

**ПРОЕКТ
КОМИТЕТА
ПО АНАЛИТИКЕ**



РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

АНАЛИТИЧЕСКАЯ СПРАВКА

За 1 квартал 2017 года

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



МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РФ ПО ИТОГАМ 1 КВАРТАЛА 2017 ГОДА.



Цены на нефть

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

В марте 2017 г. в Кувейте прошло второе заседание комитета по мониторингу сокращения добычи. На нем стороны оценили исполнение договоренностей. По оценке экспертов, февраль показал еще более положительную динамику. По словам главы Минэнерго Александра Новака, в РФ с октября 2016 г. уменьшили добычу «черного золота» на 185 тыс. баррелей в сутки. К концу апреля 2017 г. необходимо выйти на целевой показатель сокращения добычи нефти на 300 тыс. баррелей в сутки (по отношению к октябрю 2016 г.). Как отметил министр, по итогам четырех месяцев с момента действия соглашения, уже можно начать рассматривать возможность его дальнейшего продления. Причем, в этом вопросе будет учитываться добыча сланцевой нефти в США, которая может сильно подкорректировать нефтяные котировки. По прогнозам Новака, ее добыча в 2017 г. может увеличиться на 400 тыс. баррелей в день. Международное энергетическое агентство дает схожую оценку – рост на 390 тыс. баррелей в сутки.

Сланцевая нефть вызывает опасения и у председателя Банка России Эльвиры Набиуллиной. Как прогнозирует глава регулятора, уже к концу 2017 г. цена на нефть может упасть до \$40 за баррель. А в этом случае среднегодовая стоимость «черного золота» составит около \$50 за баррель.

При сравнении спроса и предложения в мировом балансе выясняется, что переизбыток нефти составляет примерно 300 тыс. баррелей в сутки. Это, конечно, меньше переизбытка в 1 млн. баррелей, как это было раньше, но все равно пока предложение существенно превышает спрос. Поэтому нефть и начала дешеветь.

По словам специалиста по нефтегазовому рынку Михаила Крутихина (партнер RusEnergy), если посмотреть отчеты по различным компаниям ОПЕК и странам, не входящим в картель, то цифры не сходятся – такого бурного сокращения не зафиксировано. Не исключено, что уже во 2-м квартале 2017 г. цена может упасть до \$40 за баррель. В среднем по году выйдет те же показатели, которые были в 2015-2016 гг. – \$45 за «бочку».



Колебание валютных курсов

На 31 марта 2017 г. стоимость долл. США составляла 56,38 руб., стоимость Евро – 60,59 рублей. По данным ЦБ, реальный эффективный курс рубля к доллару в 1-м квартале 2017 г. в годовом выражении показал рост на 29%, а к евро – 35%.

Как считает первый зампред Банка России Ксения Юдаева, укрепление рубля в 1-м квартале 2017 г. было вызвано в большей степени притоком выручки от внешней торговли. Российские банки, на счета которых поступила экспортная выручка, размещали ее в форме иностранных активов, прежде всего на депозитах банков-корреспондентов.

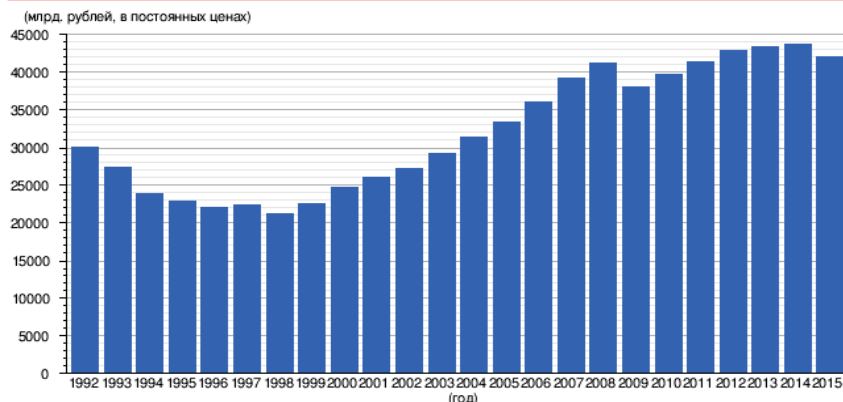
Еще в феврале 2017 г. министр экономического развития Максим Орешкин заявлял, что рубль «переукреплен» и это укрепление носит краткосрочный характер. Финансовые власти и российский ЦБ хотели бы видеть курс рубля чуть несколько ниже.

Глава ЦБ Эльвира Набиуллина, в марте месяце подтвердила, что ее ведомство не управляет курсом – Банк России ни разу не выходил на валютный рынок для того, чтобы повысить или понизить курс рубля, с середины 2015 г.

И все же «фундаментальные факторы», как считают почти все эксперты, постепенно сдвинут курс к более обоснованным уровням – 62-64 рубля за доллар по мнению одних специалистов, или 57-60 рублей за доллар по мнению других.

Примечание: некоторые международные инвесторы, вкладывавшиеся в рубль, считают, что время повышенной доходности российской валюты заканчивается, но она останется стабильной, – если не случится чего-то особенного. А этим особенным может быть, в первую очередь, серьезное удешевление нефти. Конечно, такие прогнозы вероятны, если не случится еще одно мало предвиденное событие – воплотится в жизнь недавний проект комитета по экономической политике Совета Федерации, согласно которому «обменный курс рубля должен быть заморожен для того, чтобы обеспечить стабильность валютного рынка».





ВВП

В январе 2017 г. министр экономического развития Максим Орешкин заявил, что при условии сохранения нынешних цен на нефть и отсутствии новых внешних шоков темпы роста экономики России уже в 2017 г. могут выйти на уровень 2%. Действующий прогноз МЭР включает в себя базовый сценарий, согласно которому объем ВВП в 2017 г. при сохранении среднегодовой цены на нефть в районе \$40 за баррель вырастет на 0,6%.

Ранее первый вице-премьер Игорь Шувалов говорил, что правительство страны готовит меры по ускорению роста ВВП страны, чтобы в будущем перейти от 2%-го темпа роста к более «приемлемым цифрам». По прогнозу экспертов МВФ, в 2017 г. ВВП России вырастет на 1,1%, а в 2018 г. – на 1,2%.

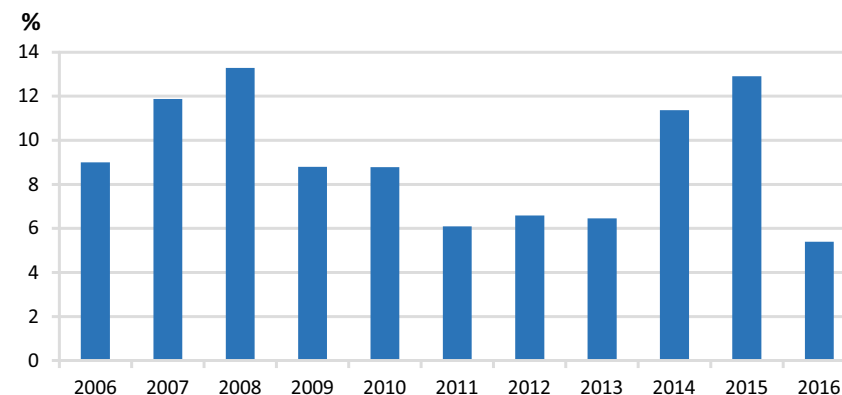
Большинство специалистов в области макроанализа считают, что потенциал роста экономики РФ без структурных реформ не будет превышать 1,5%, поэтому сейчас стоит задача выработки программы, над которой работает правительство и ЦСР.

Объем вывоза капитала

По данным ЦБ, чистый отток капитала из РФ в 1-м квартале 2017 г. вырос в 1,8 раза – до \$15,4 млрд., по сравнению с аналогичным периодом 2016 г., когда он составил \$8,8 млрд. Чистый вывоз капитала частным сектором был сформирован главным образом операциями банковского сектора по наращиванию иностранных активов. В то же время прочие секторы в 1-м квартале 2017 г. выступили нетто-импортерами капитала, нарастив внешние обязательства.

Положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса РФ в январе-марте согласно предварительной оценке Банка России, выросло в 1,8 раза и составило \$22,8 млрд. по сравнению с \$12,9 млрд. годом ранее. Позитивное воздействие на динамику счета текущих операций оказало укрепление в 1,5 раза торгового баланса в условиях роста мировых цен на основные товары российского экспорта на фоне некоторого увеличения отрицательного вклада прочих компонентов текущего счета.

Приток капитала в Россию может возобновиться не ранее 2023 г. При этом в ближайшие годы отток капитала из России будет постепенно сокращаться, полагает Минэкономразвития. Как отмечено в прогнозе «базовый плюс», который Минэкономразвития считает наиболее вероятным, по предварительным прогнозам, с 2017 г. по 2020 г. отток капитала из РФ стабилизируется на уровне \$15 млрд., к 2021 г. отток снизится до \$10 млрд., а уже с 2022 г. ожидается положительный тренд. В 2022 г. прогнозируется нулевой показатель, а с 2023 по 2025 гг. приток капитала вырастет до \$15 млрд.



Инфляция

В марте 2017 г. уровень инфляции в России составил 0,13%, что на 0,33 меньше, чем в марте 2016 г. Вместе с этим, инфляция с начала 2017 г. составила 0,97%, а в годовом исчислении – 4,25%.

В 2017 г. Россия занимает 12 место по уровню инфляции в мире.

По словам, главы Минфина Антона Силуанова, инфляция в России в 2017 г. может быть около 4%, и даже ниже.



Законодательная и нормативная база

1 января 2017 г. вступил в силу федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который изменил порядок государственной регистрации недвижимого имущества. Закон направлен на упрощение и ускорение процесса регистрации недвижимости, а также создание Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и единой учетно-регистрационной системы. ЕГРН объединит сведения, содержащиеся в кадастре недвижимости и Едином государственном реестре прав. Сегодня людям достаточно одновременно подать документы сразу на учет и на госрегистрацию права на объект недвижимости. Сокращается общий срок осуществления учета объекта недвижимости в кадастре и государственной регистрации прав. Также изменился порядок регистрации прав на садовые, дачные домики.

Ипотека

По данным Центрального банка РФ по состоянию на 01.03.2017г. банки выдали заемщикам 97 825 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на 174 306 млн. руб. Объем предоставленных с начала года ИЖК на 14,8% сократился по отношению к соответствующему показателю 2016г.

Средний срок кредитования остался на прежнем уровне – 15 лет.

Процентная ставка по предоставленным ИЖК в рублях скорректировалась в меньшую сторону – 11,9%, против 12,2% в аналогичном периоде 2016г.

Доходы и расходы населения

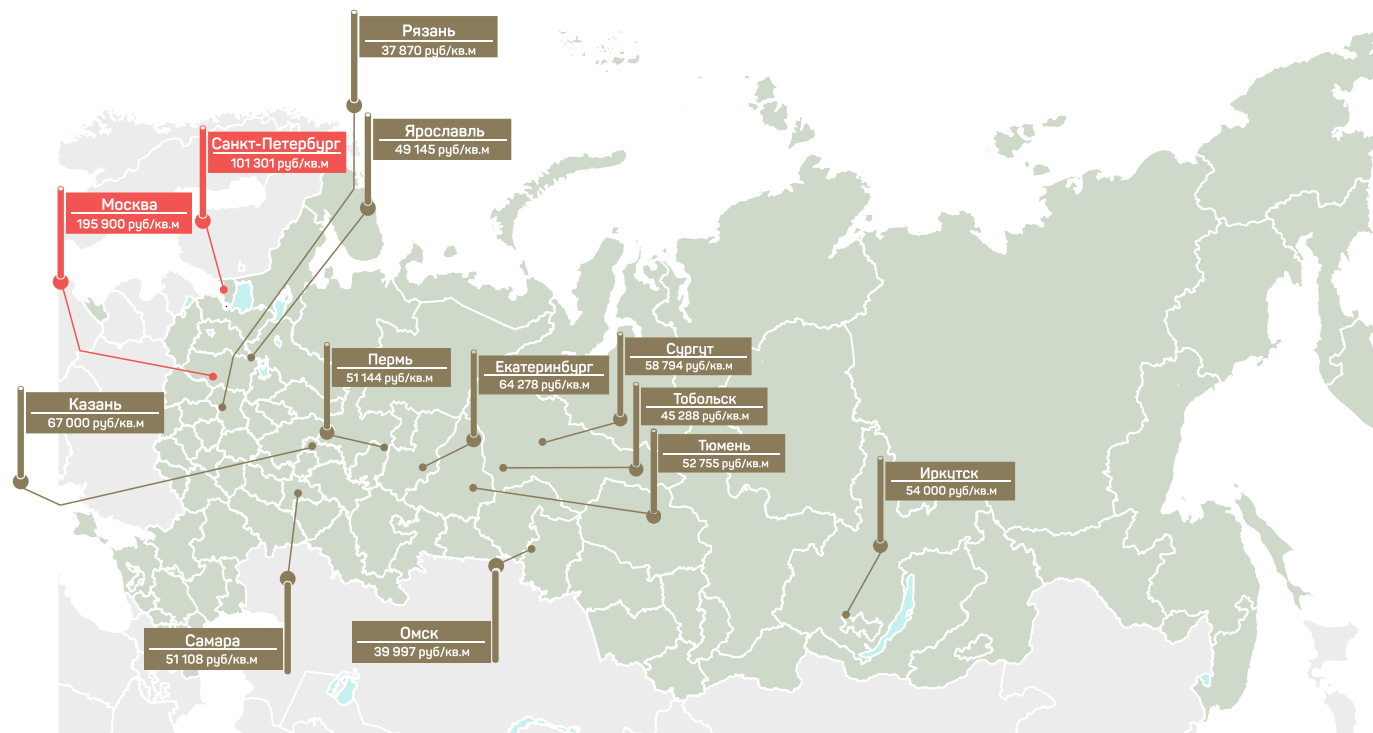
В 1 квартале 2017г. объем денежных доходов населения сложился в размере 12 187,5 млрд. рублей и увеличился на 4,6% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 9 469,1 млрд.рублей, что на 4,5% больше, чем в 1 квартале 2016 года. Сбережения населения за этот период составили 1365,9 млрд.рублей и увеличились на 4,4% по сравнению с 1 кварталом предыдущего года.

По итогам марта 2017г. денежные доходы (в среднем на душу населения) составили 29 627 руб., по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 2,5%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2017г., по оценке, составила 37 640 рублей по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,8%.

ТЕКУЩИЙ УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН

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



В течение 1 квартала 2017г. в крупнейших городах РФ продолжилось падение цен на первичном рынке многоквартирного жилья, исключением является Казань. Тем не менее рынок новостроек остается более привлекательным для покупателей по сравнению со вторичным рынком. Фиксируется перевес спроса на новостройки в высокой стадии готовности, или на уже введенные дома. На сегодняшний день покупатель не готов рисковать, вкладывая деньги в котлован, так как часть застройщиков задерживает сроки ввода в эксплуатацию своих объектов.

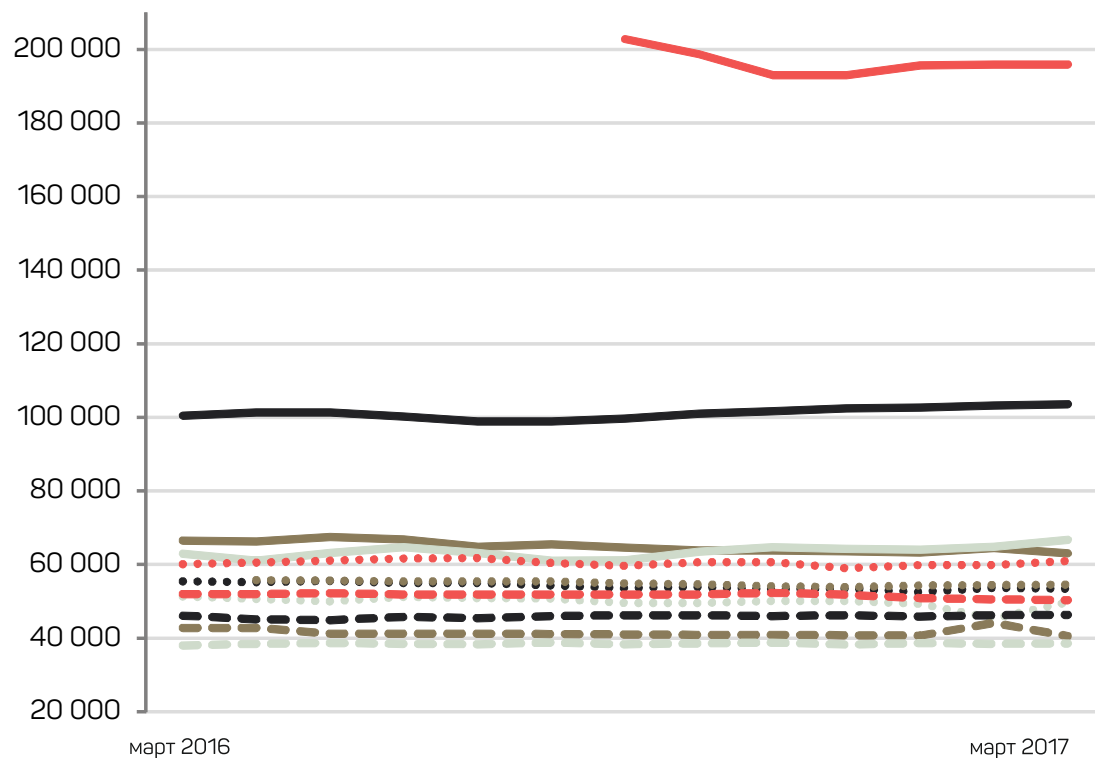
ИЗМЕНЕНИЯ

за 1 квартал 2017 г.

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

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1 КВ.М ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЗА ПЕРИОД 03.2016-03.2017 (РУБ)



ГОРОД	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА 1 КВ. М (РУБ) 03.2016	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА 1 КВ. М (РУБ) 03.2017	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Москва	-	195 900	- 4,8
Санкт-Петербург	101 261	100 261	+ 1,0
Екатеринбург	66 809	63 070	- 5,1
Казань	64 700	66 700	+ 6,0
Сургут	61 578	60 976	+ 1,5
Тюмень	54 941	53 377	- 3,6
Новосибирск	55 395	54 512	- 2,1
Ярославль	51 190	49 750	- 3,0
Пермь	51 808	50 286	- 3,2
Тобольск	45 694	46 305	+ 0,6
Омск	41 232	40 475	- 5,4
Рязань	38 440	38 520	+ 1,4



ТЕКУЩИЙ УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН

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



На вторичном рынке многоквартирного жилья в городах РФ наблюдается существенное снижение цен на старый жилищный фонд («хрущевки», «брежневки», «сталинки») от 6 до 18%. Современное готовое жилье более устойчиво по ценам, но по срокам экспозиции все же уступает «первичке», так как застройщики, по сравнению с собственниками, более гибкие в плане установления цен.

ИЗМЕНЕНИЯ

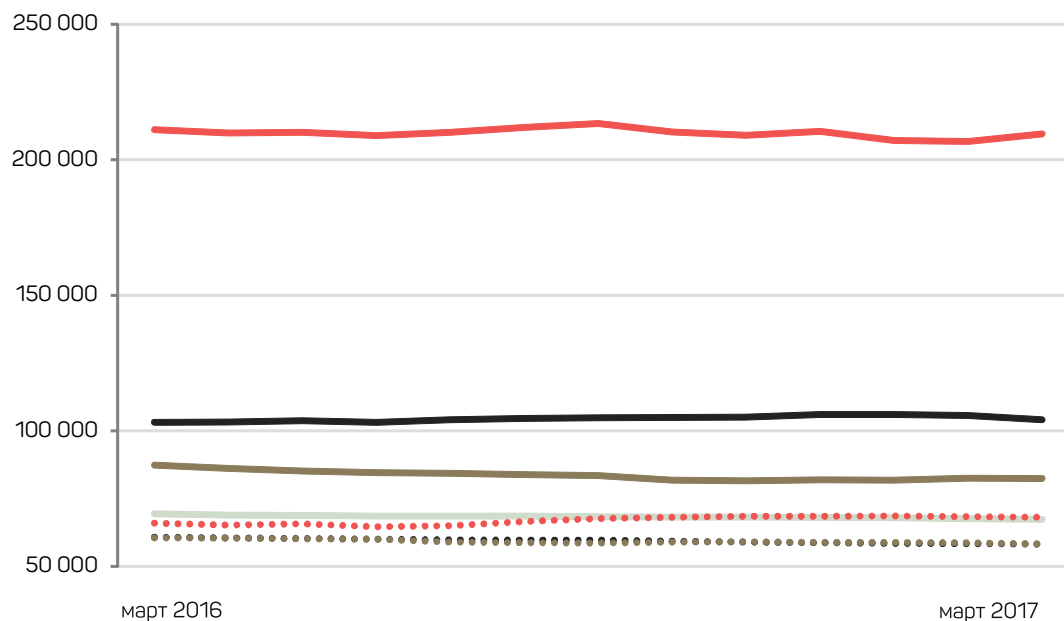
за 1 квартал 2017 г.

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

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1 КВ.М ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЗА ПЕРИОД 03.2016-03.2017 (РУБ)

1 группа: города РФ с высочайшим и высоким уровнем развития



ГОРОД	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА 1 КВ. М (РУБ) 03.2016	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА 1 КВ. М (РУБ) 03.2017	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Москва	210 999	209 502	- 0,7
Санкт-Петербург	103 093	104 095	+ 1,0
Московская обл.	87 340	82 390	- 5,7
Екатеринбург	69 340	67 298	- 2,9
Казань	65 900	68 100	+ 3,3
Тюмень	60 703	58 202	- 4,1
Новосибирск	60 509	58 181	- 3,8

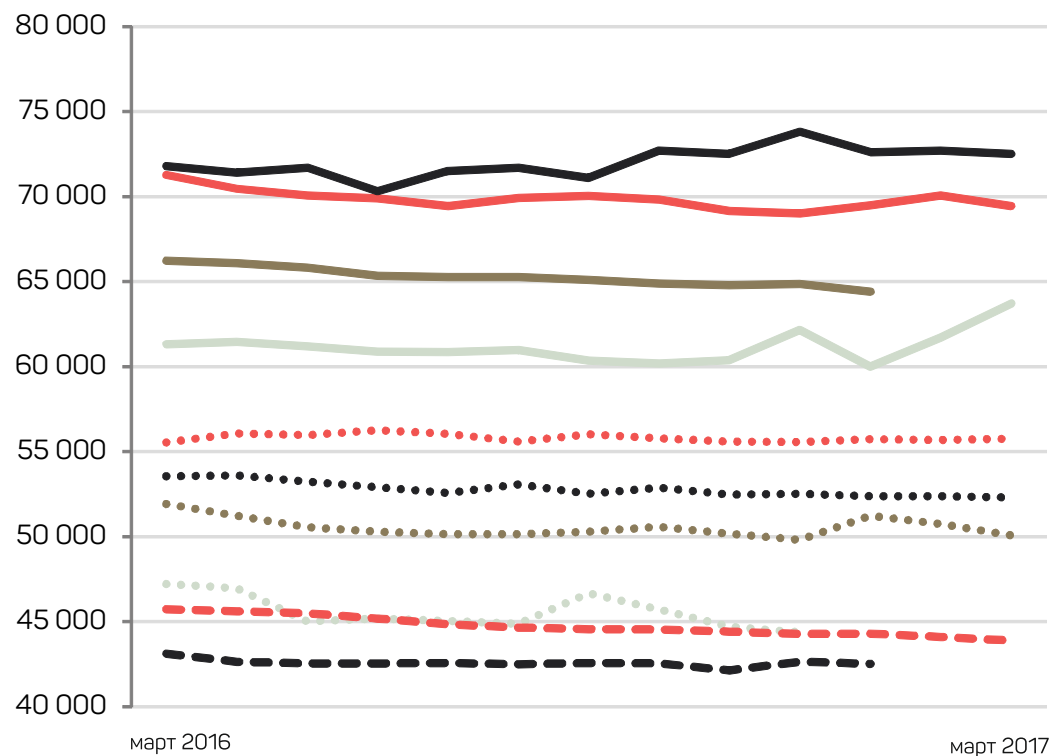
Деление городов на группы представлено в соответствии с рейтингом регионов РФ по социально-экономическому уровню развития, который составляется Министерством экономического развития. Данный рейтинг учитывает как экономическую, так и демографическую (количество мигрирующего населения) составляющие.



ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1 КВ.М ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЗА ПЕРИОД 03.2016-03.2017 (РУБ)

2 группа: города РФ с уровнем развития выше среднего



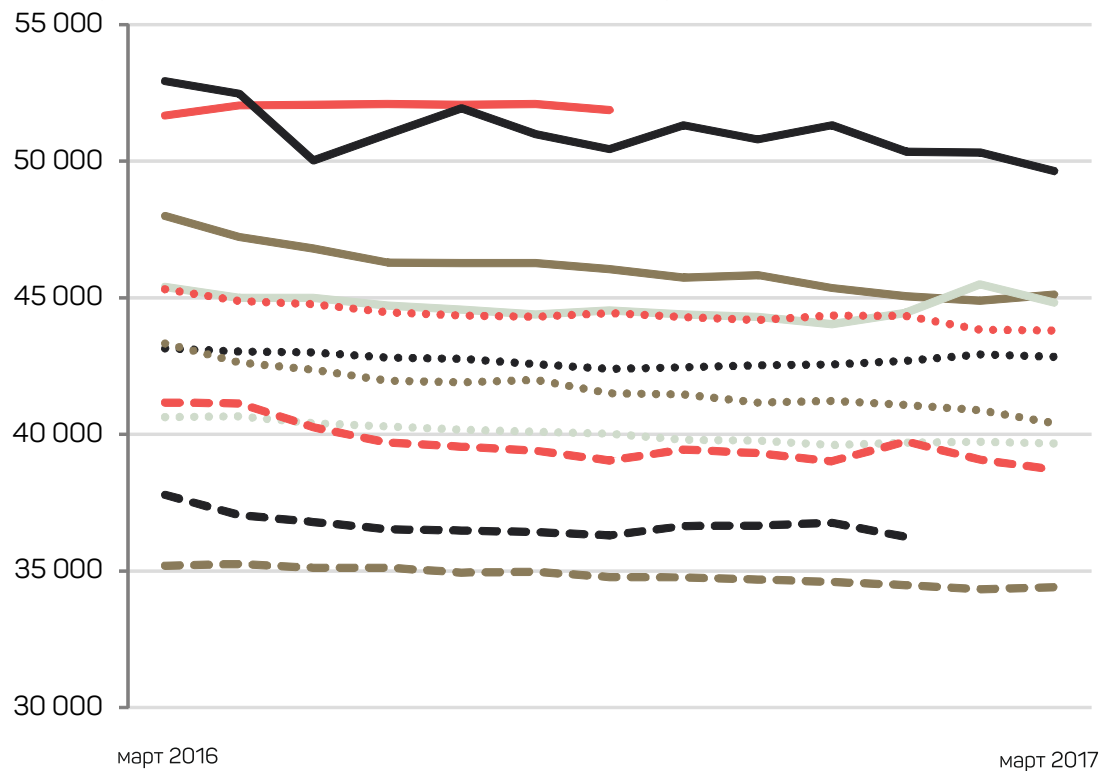
ГОРОД	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ₽ ЗА 1 КВ. М (РУБ) 03.2016	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ₽ ЗА 1 КВ. М (РУБ) 03.2017	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Сургут	71 261	69 439	- 2,6
Хабаровск	71 800	72 500	+ 1,0
Нижний Новгород	66 230	-	-
Самара	61 318	63 708	+3,9
Иркутск	55 545	55 760	+ 0,4
Красноярск	53 538	52 293	- 2,3
Пермь	51 909	50 068	- 3,5
Воронеж	47 223	-	-
Омск	45 714	43 883	- 4,0
Челябинск	43 109	-	-



ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1 КВ.М ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЗА ПЕРИОД 03.2016-03.2017 (РУБ)

3 группа: города РФ со средним уровнем развития



ГОРОД	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ₽ ЗА 1 КВ. М (РУБ) 03.2016	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ₽ ЗА 1 КВ. М (РУБ) 03.2017	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Владимир	51 660	-	-
Ярославль	52 920	49 630	- 6,2
Кемерово	47 987	45 109	- 6,0
Рязань	44 895	44 820	- 0,2
Барнаул	45 306	43 794	- 3,3
Тобольск	43 140	42 830	- 0,7
Тольятти	43 320	40 403	- 6,7
Ульяновск	40 630	39 660	- 2,4
Сызрань	41 164	38 694	- 6,0
Первоуральск	37 789	-	-
Шахты	35 190	34 402	- 2,2



ПРОГНОЗ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По слова президента РФ Владимира Путина положительный тренд в экономике РФ пока неустойчив, его нужно поддерживать. Экономисты Всемирного банка назвали два пути, которые могут обеспечить рост российской экономики, – это восстановление роста производительности и реформы, направленные на развитие человеческого капитала и улучшение доступа к госуслугам.

Итоги последних лет показали, что цены на недвижимость упали в 78 субъектах РФ, продемонстрировав уменьшение в размере 5-6%. Причем речь идет о ценах предложения, а реальные показатели с учетом предоставляемых скидок, о которых продавцы предпочитают не распространяться, согласно некоторым прогнозам просели на 10-12%.

Среди основных причин, поясняющих снижение цен на недвижимость, специалисты называют: падение степени платежеспособности россиян с одновременным строительным бумом; повышение процентов по ипотечным программам и кредитам в 2014-2015гг.; негативные тренды на нефтяном рынке; рост инфляционных показателей; калькуляция затрат на ипотеку.

Тем не менее, рынок недвижимости продемонстрировал достаточную устойчивость в отношении кризисных шоков, так как на сегодняшний день большинство застройщиков имеет достаточно высокую степень ликвидности. Кроме того, положительными моментами кризиса можно считать постепенное снижение цен до уровня, который более-менее отвечает реалиям.

В начале 2017 г. рынок недвижимости продемонстрировал небольшое оживление – покупатели, испуганные слухами о прекращении действия программ госсубсидирования ипотек, которые распространялись на фоне общего падения цен на жилье, несколько повысили свою активность, считая недвижимость способом разумного вложения накопленных денег. Тем не менее, тенденция к сокращению уровня доходов жителей страны привела к быстрому преломлению позитивных трендов. В итоге рынок снова «встал», а эксперты предсказывают падение цен к концу года на 5-7% в среднем по стране.

Снижение стоимости квадратных метров не улучшит ситуацию с покупательной способностью, т.к. реальные доходы граждан продолжают падать.

Компании-застройщики жалуются, что власти постоянно увеличивают степень социальной нагрузки, обязывая компании возводить в дополнение к домам детсады и школы, а это новые затраты на землю, стройматериалы и прочее. Еще одним важным моментом группа специалистов называет фактор рецессии, наблюдаемой в последние несколько лет. Скорее всего, количество возводимого в 2017 г. жилья существенно упадет, а это значит, что рынок со временем снова превратится в рынок продавца, а не покупателя. В среднесрочной перспективе для застройщиков это будет скорее положительным фактором, т.к. уровень конкуренции снизится, а для потребителя наоборот, т.к. уменьшится выбор объектов, а цены на оставшиеся предложения будут держаться либо на прежнем уровне, либо будут расти.

На момент исследования застройщики предпринимают свои меры по привлечению покупателей, пытаются «поймать» спрос. Многие из них внедрили в практику перепланировку жилья, превращая полноценные 2-х комнатные квартиры в малогабаритные 3-х комнатные.

Согласно прогнозам аналитиков на 2017 г., рынок российской недвижимости ожидает состояние рецессии, что подтверждается такими моментами: доминирование предложения над спросом; постепенное сокращение объемов строительства; падение цен на недвижимость; падение объемов спроса на жилье. Восстановление спроса на уровне 2013-2014 гг. на рынке недвижимости, по прогнозам экспертов, начнется не ранее 2019 г.



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



МОСКВА

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

«На вторичном рынке Москвы наблюдается уменьшение объема предложения по сравнению с 1 кварталом 2016 года. По мере снижения цен на квартиры часть собственников отложили продажу, ожидая лучших времен. Значение средней удельной цены предложения в 1 кв. 2017 года на 3% меньше, чем среднемесячное значение в аналогичном периоде 2016 года. По отношению к концу 2016 года изменение средней удельной цены предложения находится в пределах погрешности (снижение цены в январе компенсировалось ростом цены в марте). В марте 2017 года в связи с объявленной программой реновации Москвы, в структуре предложения существенно уменьшился объем предложения наиболее дешевых объектов - хрущевок (на фоне возникшей в тот период неопределенности реализации программы), что повлияло на рост средней цены предложения по итогам месяца. Несмотря на это средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в целом продолжает отрицательную динамику – в 1 кв. 2017 года она составила 9,2 млн руб., а в 1 кв. 2016г. – 10,4 млн руб. (снижение за год почти на 12%). С отменой программы субсидирования ипотеки на первичном рынке доли ипотечных сделок на первичном и вторичном рынке в 1 кв. 2017г. сравнялись и составили 37% (по данным операций ГК «МИЭЛЬ»). Однако, роста количества сделок на вторичном рынке не наблюдается, а конкуренция между первичным и вторичным рынком только усиливается. По данным Росреестра количество зарегистрированных прав по договорам купли-продажи и мены в Москве в 1 кв. 2017 года было на 17% меньше, чем в 1 кв. 2016 года».

МОСКОВСКАЯ ОБЛ.

Вторичный рынок многоквартирного жилья

«На вторичном рынке Московской области, так же как и в Москве изменение средней удельной цены предложения по отношению к концу 2016 года находится в пределах погрешности. Однако, если в прошлом году наблюдалось постепенное уменьшение доли квартир в наиболее дорогом, ближнем поясе Подмосковья, что оказывало дополнительное влияние на снижение цены в целом по области, то в 2017 году наблюдается обратная картина – за счет увеличения доли квартир в ближнем поясе средняя цена предложения относительно стабильна. По данным Росреестра в 1 кв. 2017 года было зарегистрировано на 7% меньше прав, чем в 1 кв. 2016 года (по всем типам перехода прав, в т.ч. дарения, наследования и пр.). Вторичный рынок Московской области ближнего пояса является привлекательным для расширения жилплощади или разъезда без доплаты для тех, кто отдает предпочтение готовым квартирам».



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



МОСКВА

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

«В 1 квартале 2017 года на первичном рынке «старой» Москвы продолжилась стабилизация среднего уровня цен и объема предложения. На фоне подешевевших ценников на жилье выход нового предложения практически полностью компенсируется спросом. Следует отметить, что с повышением стадии строительства цены на новостройки постепенно увеличиваются, но на среднем показателе это практически не отражается, так как вновь выходящие в строительство объекты компенсируют существующий рост своими минимальными ценами.

На фоне продолжающихся инфляционных процессов и стабильного спроса на рынке «старой» Москвы велика вероятность постепенного увеличения уровня цен. При этом темп будет зависеть, в первую очередь, от объема нового предложения, его класса и ценовой политики девелоперов на старте продаж.

В то же самое время рынок Новой Москвы за последний месяц столкнулся с ощутимым сокращением числа экспонируемых лотов. Одновременно ценовой уровень показал незначительное снижение, обусловленное пополнением предложения за счет корпусов на начальной стадии строительства».

МОСКОВСКАЯ ОБЛ.

Первичный рынок многоквартирного жилья

«По итогам 1 квартала 2017 года на первичном рынке Московской области продолжилось падение объемов предложения. Несмотря на выход пяти новых проектов и новых очередей в уже реализуемых жилых комплексах, суммарный объем квартир в экспозиции снизился за квартал на 6,1%. Выход нового предложения был компенсирован текущим спросом на первичном рынке Подмосковья, при том, что по итогам 1 кв. 2017 года он сократился на 13,1% относительно аналогичного периода 2016 года. В целом же по объему сделок на первичном рынке Московская область все еще более чем в 2 раза опережает Москву (в «новых границах»). В 1 квартале 2017 года было зарегистрировано 21 793 ДДУ, следовательно, первичный рынок Московской области аккумулирует примерно 67,6% от совокупного спроса Московского региона. Плавное снижение совокупного объема предложения, которое наблюдается на текущей стадии рынка может привести уже в ближайшие месяцы к тому, что по объему Москва в новых границах превысит объемы предложения МО (уже сейчас соотношение 3 097:3 130 тыс. кв.м соответственно Москва vs МО)».

ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



ПЕРМЬ

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

«В конце исследуемого периода на жилищном рынке г. Перми были установлены следующие показатели средних цен предложения»

- вторичный рынок – 50 068 руб./кв.м,

- первичный рынок – 51 144 руб./кв.м.

За период с марта 2016 г. по март 2017 г. показатель средней цены предложения на вторичном рынке жилья снизился на «-»3,5% (или на 1 841 руб./кв.м), на первичном рынке жилья стал ниже на «-»1,3% (или на 664 руб./кв.м).

В марте 2016 г. показатели средних цен предложения на вторичном и первичном рынках жилья были максимально приближены друг к другу (0,2% в пользу вторичного рынка).

Ключевыми факторами, влияющими на стоимость квартиры в новостройке, на сегодня остаются местоположение объекта, метраж приобретаемой квартиры, стадия её готовности.

Основной покупательный спрос на рынке жилья г. Перми в 1-м квартале 2017 г был зафиксирован на недорогие квартиры малого формата (в диапазоне цен от 1,1 до 2,2 млн руб.).

Торг по сделкам на вторичном рынке сохранялся на уровне 5-10% от цены Продавца (основные критерии при торге для Покупателя - год постройки дома (т.е. степень физического и морального износа жилого здания), техническое состояние квартиры, окружение - транспортная и социальная инфраструктура). На первичном рынке застройщики продолжают проводить акции и предоставляют скидки при 100% оплате».



ЕКАТЕРИНБУРГ

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

«Не смотря на снижение объемов строящегося жилья, на рынке сохраняется высокий объем предложения (около 17 тыс. квартир на первичном рынке и 11 тыс. квартир на вторичном). Итоги 1 кв. 2017 года оказались достаточно позитивными для рынка новостроек. Число сделок в этом секторе выросло на 6 % по отношению к аналогичному периоду прошлого года. При этом на вторичном рынке за этот же период зафиксировано снижение на 7 %. На этом фоне средний уровень цен на рынке новостроек вырос на 1,7% за квартал до 64280 руб./кв. м. Коррекция на вторичном рынке продолжается. Средняя цена 1 кв. м к концу марта снизилась до 67300 руб. (-1,2% за первые 3 месяца).»

ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



📍 НОВОСИБИРСК

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

*«На новосибирском рынке жилья на вторичке цены прекратили падение, и за первые 3 месяца 2017 года показали динамику -0,3%. По сути дела, цены остановились, и рынок находится на «дне». Дальнейшее его поведение будет зависеть от состояния экономики и уровня платежеспособного спроса, который пока остается низким. На первичном рынке, который в прошлые два года был «перегрет» госипотекой, в текущем году наблюдается снижение – за первый квартал это -2,3%.
Краткосрочный прогноз – если экономика будет постепенно восстанавливаться, это приведет к плавному повышению цен на вторичном рынке. На первичном же рынке мы ожидаем скорее стагнацию цен, а возможно – и небольшое снижение, в основном, за счет предоставления скидок».*



📍 РЯЗАНЬ

Первичный и вторичный рынки многоквартирного жилья
Галина Герасименко
аналитик еженедельника о недвижимости «Дом.Строй»

*«В Рязани цены, как в первичном, так и во вторичном рынке жилья идут вниз. За 1 квартал 2017 года квадратный метр на первичном рынке подешевел на 0,1%, а на вторичном – на 0,9%. Таким образом, текущий средний показатель цены в новостройках составляет 37,87 тыс. рублей/кв. и на готовое жилье – 44,05 тыс. рублей/кв. метр.
На рынке наблюдаются большой разрыв между объемами предложения и платежеспособным спросом. Вместе с тем по-прежнему падают реальные денежные доходы населения. На фоне этого сокращается количество строек (дома сдаются застройщиками в эксплуатацию, а новые объекты иницируются реже). На рынок выводятся в основном объекты «эконом», реже «комфорт» класса. Планировки смещены в сторону малоформатного жилья: «однушки», студии. Несмотря на сложную экономическую ситуацию, городу необходимы новые комфортные архитектурные решения (приоритет на качество, а не на количество)».*

ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



📍 **ОМСК**

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

«Ключевой индикатор цены на первичном рынке хоть и продолжает отрицательный тренд в «-» 1,2% за квартал, однако, профессионалам очевидно приближение смены фазы рынка от стагнации к стабильности. Наблюдается снижение объемов ввода жилья (33% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года), увеличение количества долгостроев (на 5 проектов в 1 квартале 2017 года). Можно констатировать, что негативные тренды кризиса 2014-2015 годов постепенно завершают свое влияние на участников рынка, и они начинают формировать свои планы и задачи исходя из новой экономической реальности. На сегодняшний день в Омске продолжают развиваться более 150 строящихся объектов, представляющих на рынке около 3 тыс. ofert ежемесячно. Вторичный рынок за прошедший период показал еще большую стабильность в сравнении с первичным. Снижение средней цены за квартал составило всего 0,8%, что сопоставимо с уровнем погрешности расчетов. Характерно, что скидка на торг тоже начала снижаться. Наблюдается незначительное снижение количества ofert на вторичке (эта тенденция продолжается более года). Ежемесячно на рынке представлено порядка 8-8,5 тысяч объектов на продажу».



📍 **ОМСК**

Коммерческая недвижимость
Максим Репин
директор «ОМЭКС»,
полномочный представитель НП РГУД в г.Омске, САКРН

«1 квартал 2017 года не был ознаменован вводом в эксплуатацию видных объектов коммерческой недвижимости. В целом низкая инвестиционная привлекательность наблюдается во всех сегментах рынка последние несколько лет. Динамика цен носит плавный отрицательный характер, темпы снижения не превышают 5% ежеквартально. Объем рынка также стабилен. Доля вакантных площадей весьма значительна, но перестает увеличиваться, а ставки аренды по мнению профессиональных участников, в основном зафиксировались на одном уровне. Внимание коммерсантов в 1 квартале было приковано к формированию новых рыночных условий в аренде земли. Омск относится к тем немногим регионам России, в которых арендные платежи за земельные участки исчисляются не от кадастровой, а от рыночной стоимости, и впервые ее размер был определен на основе аналитических показателей рынка недвижимости, а не от финансовых инструментов, таких как ключевая ставка Центробанка, что безусловно закладывает более эффективный подход в землепользовании и инвестиционной привлекательности земли в регионе».

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 январе 2017 г. цены предложений на все типы квартир снизились и показали реальный уровень платежеспособного спроса населения. Средняя цена предложения 1 кв. м составила 72 600 руб./кв.м, что соответствует уровню октября-ноября 2016 г. В феврале 2017 г. существенных перемен не произошло. С приходом весны собственники квартир постарались сыграть на повышение цен. В марте 2017 года средний уровень зафиксирован на отметке 75 200 руб./кв.м.

Средняя цена квадратного метра общей площади квартир, реально проданных в январе-феврале на вторичном рынке жилья г. Хабаровска составила 66 400 руб.. По сравнению с аналогичным периодом 2016 г. данный показатель снизился на -0,7%. В марте реальные цены продаж упали на 5,7% к началу года и зафиксировались на уровне 62 600 руб./кв.м.

Средний срок экспозиции в I квартале 2017 г. снизился с 4 месяцев до 2,2 мес.

Объем предложений в I квартале 2017 г. примерно соответствовал уровню 2016 г. Объем проданных квартир был выше в 1,2 раз аналогичного периода 2016 г.

Динамика цен по типам жилья свидетельствует, что спросом в основном пользуется типовые панельные или кирпичные дома новой и улучшенной планировки (периода 80-90-х годов постройки). Т.е. не самые дорогие, но достаточно качественные варианты, что логично для «сегодняшнего» рынка: люди стремятся максимально использовать свой шанс на улучшение жилищных условий, однако их финансовые возможности остаются ограниченными.

Престижный монолит-кирпич в I квартале оказался в аутсайдерах. Но, что примечательно, еще хуже показали себя «хрущевки». Несмотря на их дешевизну спрос на них был небольшой.

Даже существенное снижение процентных ставок по ипотечным кредитам не увеличило спрос на недвижимость. Если в процентном соотношении доля проданных участниками опроса квартир увеличилась, то в количественном - практически не изменилась.

В ближайшей перспективе ожидаем плавное снижение стоимости квадратного метра предложений за счет увеличения их доли. Покупательский спрос будет по большей части стабилен, с небольшим подъемом к лету».

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



ШЕВЕЛЕВА Е.Г.

- 🏆 Ответственный за формирование справки
Главный маркетолог Аналитический центр
«КД-консалтинг»
- 📍 Пермь
- ☎ +7 (963) 880 20 43
- ✉ sheveleva@kamdolina.ru



ЕПИШИНА Э. Д.

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



АНАЛИТИЧЕСКОЕ СООБЩЕСТВО РГР

Компании партнеры РГР

RID Analytics

Барнаул, Кемерово, Красноярск,
Новосибирск

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

Аналитики
Ермолаева Елена Александровна

Rolband&Partners

Новосибирск

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

Аналитики
Астахов Александр

АССО-Строй

Ижевск

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

Аналитическая Корпоративная Группа

Севастополь, Симферополь,

www.akgggroup.ru
akgggroup@mail.ru
+7 (978) 750 82 44

Аналитики
Пичуев Илья Николаевич

АН Титан

Тверь

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

АН Центр

Петропавловск-Камчатский

www.centrkam.ru

(415-2) 311-333, 45-04-45, 45-03-45

Аналитики
Грязнова Регина Франковна

АЦ Индикаторы нижегородской недвижимости

Нижний Новгород

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

Аналитики
Чемоданов Алексей Львович

АЦ КД-консалтинг

Пермь

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

Аналитики
Селиверстова Юлия Германовна
Злобина Надежда Александровна
Шевелева Евгения Германовна
Ширинкина Вера Федоровна

ГК Актив

Иркутск

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

Аналитики
Галущенко Татьяна



АНАЛИТИЧЕСКОЕ СООБЩЕСТВО РГР

Компании партнеры РГР

ГК Бюллетень недвижимости

Краснодар, Санкт-Петербург

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

Аналитики
Бент Мария Анатольевна

ГК Иркутск-Девелопмент

Иркутск

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

ГК МЕТРО

Ярославль

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

Аналитики
Анастасия Голлай

ГК Миэль

Москва, Московская область

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

Дом.Строй

Рязань

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

Аналитики
Герасименко Галина Игоревна

Илекта

Ставрополь

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

ИнвестОценка

Воронеж

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

Истейт БГ

Владивосток

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

Аналитики
Шин Вячеслав Игоревич

КУН Титул

Ростов-на-Дону

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

Аналитики
Чумаков Алексей Михайлович



АНАЛИТИЧЕСКОЕ СООБЩЕСТВО РГР

Компании партнеры РГР

Резонанс

Благовещенск

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

Аналитики
Хахулин Иван Владимирович

РИЭЛТИ

Шахты

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

Аналитики
Эйдлина Галина Юрьевна

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

АНАЛИТИЧЕСКОЕ СООБЩЕСТВО РГР

Компании партнеры РГР

Этажи

Сургут, Тобольск, Тюмень

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

Аналитики
Бредников Константин Григорьевич





СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ