Центр

Петропавловск-Камчатский

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

Аналитики
Грязнова Регина Франковна

АЦ Индикаторы нижегородской недвижимости

Нижний Новгород

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

Аналитики
Чемоданов Алексей Львович

АЦ КД-консалтинг

Пермь

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

Аналитики
Селиверстова Юлия Германовна
Злобина Надежда Александровна
Грибенникова Евгения Германовна

ГК Актив

Иркутск

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

Аналитики
Галущенко Татьяна

ГК Бюллетень недвижимости

Краснодар, Санкт-Петербург

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

Аналитики
Бент Мария Анатольевна

АНАЛИТИЧЕСКОЕ СООБЩЕСТВО РГР

Компании партнеры РГР

ГК Иркутск-Девелопмент

Иркутск

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

ГК МЕТРО

Ярославль

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

Аналитики
Анастасия Голлай

ГК Миэль

Москва, Московская область

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

Дом.Строй

Рязань

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

Аналитики
Герасименко Галина Игоревна

Илектa

Ставрополь

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

ИнвестОценка

Воронеж

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

Истейт БГ

Владивосток

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

Аналитики
Шин Вячеслав Игоревич

КУН Титул

Ростов-на-Дону

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

Аналитики
Чумаков Алексей Михайлович

Резонанс

Благовещенск

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

Аналитики
Хахулин Иван Владимирович

АНАЛИТИЧЕСКОЕ СООБЩЕСТВО РГР

Компании партнеры РГР

РИЭЛТИ

Шахты

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

Аналитики
Эйдлина Галина Юрьевна

Самарский областной Фонд жилья и ипотеки

Самара, Сызрань, Тольятти

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

Аналитики
Патрикеев Александр Львович
Мусина Фарида Исламовна

Сервер недвижимости Казани и Респ. Татарстан

Казань

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

Аналитики
Хабибрахманов Ришат Ринатович

Служба недвижимости

Челябинск

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

Аналитики
Ковальчук Нина Викторовна

СРО Региональная Гильдия Риэлторов ДФО

Хабаровск

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

Аналитики
Швалова Александра Григорьевна
Яковлева Елена Степановна

ОМЭКС

Омск

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

Аналитики
Репин Максим Александрович
Нежевлева Анна Игоревна

УПН

Екатеринбург, Первоуральск

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

Аналитики
Хорьков Михаил Иванович
Октаев Константин Владимирович

Центр недвижимости

Ульяновск

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

Аналитики
Гамова Елена Робертовна
Куклова Татьяна Сергеевна

Этажи

Сургут, Тобольск, Тюмень

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

Аналитики
Бредников Константин Григорьевич

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ