

ПРОЕКТ
КОМИТЕТА
ПО АНАЛИТИКЕ



РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

АНАЛИТИЧЕСКАЯ СПРАВКА

За 2-й квартал 2019 года

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



МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РФ ПО ИТОГАМ 2 КВАРТАЛА 2019 ГОДА.



Цены на нефть

В ежемесячном докладе Международного энергетического агентства (МЭА), опубликованном 12 июля 2019 г., говорится о том, что рост глобального спроса на нефть в 2020 г. может ускориться до 1,4 млн. баррель/сутки с 1,2 млн. баррель/сутки в 2019 г. Оживлению спроса способствует затишье в торговых конфликтах.

Позитивным фактором является то, что настроение вокруг торговых разногласий между Китаем и США улучшилось. Разрешение этого спора приведет к массовому росту экономической уверенности. В Китае, Малайзии и США происходит расширение нефтехимических мощностей. Во второй половине 2019 г. в этих странах ожидается запуск сразу нескольких заводов, что будет способствовать росту потребления нефти.

Кроме того, новые требования, ограничивающие использование мазута на морском транспорте, вступают в силу с 2020 г. Их эффект может отразиться на рынке уже в конце 2019 г.

Рынку нефти в 2020 г. грозит переизбыток предложения, несмотря на усилия со стороны стран ОПЕК+ ограничить рост предложения. Решение ОПЕК+ продлить ограничение добычи до конца марта 2020 г. регулирует рынок, но оно не отменяет уверенный прогноз о том, что рынок в 2020 г. будет перенасыщен.

Страны ОПЕК в июне 2019 г. снизили добычу нефти до 29,91 млн. баррель/сутки (на 90 тыс.), оставаясь на 5-летнем минимуме. Наиболее активно добычу снижали Ирак, Иран и Ангола.

11 стран ОПЕК, участвующие в соглашении о сокращении добычи, исполнили свои обязательства на 128%. Активнее всех свою квоту перевыполняет Саудовская Аравия, которая в июне 2019 г. снизила добычу на 860 тыс. баррель/сутки к уровню октября 2018 г. вместо 322 тыс. баррель, оговоренных в соглашении. Также сделку перевыполняют ОАЭ, Кувейт, Экваториальная Гвинея, Алжир. Не выполнили свои квоты Нигерия, Габон и Конго.

Страны не ОПЕК, участвующие в соглашении, в июне 2019 г. исполнили свои обязательства на 98%. Так, Россия сократила добычу на 260 тыс. баррель/сутки вместо 228 тыс. баррель, выполнив квоту на 114%. Перевыполняют обязательства также Азербайджан, Бахрейн и Мексика.

Россия и другие страны ОПЕК+ на встрече в начале [июля 2019 г. продлили действие соглашения о сокращении добычи нефти еще на 9 месяцев – до апреля 2020 г. Согласно условиям сделки, страны должны совокупно сократить добычу нефти на 1,2 млн. баррель/сутки к уровню октября 2018 г.](#)

Коммерческие запасы нефти стран Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) в мае 2019 г. выросли на 22,8 млн. баррель – до 2,9 млрд. баррель. На этом уровне они всего на 6,7 млн. баррель превышали средний за 5 лет уровень.

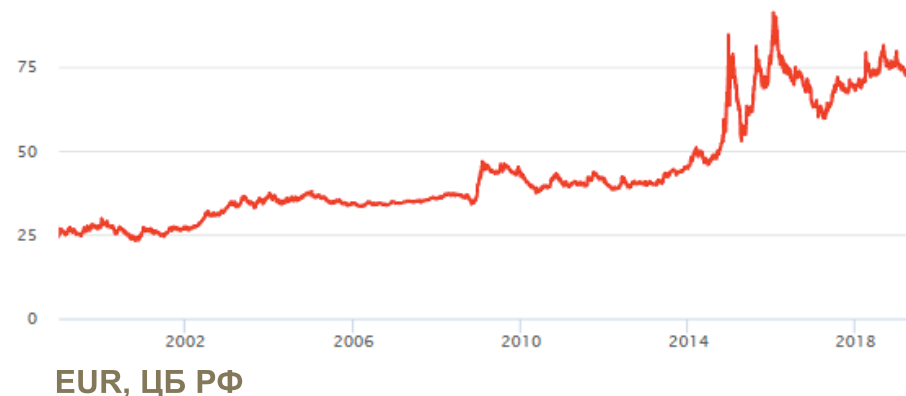
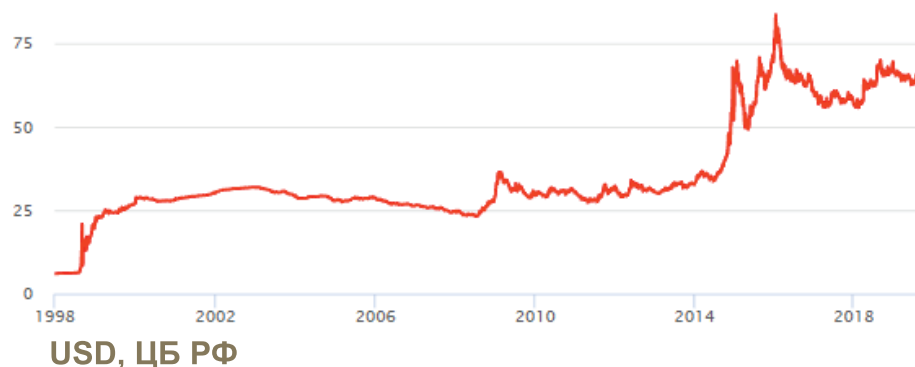
В начале июля 2019 г. нефтяные котировки снизились после подтвердившихся рыночных ожиданий по поводу продления сделки ОПЕК+ до марта 2020 г. В целом принятое решение является сильным позитивным драйвером для рынка и должно поддержать котировки на среднесрочном горизонте.

Фьючерсы на Brent нашли поддержку на уровне \$62,5 за баррель и могут в скором времени восстановить позиции с этих уровней в район \$66.

Инвестиционный банк Morgan Stanley понизил долгосрочный прогноз цен на Brent после публикации решения ОПЕК+. Обновленный долгосрочный прогноз банка предполагает цену на Brent в \$60 за баррель после прежних \$65. В течение следующих трех кварталов банк ожидает, что бенчмарк будет колебаться в районе \$65 против ожидавшихся ранее \$67,5 за баррель.

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РФ ПО ИТОГАМ 2 КВАРТАЛА 2019 ГОДА.

Колебание валютных курсов



По данным ЦБ на 1 июля 2019 г. курс доллара США составил 63,08 руб./долл., курс евро – 71,82 руб./евро.

Тренд на укрепление рубля подходит к концу, и в ближайшие месяцы он перейдет к ослаблению, которое может продлиться как минимум до середины следующего года, сказал валютный стратег РКО Bank Polski Ярослав Косатый, автор самого точного прогноза курса российской валюты по итогам ежеквартального рейтинга Bloomberg.

В 1-м полугодии рубль показал лучший результат среди мировых валют на фоне спада опасений о санкциях к РФ и разогнавших спрос на риск ожиданий, что Федеральная резервная система США будет снижать ставки.

Банк России тоже, скорее всего, снизит ставку дважды на 25 базисных пунктов в 3-м и 4-м кварталах, сказал Косатый, отметив, что и шаг в 50 базисных пунктов выглядит возможным на ближайшем заседании.

Ожидания смягчения монетарной политики в России подогрели спрос нерезидентов на облигации федерального займа, что поддержало ралли рубля в последние месяцы, однако сейчас этот фактор уже полностью учтен в ценах, а приток иностранных денег будет иссякать.

Другим драйвером, по словам Косатого, может стать ухудшение глобального аппетита инвесторов к валютам европейских развивающихся рынков, включая российский, из-за неопределенности вокруг исхода торговой войны между США и Китаем и продолжающегося замедления экономического роста в Европе. Кроме того, растет риск выхода Великобритании из [Евросоюза без сделки в конце октября, говорит Косатый](#).



ВВП

По данным ТАСС рост ВВП России в мае 2019 г. замедлился до 0,2% в годовом выражении. Колебания темпов роста экономики России, как сообщает агентство, связаны с динамикой промышленного производства. Рост выпуска в промышленности в прошлом месяце замедлился до 0,9%. Однако, при этом за январь-май 2019 г. ВВП России увеличился на 0,7%.

С начала июня сразу три команды аналитиков ухудшили прогнозы роста российского ВВП в 2019 г. Всемирный банк снизил оценку с 1,4% до 1,2%, Центробанк – с 1,2-1,7% до 1,0-1,5%. Последним это сделало рейтинговое агентство Fitch: прогноз ухудшен с 1,5% до 1,2%.

Прогноз Fitch на 2020-2021 гг. остался неизменным: ежегодно экономика будет расти на 1,9%. Вырастут бюджетные расходы, снизится инфляция, на которую больше не будет влиять повышение НДС, а денежно-кредитная политика смягчится, перечисляют аналитики Fitch. В этом году они ждут снижения ставки на 0,25 п.п. до 7,25%, а в 2020 г. возможно еще одно такое снижение, что поддержит внутреннее потребление.

Центробанк же ждет ускорение экономики по мере реализации нацпроектов. На них делает ставку и Минэкономразвития: после «провального» 2019 г. министерство ждет ускорения экономики до 2% в 2020 г. и более чем до 3% в 2021-2024 гг.

Но экономисты в серьезном ускорении экономики за счет нацпроектов сомневаются. Даже если реализовать национальные проекты удастся, вряд ли они смогут серьезно ускорить экономику, предупреждает главный экономист Альфа-банка Наталия Орлова. Общая стоимость нацпроектов – 25,7 трлн. рублей, из которых более 13 трлн. должен потратить федеральный бюджет. Не верят в такое ускорение экономики и эксперты Центра развития Высшей школы экономики.

По словам помощника президента Андрея Белоусова, рост ВВП РФ по итогам 1-го полугодия 2019 г. может оказаться выше предварительных оценок и после досчетов быть в районе 1%. Также помощник президента считает, что быстрое замедление годовой инфляции в РФ означает в том числе избыточную жесткость денежно-кредитной политики, теперь ожидается ее смягчение, которое может подтолкнуть экономический рост в стране в 2019 г. до более 1,3%.

Профицит федерального бюджета России за январь-июнь 2019 г. составил 1 трлн. 561,07 млрд. или 3,1% ВВП, следует из данных Министерства финансов страны. Как уточняет Минфин, объем поступивших в бюджет доходов достиг за отчетный период 9 трлн. 548 млрд. 171,8 млн. рублей, а исполнение расходов составило 7 трлн. 987 млрд. 99 млн. рублей. За первые 6 месяцев нынешнего года Федеральная налоговая служба собрала в бюджет 6,263 трлн. рублей, Федеральная таможенная служба перечислила 2,729 трлн. рублей. Остальные ведомства пополнили бюджет на 555,5 млрд. рублей.

Объем вывоза капитала

По данным Банка России чистый вывоз капитала из России частным сектором за 1-е полугодие 2019 г. составил \$27,3 млрд., что в 2,5 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года (\$11,1 млрд. в январе-июне 2018 г.).

Определяющую роль в формировании данного показателя сыграли операции банков по размещению средств за рубежом и погашению обязательств перед нерезидентами, операции прочих секторов оказали нейтральное влияние, отмечают в ЦБ.

По оценке регулятора, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации за период с января по июнь составило \$45,8 млрд. против \$47,7 млрд. за такой же период прошлого года.

В комментарии ЦБ отмечается, что снижение показателя «стало результатом незначительного уменьшения профицита внешней торговли товарами вследствие более существенного снижения стоимостного показателя экспорта товаров по сравнению с их импортом».

Напомним, в июне Банк России повысил свой прогноз по оттоку капитала из страны по итогам 2019 г. с прежних \$35 млрд. до \$50 млрд. Прогноз на 2020 г. был повышен с \$17 млрд. до \$22 млрд., на 2021 г. – сохранён на уровне \$13 млрд.

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

Инфляция

По данным Росстат инфляция в России в июне 2019 г. составила 0,04%, замедлившись в годовом выражении до 4,7%.

В мае, апреле и марте инфляция составляла по 0,3%, в феврале - 0,4%, в январе - 1%.

С января по июнь 2019 г. цены выросли на 2,5%.

Инфляция на нулевом уровне фиксируется в июне впервые за всю историю современной России (с 1991 г.). Рост цен в первом летнем месяце приближался к нулю лишь в 1998 г., когда инфляция составила 0,1%. Дефляционные факторы, связанные с поступлением на рынок продукции нового урожая, традиционно в полную силу начинают действовать только в августе.

Нулевой рост цен в июне оказался также ниже ожиданий аналитиков - консенсус-прогноз экономистов по инфляции на июнь, подготовленный «Интерфаксом», равнялся 0,2%.

Продовольственные товары в июне 2019 г. подешевели на 0,5% (в июне 2018 г. подорожали на 0,4%), непродовольственные товары стали дороже на 0,2% (на 0,4% в июне 2018 г.).

Услуги в июне подорожали на 0,6% (в июне 2018 г. - на 0,7%).

Официальный прогноз Минэкономразвития по итогам 2019 г. - инфляция на уровне 4,3%. При этом глава Минэкономразвития РФ Максим Орешкин заявлял, что инфляция в 2019 г. может оказаться ниже 4%.

ЦБ 14 июня по итогам совета директоров, на котором снизил ключевую ставку до 7,5% с 7,75%, отмечал, что по сравнению с мартом краткосрочные проинфляционные риски снизились. В этих условиях с учетом проводимой денежно-кредитной политики Банк России снизил прогноз годовой инфляции по итогам 2019 г. с 4,7-5,2% до 4,2-4,7%. В дальнейшем, по прогнозу Банка России, годовая инфляция будет находиться вблизи 4%.

При развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банк России допускает возможность дальнейшего снижения ключевой ставки на одном из ближайших заседаний совета директоров и переход к нейтральной денежно-кредитной политике до середины 2020 г.

Индекс промышленного производства

По данным Росстата, в мае 2019 г. рост промышленного производства замедлился до 0,9% после увеличения на 4,6% в апреле. По итогам января-мая 2019 г. промышленное производство выросло на 2,4%. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в мае снизилось на 0,8%. Таким образом, данные по динамике промышленного производства согласуются с общим замедлением роста экономики в мае.

Что касается динамики в разрезе сегментов, то в «Добыче полезных ископаемых» рост выпуска продукции замедлился до 2,8% после 4,2% в апреле. В сегменте «Обрабатывающие производства» выпуск сократился на 1,0% после роста на 4,7% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост выпуска ускорился до 1,8% после 1,0% в апреле. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска резко снизился до символических 0,8% по сравнению с увеличением на 7,4% месяцем ранее.

Выпуск в добывающем сегменте в мае 2019 г. оказался разнонаправленным: добыча нефти и газа увеличилась меньшими темпами, чем в предыдущие месяцы (+2,7% и +3,4% соответственно), в то время как объем добычи угля снизился (-1,7%). Это привело к тому, что по итогам января-мая рост добычи угля был нивелирован, а темпы роста добычи нефти и газа замедлились. Что касается продовольственного сегмента, то здесь отметим рост выпуска мяса скота (+6,3%), а также рыбы (+6,0%), в то время как производство мяса домашней птицы сократилось в мае на 5,1%. По итогам пяти месяцев выпуск мяса скота вырос на 10,5%, а мяса домашней птицы и рыбы – сократился на 5,2% и 1,8%, соответственно.

Тенденция восстановления производства стройматериалов в мае продолжилась, по-прежнему за исключением производства кирпичей, которое упало на 4,1%. Вместе с этим, наиболее сильный рост показал объем выпуска бетона (+19,1%). В тяжелой промышленности динамика выпуска была разнонаправленной. Следует отметить, что рост производства легковых автомобилей в апреле сменился снижением в мае (-6,1%), в то же время выпуск грузовых автотранспортных средств показал слабый рост на 0,7%. В остальном, динамика в тяжелой промышленности была невыдающейся: выпуск готового проката увеличился на 0,9%, стальных труб – сократился на 1,0%.

Институт проблем естественных монополий (ИПЕМ) дал оперативную оценку динамике промышленного производства за июнь 2019 г. Прирост индекса ИПЕМ-производство, характеризующего состояние промышленности России, составил +2,6% к июню 2018 г.

За 2-й квартал 2019 г. прирост индекса ИПЕМ-производство составил +1,7% (по отношению к аналогичному периоду прошлого года), за 1-е полугодие – также +1,7%.

Ипотека

По данным Центрального банка РФ по состоянию на 01.07.2019г. банки выдали заемщикам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на сумму 1 263 643 млн. руб. Объем предоставленных с начала года ИЖК на 3,5% снизился по отношению к аналогичному периоду 2018г.

Средний срок кредитования составил - 17,9 лет, против 15,9 в 2018г.

Процентная ставка по предоставленным ИЖК в рублях скорректировалась в меньшую сторону – 10,28%, против 11,5% в 2018г.

Уровень доходов населения

По словам секретаря президента РФ Дмитрия Пескова, многие организации, в том числе и Росстат фиксируют общее падение доходов россиян. Однако в стране реализуется целый комплекс мер для исправления ситуации, в том числе в рамках нацпроектов. Песков отметил, что целью нацпроектов как раз является повышение уровня доходов и жизни людей.

Как заявил первый вице-премьер и министр финансов Антон Силуанов, – реальные доходы россиян падают во многом из-за того, что увеличились расходы граждан на погашение и обслуживание взятых ранее кредитов. Глава Минфина напомнил, что реальные зарплаты россиян росли в январе-марте 2019 г. и в апреле на 1,3% и 1,6%, соответственно. При этом, по данным Росстата, реальные доходы населения за 1-й квартал 2019 г. упали в годовом исчислении на 2,3%.

Исследование Росстата «Доходы, расходы и потребление домашних хозяйств» также подтвердило, что закредитованность россиян растет.

По данным Росстата, реальные доходы граждан падали с 2014 г. по 2017 г., в 2018 г. они показали околонулевой рост (+0,1%). Минэкономразвития [ожидает увеличения показателя реальных доходов населения на 1% в 2019 г.](#)

Одна из девяти национальных целей развития до 2024 г., поставленных президентом в майском указе, – добиться устойчивого роста реальных доходов россиян. Однако контрольные цифры выполнения этой цели не заданы, и что будет считаться устойчивым ростом, не ясно.

Законодательная база

1. 1 июля 2019 г. официально вступил в силу закон, который был подписан президентом России Владимиром Путиным еще 25 декабря 2018 г., вносящий изменения в регулирование долевого строительства.

Согласно закону, российским застройщикам запрещено привлекать деньги дольщиков для строительства жилья. Отныне все расчеты между застройщиком и гражданами будут производиться через специальные эскроу-счета в уполномоченных банках. Строительные компании не смогут пользоваться этими деньгами до окончания работ, их будут кредитовать банки. При этом новые правила не должны «заморозить» ранее начавшиеся стройки. Поэтому не все девелоперы сразу перейдут на проектное финансирование.

Примечание: по данным компании «Дом.РФ», сейчас в России строится 123,5 млн. квадратных метров жилья (около 14,5 тыс. домов). Из них 4,6 млн. (428 домов) – с эскроу-счетами и проектным финансированием. Новой схемой пользуется 221 застройщик, в основном в Москве, Ставропольском, Пермском, Краснодарском краях, Башкирии, Самарской, Московской, Ростовской областях, Санкт-Петербурге и Татарстане.

2. 18 апреля 2019 г. был принят закон об ипотечных каникулах для заемщиков, оказавшихся в трудной жизненной ситуации. Законопроектом устанавливается шестимесячный льготный период, в течение которого оказавшиеся в тяжелом положении ипотечники смогут не вносить платежи по кредиту, либо уменьшить их размер. Одновременно в течение льготного периода будет действовать запрет на изъятие переданного в залог единственного жилья заемщика.

Каникулы предусмотрены для граждан, потерявших работу и признанных временно нетрудоспособными на срок более 2 месяцев. Также на них могут рассчитывать инвалиды первой и второй группы, любые заемщики в случае снижения дохода на 30% (этот показатель рассчитывается за два месяца перед обращением по сравнению со среднегодовым значением) и те, кто потерял кормильца. Дополнительно ипотечные каникулы будут предоставляться гражданам, у которых увеличится количество находящихся на их иждивении несовершеннолетних или инвалидов первой и второй групп, но ставится условие: если доход заемщика снизится на 20%, а размер среднемесячных выплат превысит 40%.


В соответствии с поручением президента РФ, под действие закона подпадают не только новые, но и ранее выданные ипотечные кредиты. При этом для получения льготы размер среднемесячных выплат по ипотеке должен превышать 50% от среднемесячного дохода.

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

3. Вступил в силу подписанный 3 июля 2019 г. президентом Владимиром Путиным законопроект о дополнительной поддержке многодетных семей в виде денежной компенсации для погашения ипотечных займов. Отныне семьи, в которых в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2022 г. родится третий или последующий ребенок, и имеющие ипотечные обязательства, получают на эти цели 450 тыс. рублей.

Выплата единовременная, ею можно распорядиться для погашения основного долга (при этом если задолженность по основному долгу меньше 450 тыс. рублей, то оставшуюся часть суммы направят на погашение процентов за пользование кредитом). Конечно, наличных граждане не получают – во избежание случаев мошенничества. При этом неважно, какое жилье куплено – квартира в многоквартирном доме на первичном или вторичном рынке, или частный коттедж.

В 2019 г. в федеральной казне предусмотрено 26,2 млрд. рублей, в следующем – 28,6 млрд., в 2021 г. – 30,1 млрд. Ответственным за исполнение является АО «ДОМ.РФ». Механизм следующий: чтобы получить дотацию, следует обратиться в банк, выдавший ипотеку. Ему «ДОМ.РФ» перечислит 450 тыс. рублей, на эту сумму и уменьшится размер долга.



4. Минстрой законодательно закрепит понятие ветхого жилья, тем самым разделив синонимы «ветхое» и «аварийное». В первом случае, дом будет просто капитально отремонтирован и не расселен. Во втором – подлежит сносу как опасный для жизни.

Важные поправки в Жилищный кодекс и 185 ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» подготовит Минстрой. К концу июня поправки должны быть готовы, а затем документ вносят на рассмотрение Госдумы.

Таким образом, за счет пополнения жилого фонда «ветхим жильем» в правительстве рассчитывают улучшить показатели выполнения нацпроекта «Жилье и городская среда», которая в настоящий момент буксует. В соответствии с паспортом проекта, к 2024 г. количество переселенных граждан должно составить почти 531 тыс. человек, а объем расселенного непригодного жилья – 9,54 млн. кв.м.

5. 19 июня 2019 г. депутаты Госдумы в первом чтении приняли законопроект о пролонгировании «дачной амнистии» до 1 марта 2022 г. Порядок оформления документов не поменялся, а ее действие решено было расширить. Документ с условным названием «дачная амнистия II» разработан главой комитета Госдумы по госстроительству и законодательству Павлом Крашенинниковым.

Его содержание касается тех, кто хочет зарегистрировать уже построенный дом, баню или гараж на своей земле и сделать это по упрощенной схеме. Такую возможность владельцы имели последние 13 лет, но лишились ее 1 марта текущего года, когда истек срок действия закона. Теперь же льготный период предлагают продлить еще на три года. Правила те же: при наличии права на участок потребуются технический план, подготовленный в соответствии с декларацией об объекте, составленной владельцем.

6. В конце июня 2019 г. вступили в силу изменения в Жилищный кодекс РФ, регулирующие согласование перевода жилого помещения в нежилой фонд. Раньше для обустройства на первом этаже МКД коммерческого помещения – аптеки, магазина, парикмахерской и т.д. – предприниматель обязан был предоставить протокол общего собрания собственников о том, что большинство из них проголосовало за перевод. Теперь закон требует собрать более двух третей голосов конкретного подъезда. Кроме того, нужно заручиться согласием (в письменном виде) жильцов квартир, имеющих общие стены, пол или потолок с той квартирой, что становится нежилой. Новый закон касается только вторичного жилья.

7. 11 июля 2019 г. Госдума приняла в первом чтении поправки, касающиеся застройщиков-банкротов, которые не смогли достроить начатые ими объекты своими силами. Теперь им помогут это сделать, при финансовой поддержке Фонда защиты прав дольщиков. Прежде средства Фонда дольщиков, нельзя было напрямую «отдать» компаниям-банкротам, а сначала необходимо было проводить конкурсы (в соответствии с 44-ФЗ) и искать ему замену. Теперь внесены соответствующие поправки в Бюджетный кодекс, которые облегчат механизм передачи денег тому же самому застройщику, который начал и не окончил жилой проект. Предполагается, что Фонд заключит договор с конкурсным управляющим, выступив в роли дольщика на нераспроданные помещения – на это и пойдут федеральные субсидии.

Альтернативы для инвестиций

Вклады в банки для ФЛ

После снижения ключевой ставки до 7,5%, о снижении депозитных ставок объявили: «Сбербанк», «Русский Стандарт», Райффайзенбанк, Промсвязьбанк, Московский Кредитный Банк, Кредит Европа Банк, «Открытие», Ситибанк, ЮниКредит Банк, Альфа-Банк, Связь-Банк, Мособлбанк, Хоум Кредит Банк и еще около десяти организаций. Возможности сокращения доходности депозитов, в частности, не исключают Альфа-Банк, Совкомбанк, ВТБ и «Ак Барс».

Решение Сбербанка резко сократить процентные ставки по рублевым и валютным депозитам можно воспринимать как четкий сигнал для вкладчиков: время доходных вкладов точно прошло. Крупнейший банк страны теперь предлагает разместить рубли всего под 5,05% годовых.

В ВТБ отметили, что пока изучают ситуацию на рынке пассивов. Отметим, что в июне банк [продлил срок действия вклада «Время роста». Руководитель развития пассивных и комиссионных продуктов банка «Ак Барс» Юрий Соколов анонсировал обновление предложений по депозитам с 15 июля.](#)

Тенденция к снижению ставок по вкладам сохранится как минимум до конца лета, говорят опрошенные Банки.ру эксперты. Основной ориентир для участников рынка сейчас – ключевая ставка ЦБ. Председатель регулятора Эльвира Набиуллина уже [давала сигналы о возможности дальнейшего смягчения денежно-кредитной политики.](#)

До конца лета основные игроки могут снизить ставки по рублевым депозитам на 0,25-0,5 п.п., прогнозирует младший директор по банковским рейтингам «Эксперт РА» Екатерина Шурихина. Главный аналитик «БКС Премьер» Антон Покатович ждет более заметного сокращения доходностей: «Мы ожидаем, что ключевая ставка к концу этого года может находиться на уровне 7%. При развитии событий по данному сценарию полагаем, что рублевые максимальные процентные ставки по вкладам будут тяготеть к отметкам 6,5-6,75% в перспективе второй половины 3-го квартала - в 4-м квартале этого года». Агрессивные действия ЦБ могут оказать более серьезное давление на депозитные ставки, к концу года они могут упасть ниже 6,5%, констатирует Покатович.

Движение в этом сегменте рынка будет неравномерным, оно будет зависеть от конкурентной среды и бизнес-модели конкретных организаций, считают аналитики банка «Русский Стандарт».

Задел на урезание ставок есть у многих, говорит замдиректора группы рейтингов финансовых институтов АКРА Валерий Пивень. Впрочем, он не ожидает существенного падения доходностей: «Ставки по вкладам физлиц в целом по системе достаточно устойчивы в последнее время, что может говорить об определенном балансе спроса и предложения».

Согласно [базе Банки.ру, клиенты кредитных организаций еще могут рассчитывать на предложения со ставкой выше 8% годовых. Но нередко вклады с повышенной доходностью требуют оформления дополнительных продуктов, например, полиса инвестиционного страхования жизни \(ИСЖ\) или карты рассрочки \(такие предложения в подборку не включались\).](#)

Недвижимость

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

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

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

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

По мнению экспертов ЦБ, потенциальный спрос на покупку жилья на первичном рынке с использованием ипотеки может быть удовлетворен в течение 7-9 лет в случае достижения целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда». При этом, новые значимые источники спроса на ипотеку, с учетом накопленной к тому времени задолженности по ипотеке и уже достигнутого уровня обеспечения домохозяйств жильем, вряд ли появятся.



Ценные бумаги

Российский фондовый рынок в 2019 г. ставит перед инвесторами вопрос: какие активы выбрать, чтобы заработать с минимальным риском.

Среди компаний роста на первый план выходят «Яндекс» и «Аэрофлот».

«Яндекс» интересен тем, что рынок интернет-рекламы каждый квартал увеличивается на 15-20% и имеет хорошую рентабельность. Аналитики не видят значительных рисков, которые бы помешали вырасти акциям «Яндекса» до конца года на 15% и больше.

Аэрофлот сильно просел в 2018 г. из-за роста стоимости нефти, который в свою очередь привел к удорожанию керосина. Нынешняя рыночная конъюнктура более благоприятна и может привести к росту котировок. На 11% выросли перевозки Аэрофлота в прошлом году, а влияние негатива от слабых отчетов на цене акций уже отразилось. Активно развивается бюджетный авиаперевозчик «Победа», который является «дочкой» Аэрофлота. Это также будет способствовать росту акций. Среди рисков – сильное подорожание нефти при слабом рубле.

Если рассматривать относительно стабильные акции с хорошими дивидендами, то выбор можно остановить на «Алросе», «Сбербанке» и Мосбирже.

«Алроса» имеет низкую долговую нагрузку и высокую маржинальность. Дивиденды выплачиваются каждые 6 месяцев. На инвестиционном горизонте в один год доходность может составить около 10,8%. Риск для компании – падение спроса на алмазы.

Московская биржа генерирует стабильный денежный поток и так же, как «Алроса», имеет хорошую маржинальность бизнеса. При отсутствии повышенной волатильности на рынке компания может выплатить промежуточный дивиденд вместе с годовым за весь 2018 г.

Акции «Сбербанка» сильно отскочили от минимумов декабря 2018 г., но все еще выглядят хорошей покупкой, причем как для получения дивидендов, так и для продажи до конца 2019 г. с целью получения прибыли. Однако акции настолько ликвидны, что ставят их в зависимость от притока и оттока инвестиционного капитала в Россию. Новые санкции против страны или другие геополитические риски могут преподнести инвесторам, выбравшим акции «Сбербанка», неприятный сюрприз.

В списке недооцененных акций российского рынка выделяются РУСАЛ и АФК «Система».

После отмены санкций США акции РУСАЛа не восстановились, хотя компания пошла на серьезные изменения в управлении. Состав директоров кардинально пересмотрен: теперь в нем 8 независимых директоров из 12, а мажоритарный акционер снизил голосующую долю до 35%. Во всем секторе РУСАЛ является одной из самых дешевых компаний. Значительных рисков для бумаги в поле зрения нет. На восстановление акций до конца 2019 г. можно рассчитывать, исходя из ожиданий по уменьшению долга, включения в индекс MSCI Russia и возврата к выплате дивидендов.¹

Общая стоимость принадлежащих АФК «Система» долей в разных компаниях выше, чем оценен сам холдинг. В самом начале 2019 г. акции продемонстрировали рост, однако значительный дисконт по-прежнему сохраняется. Вполне вероятно, что до конца года акции продемонстрируют рост на 15-20%.



Политический фактор

I. Внешняя политика.

входящих в «Большую двадцатку» (G-20), состоявшаяся в городе Осака (Япония).

По итогам переговоров президентов России и США, Владимира Путина и Дональда Трампа, констатировали намерение продолжать диалог на высшем уровне. В МИД России призывают Вашингтон задуматься, стоит ли продолжать бессмысленные санкционные меры против нашей страны. Об этом говорится в комментарии ведомства, подготовленном в ответ на внесенную в палату представителей Конгресса США поправку к законопроекту о военном бюджете на следующий год, запрещающую американцам операции с российскими государственными ценными бумагами. В Конгрессе США сегодня находится порядка 20 проектов законов, предусматривающих антироссийские санкции. Запретами на инвестирование в российскую экономику власти США могут лишь лишить немалых доходов своих граждан, в том числе пенсионеров, поскольку американские пенсионные фонды охотно вкладывают средства в наши надежные и высоколиквидные долговые бумаги, - подчеркивают в российском внешнеполитическом ведомстве.

Отношения Евросоюза и России за последний месяц деградировали ещё больше, заявил директор департамента общеевропейского сотрудничества российского МИД Андрей Келин в преддверии выборов нового главы Еврокомиссии. По словам Келина, в Брюсселе создаются новые санкционные механизмы, а контакты на уровне экспертов приносят очень мало результатов. Отвечая на вопрос о перспективах развития отношений России с ЕС, дипломат отметил, что не стал бы забегать вперёд.

II. Внутренняя политика.

Главным внутривнутриполитическим вектором работы Путина в начале нового срока правления (с момента инаугурации 7 мая 2018 г.) стало подписание майского указа, который определил национальные цели развития страны по ключевым направлениям.

По мнению руководителя Центра экономических и политических реформ Николая Миронова, регионы были активно вовлечены в эту работу, в связи с чем исполнение майского указа будет на достаточно высоком уровне. Гендиректор Центра политической информации Алексей Мухин не столь оптимистичен в оценке реализации майского указа по итогам года и отмечает, что нынешних темпов его исполнения недостаточно. По словам Мухина, интенсивная антикоррупционная кампания, введение коэффициентов эффективности регионов со стороны администрации президента должны были подстегнуть участников процесса и имплементировать майский указ, «но пока этого не произошло».

Еще одной из приоритетных задач главы государства, по мнению политологов, является необходимость «завести мотор российской экономики». Миронов, объясняя выполнение этой задачи, пояснил, что нацпроекты не охватывают весь спектр экономических вопросов, требующих решения, поэтому сейчас «есть явный запрос на изменение экономической политики и на изменение политической системы». Старший преподаватель МГИМО МИД РФ Алексей Зудин отметил, что важной составляющей этого года стало «начало широкого обновления российских элит, российских управленцев самых разных категорий». В свою очередь, Мухин добавил, что произошедшие отставки политического года в первую очередь связаны с реализацией майского указа президента. «Владимир Путин не раз демонстрировал, что его намерения серьезные, и он добьется выполнения майского указа, чего бы это ни стоило», - пояснил политолог.

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



Выводы

Согласно оценке Минэкономразвития, реальный рост ВВП за январь-май 2019 г. составил 0,7%. Промпроизводство по итогам пяти месяцев текущего года выросло на 2,4%. Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-апреле 2019 г. составил 5,45 трлн. рублей по сравнению с 3,60 трлн. рублей годом ранее. При этом доля убыточных компаний сократилась на 1,2 п.п. до 33%.

Банковский сектор в мае заработал 117 млрд. рублей прибыли. За январь-май 2019 г. банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 867 млрд. рублей по сравнению с 527 млрд. рублей за аналогичный период годом ранее.

Рост потребительских цен в июне 2019 г. оказался фактически нулевым, тогда как с января по июнь цены выросли на 2,5%.

Величина ключевой процентной ставки ЦБ 14 июня 2019 г. была снижена на 25 б.п. до уровня 7,5%.

Среднее значение курса доллара США в июне 2019 г. снизилось до 64,2 руб. по сравнению с 64,8 руб. в мае на фоне увеличения цен на нефть.

Товарный экспорт по итогам января-апреля 2019 г. составил 137,6 млрд. долл. (+0,0%), товарный импорт – 77,6 млрд. долл. (-1,0%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило 60 млрд. долл. (+1,4%).

Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-мая 2019 г. увеличилось на 3,8% до 48,7 млрд. долл. При этом чистый вывоз частного капитала вырос в 1,9 раза и составил 35,2 млрд. долл.

По словам замминистра финансов Владимира Колычева, официальный прогноз роста ВВП на 2019 г. в 1,3% остается актуальным. ЦБ ждет, что экономика вырастет на 1,2-1,7%, рассчитывая, что к концу года ее начнут разгонять государственные инвестиции в национальные проекты. На 13 проектов стоимостью 25,7 трлн. рублей – в области демографии, здравоохранения, образования, инфраструктуры, экологии и т. д. – правительство в 2019-2024 гг. планирует потратить 13,2 трлн. рублей, еще 4,9 трлн. должны дать регионы и 148 млрд. – внебюджетные фонды. Остальное планируется привлечь у инвесторов.

Расходы на нацпроекты должны придать экономике сильный импульс для роста, указывала главный экономист Альфа-банка Наталия Орлова. Госинвестиции сейчас, по сути, единственный потенциальный драйвер российской экономики, говорит главный экономист [BCS Global Markets Владимир Тихомиров, но нацпроекты все еще обсуждаются в правительстве, известий о тендерах, начале работ по крупным проектам пока не поступало. Поэтому в этом году они могут и не оказать никакого влияния на рост ВВП, предупреждает Тихомиров. Они начнут влиять сильнее с 2020 г., когда рост экономики ускорится до 2%, как ожидает Минэкономразвития.](#)

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

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

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

ТЕКУЩИЙ УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН

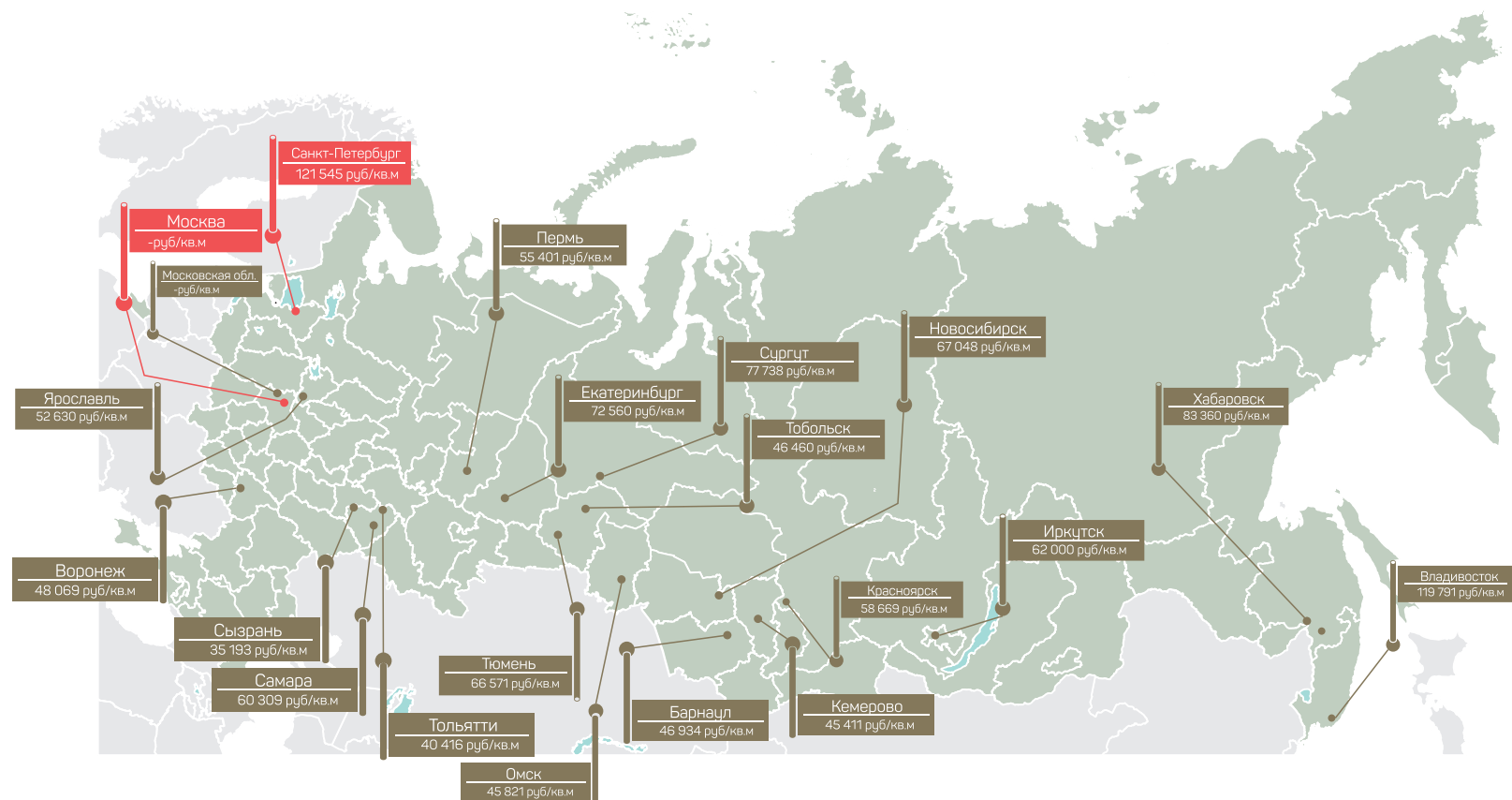
НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ РОССИИ, ИЮНЬ 2019 Г.



ГОРОД	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА КВАРТАЛ %	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Воронеж	+9,6	+15,5
Екатеринбург	+1,7	+10,7
Иркутск	+3,5	+9,5
Москва	-	+3,7
Новосибирск	2,8	-
Омск	+2,4	+5,4
Пермь	+5,2	+13,1
Самара	-8,5	-1,8
Санкт-Петербург	+1,6	+10,4
Сургут	+0,3	+8,0
Тобольск	-0,9	+3,3
Тюмень	+1,1	+11,3
Ярославль	+0,8	-0,8

ТЕКУЩИЙ УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН

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



ГОРОД	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА КВАРТАЛ %	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Барнаул	-0,9	+5,9
Владивосток	-	+18,1
Воронеж	+1,7	+9,2
Екатеринбург	+0,9	+6,2
Иркутск	-0,3	+6,0
Кемерово	+2,0	+5,6
Москва	-	-
Московская обл.	-	-
Новосибирск	+2,2	+10,7
Омск	-1,8	+4,5
Пермь	0,0	+6,9
Самара	+1,2	+3,1
Санкт-Петербург	+3,5	+11,7
Сургут	+0,4	+6,5
Сызрань	-2,4	-1,2
Тобольск	+1,9	+11,2
Тольятти	-1,1	+3,4
Тюмень	+1,7	+12,6
Хабаровск	+1,0	+10,6
Ярославль	+0,1	+6,7

ВЫВОДЫ

По данным Росстата по итогам 6 месяцев 2019 года в ТОП-10 регионов по объему ввода жилья вошли Московская область, Москва, Краснодарский край, Республика Татарстан, Ленинградская область, Ростовская область, Республика Башкортостан, Свердловская, Новосибирская и Нижегородская области.

Наилучшую динамику объема ввода жилья по отношению к аналогичному периоду прошлого года демонстрирует Москва, где по данным Росстата за первые 6 месяцев 2019 года объем ввода жилья увеличился на 211,0%. Худшую динамику показывает Ленинградская область, где по сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем ввода жилья уменьшился на 22,8%.

По данным Банка России за год средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов вырос на 10,8% — с 2,01 до 2,23 млн руб. По ипотечным кредитам для долевого строительства рост еще больше — на 14,5%.

Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в РФ по сравнению с июнем 2018 года увеличился в июне 2019 года на 14,5% (2,69 против 2,35 млн руб годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства не изменился. Сохранение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается впервые после двух месяцев роста.

Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов всех видов за год составил 10,8% — с 2,01 до 2,23 млн руб. Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 7,3% — с 1,91 до 2,05 млн руб.

Однако, количество новых ипотечных кредитов в России, средства по которым были перечислены на счета заемщиков в первом полугодии 2019 года, снизилось на 19% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее. Об этом сообщил ТАСС со ссылкой на статистическое исследование Объединенного кредитного бюро (ОКБ). В ОКБ одной из главных причин сокращения ипотечного портфеля считают падение реальных доходов населения и рост ставок ИЖК в конце 2018 года.



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



МОСКВА

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

Старые границы

Совокупный объем предложения на первичном рынке жилья в "старых" границах Москвы по итогам 2 квартала 2019 года составил 2 467 тыс. кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с показателями 1 квартала 2019г. зафиксировано снижение объемов предложения на уровне 2,4%.

Общая структура предложения в старых границах Москвы во втором квартале изменилась незначительно, проекты комфорт-класса по-прежнему составляют большую часть всего предложения, в июне их доля снова превысила 50%.

Структура предложения по классам жилья по итогам второго квартала 2019г. выглядела следующим образом, доля предложения в сегменте бизнес-класса прибавила 0,2% и составила 44,1%. Доля комфорт-класса выросла на 0,7 п.п. (до 51,2%). Доля стандарт/эконом-класса при этом потеряла 0,9% и составила 4,7%.

По итогам июня средневзвешенная цена на первичном рынке Старой Москвы составила 211,4 тыс. руб. За второй квартал средневзвешенная цена выросла на 2,4%. По сравнению с показателями июня 2018 г. средневзвешенная цена выросла на 3,7%.

В стандарт/эконом - классе средняя цена предложения снизилась на «-0,8%» по сравнению с показателями 1 квартала и составила 137,1 тыс. руб. за кв. м, в комфорт классе средняя цена за квартал выросла на 3,1%, и составила 173,1 тыс. руб., в бизнес-классе по итогам квартала также зафиксирован прирост средней цены на 1,7% до 250,8 тыс. руб. за кв.м.

Новая Москва

В Новой Москве во втором квартале 2019г. отмечено снижение объемов предложения. Суммарный объем предложения по итогам квартала на первичном рынке упал на 4,2% и составил 441,1 тыс. кв. м, при том, что в начале квартала отмечалась противоположная динамика, предложение росло. Общее количество лотов, находящихся на экспозиции, по итогам июня также снизилось (на 6,9% до 7,6 тыс. шт.).

В июне 2019г. структура предложения претерпела изменения, предложение сместилось в сторону проектов комфорт и стандарт/эконом-класса, при этом доля бизнес-класса, соответственно, уменьшилась. Максимальный объем предложения приходился на комфорт-класс - 82,2%, за квартал его доля снизилась на 4,9 п.п. Доля стандарт/эконом-класса показала прирост в размере 0,6% до 11,4%. Доля бизнес-класса прибавила 4,3% и составила 6,4%.

По итогам 2 квартала 2019 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 121,8 тыс. руб. За прошедший период средневзвешенная цена кв. м. снизилась на 0,1%, однако, относительно июня 2018г. средневзвешенная цена кв. м. выросла на 15,7%.

В сегменте стандарт/эконом-класса средневзвешенная цена за квартал снизилась на 2,1% и составила 102,3 тыс. руб./кв. м. В сегменте комфорт-класса средняя цена прибавила 0,4% и достигла значений 124,3 тыс. р./кв. м. Средневзвешенная цена новостроек бизнес-класса по итогам 2 квартала потеряла 4,8% и составила 123,0 тыс. р./кв. м.



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 II квартала 2019 года составил 3,5 млн. кв. м (75,3 тыс. квартир). Объем новых выведенных в продажу объектов (включая очереди в проектах, выведенных ранее) – 1,2 млн. кв. м (28 тыс. квартир).

По классам жилья: комфорт-класс по-прежнему занимает большую часть предложения, его доля составляет 55,3% от общего количества строительных объектов. Доля эконом-класса – на уровне 9,5%, строящиеся дома бизнес-класса – это 27,9%, на предложение в сегменте элитного жилья приходится 7,3% всего рынка.

В структуре предложения по районам лидирующую позицию занимает Приморский район Петербурга – 15,0% от всего объема рынка новостроек. Далее на рынке квартир в строящихся домах большие доли занимают Выборгский, Московский и Петроградский районы, предложение в них составляет 10,2%, 12,8% и 10,2% от всего объема рынка новостроек. Минимальное количество строительных объектов наблюдается в Адмиралтейском, Кировском и Фрунзенском районах – 3,2%, 2,9% и 3,2% соответственно. Средняя цена предложения на рынке строящегося жилья класса масс – маркет на конец квартала – 113,4 тыс. руб. за кв. м, изменение за квартал составило 1,6 % (1744 руб. за кв. м). Квартиры в домах бизнес-класса предлагаются в среднем – 164,8 тыс. руб. за кв. м, элит-класса – 291,4 тыс. руб. за кв. м.

Рынок вторичного жилья Санкт-Петербурга

В структуре предложения по районам на конец II квартала 2019 года лидирующую позицию занимает Приморский район – 15,1% от объема выставленных на продажу квартир. Далее на вторичном рынке жилья большие доли занимают Невский, Московский, Выборгский и Центральный районы, предложение в них составляет 9,7%, 9,6%, 9,6% и 8,3% соответственно. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском, Кировском и Фрунзенском районах – 4,1%, 4,1% и 4,3% соответственно от общего объема выставленных на продажу квартир. Средняя цена предложения на вторичном рынке квартир Санкт-Петербурга на конец квартала – 121,6 тыс. руб. за кв. м, изменение за квартал составило 3,5% (4145 руб. за кв. м).



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



ВОРОНЕЖ

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

Основные тенденции рынка многоквартирного жилья

1. По итогам июня 2019 года средневзвешенные цены предложения многоквартирного жилья в Воронеже выросли на 1,15%, составив на конец июня 48 655 руб./кв. м. При этом, средняя цена вторички выросла на 0,99% (на конец июня 48 069 руб./кв. м), а первичка выросла на 1,91% (на конец июня 49 314 руб./кв. м). Рост цен на жилье по итогам 1-го полугодия 2019 года составил 11,7% и 3,9% по первичке и вторичке, соответственно. В годовом исчислении (июнь 2019 к июню 2018) цены на первичку выросли на 14,8%, а на вторичку на 8,86%.

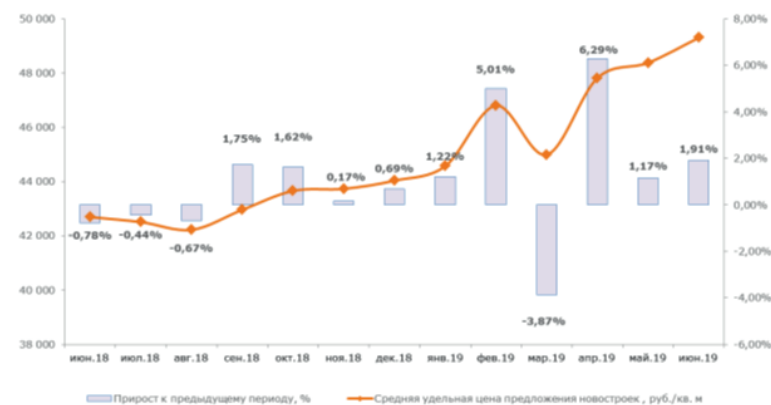
2. Июньское снижение ключевой ставки Банком России до 7,5% и ожидаемое ее дальнейшее снижение в июле до 7,25% способствовали снижению ипотечных ставок ключевыми банками, что поддержит спрос и рост цен на жилье в 3 квартале 2019 года. Но если объективно, то рост цен на недвижимость чисто технический. Дефицита жилья в городе не наблюдается, а платежеспособный спрос невелик. Ажиотаж к росту цен на рынке подогревают в основном застройщики, которые в условиях введения эскроу-счетов и подорожания стройматериалов стремятся сохранить свою маржу.

При этом, по мнению губернатора Воронежской области, «привлечение заемных средств не должно быть переложено на жителей. У застройщика есть маржа, и надо ей начинать делиться. Потому что рост на 10%, 12%, 15% наверняка сразу понизит спрос. И они (застройщики) должны понять, что в этой вилке находятся – увеличение стоимости и падение спроса. Давайте мы за этим тоже будем следить».

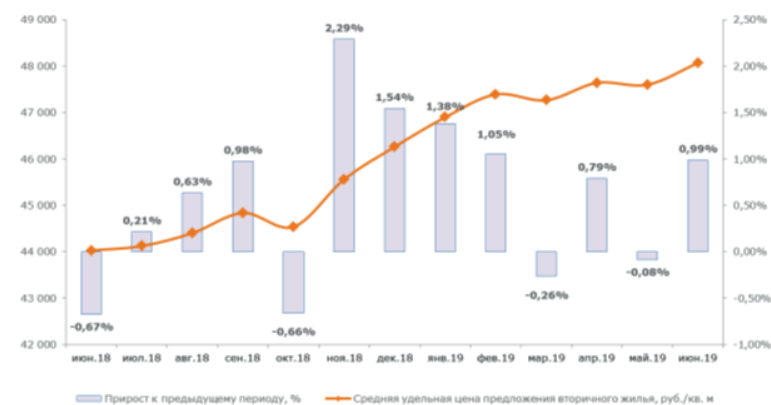
3. Ни один из застройщиков города не свернул бизнес. Строительство всех ранее заявленных жилых объектов идет полным ходом. Нет особых предпосылок, чтобы какой-нибудь из строящихся объектов не был бы введен в эксплуатацию в заявленный срок. Растет число реализуемых жилых проектов в рамках реновации бывших промзон и кварталов ветхой жилой застройки, а также дальнейшего «расползания» границ города.

Прогнозы

Наиболее вероятно, что цены во втором полугодии 2019 года, поддерживаемые доступной ипотекой и ажиотажем, продолжают незначительно расти (в пределах 5-7%). Рост цен по итогам 2019 года составит в среднем по рынку жилья не более 12-15%. На фоне сложившегося экономического климата в регионе и в стране в целом, а также продолжающегося наращивания предложения нового жилья, каких бы то ни было резких колебаний рынка, не ожидается. Несмотря на доступность ипотеки, уровень платежеспособного спроса в регионе остается не высоким.



Динамика цен предложения новостроек Воронежа за июнь 2018г. – июнь 2019г.



Динамика цен предложения вторичного жилья за июнь 2018г. – июнь 2019г.



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



КИРОВ

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

Аналитики рынка недвижимости риэлторской компании «Регистрационное бюро» предоставили данные по динамике цен. В таблице вы видите, как изменилась средняя цена квартир (полная в т.р. и за 1 кв.м) с января по июнь 2019*.

Незначительные изменения от 0,5% до 2,5% в ценах квартир показывают, что «хрущевки» продолжают дешеветь, спросом пользуются 1 и 2 комнатные новой и индивидуальной планировки. Накопилось большое количество предложений трехкомнатных квартир новой планировки, что привело к незначительному снижению цен в этом сегменте на 2,5%. Но за отчетный период цены не пробили отметку роста или падения от 5%, когда можно было бы говорить об изменении тренда.

Изменения цен на новостройки предлагаем посмотреть на примерах двух застройщиков – Кировспецмонтаж (КСМ) и Кировского ССК. В среднем у обоих застройщиков заметно небольшое повышение прайса. У КСМ - это 1,87% от января в стандарт/эконом сегменте. Например, трехкомнатную на ул. Михеева, 16 сейчас можно купить уже с разницей в 700 руб за 1 кв. метр, это порядка 40 тыс. от цены.

Новостройки ССК приросли меньше, всего на 0,24%, а по 5-ти возводимым объектам застройщика прошло снижение цен.

По отзывам риэлторов компании «Регистрационное бюро», в 1 квартале 2019 активность рынка была выше по сравнению с этим же периодом 2018 года, доля продаж новостроек увеличилась. 2-й же квартал 2019 показал спад активности на рынке, что значительно отличается от взрывного роста 2-го квартала 2018 года.

Тогда за короткий период снизилась ставка ЦБ на 1 процентный пункт, что дало возможность банкам снизить ставки на ипотеку и обеспечить максимальный покупательский спрос.

	(. .)	(. .)	2 (. .)	(%)
1	1192,13	1185,0	38088	-0,59%
2	1588,63	1560,63	34962	-1,76%
3	1915,50	1890,13	32354	-1,32%
	(. .)	(. .)	2 (. .)	(%)
1	1554,20	1557,0	44521	+0,18%
2	2205,30	2258,30	40567	+2,4%
3	2735,89	2667,0	39980	-2,51%, 70
	(. .)	(. .)	2 (. .)	(%)
1	2161,57	2172,43	52226	+0,5%
2	3358,83	3420,43	54422	+1,83%
3	4885,14	4822,43	53947	-1,28%

* Цена за квадратный метр в каждом сегменте выведена на основе данных о площадях, предоставленных собственниками и агентами в объявлениях на сайтах по недвижимости, что может несколько отличаться от данных технической документации.



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ

Во 2-м квартале 2019 рынок ипотеки снизился, банки частично поддерживали объем выдач за счет рефинансирования ипотеки.

Объем предложений квартир вырос в связи с уменьшением спроса, связанного с ростом ставок. Время экспозиции объектов недвижимости увеличилось до 3-4 месяцев и больше, если те стоят не в "спросовой" цене.

Как отметила Карина Себелева, директор риэлторской компании «Регистрационное бюро», для продавцов недвижимости, конечно, все серьезней становится зависимость рынка от ипотеки – объем ипотечных сделок варьируется от 65 до 70% от общего объема продаж, значит объем рынка с наличкой (плюс субсидии, сертификаты и т.д.) – оставшиеся 35%.

На ипотеку от 5 процентов могут рассчитывать только пока семьи, у которых появился второй и последующий ребенок после 1 января 2018 года. Купить под такой процент можно только новостройку. Разные банки кредитуют под разный процент: 5% у банка ВТБ, 5,2% у РСХБ, ипотеку под 6% выдает Сбербанк. При этом минимальная ставка зафиксирована у Газпромбанка – 4,9%.

Со второй половины июня и в июле 2019 года рынок несколько оживился. Ставка ЦБ, впервые после повышения в сентябре 2018, снизилась 14 июня на 0,25 процентных пункта и на текущий момент составляет 7,5%. Вслед за снижением ключевой ставки банки – Сбербанк, ВТБ, Россельхозбанк – снизили ставки по ипотечному кредиту.

Есть положительные прогнозы на следующее снижение уже 26 июля 2019. Как пояснила глава Центробанка Эльвира Набиуллина: "В июле мы будем рассматривать возможность снижения процентной ставки. Мы не исключаем снижение в 50 базисных пунктов. Наверняка будем рассматривать эту возможность». Конечно, очередное снижение ключевой ставки ЦБ может обещать покупателям и более доступную ипотеку, а собственникам квартир – сокращение срока продажи.

На сегодняшний день средняя ставка по ипотеке составляет от 10%. Первоначальный взнос – от 15%. Это позволит Кировской семье, имея 200 т. р., взять кредит 1 млн. руб и купить студию с ремонтом или однокомнатную «хрущевку» с ежемесячными выплатами по 9500 руб./ мес. плюс коммунальные платежи. Аренда такой квартиры сейчас обойдется в 7 000 руб. плюс коммунальные платежи.

Отметим, что осень – начало деловой активности, когда снижается количество предложений и время продажи объектов. К тому же рынок находится в ожидании плавного снижения ставок и роста спроса ближе к осени. Получить желаемый торг по квартире может быть сложнее. Тем, кто смотрит на покупку недвижимости в ближайшем будущем, лучше выбирать варианты из большего количества предложений с возможностью вести торг на понравившийся свой будущий дом или квартиру.

ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ

САМАРА

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

Вторичный рынок недвижимости г.Самара

При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости г.Самара было проанализировано 6 683 уникальных предложения, опубликованных на сайте «ЦИАН» (<https://samara.cian.ru/>) в июне 2019 года.

По результатам проведенного мониторинга средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади жилой недвижимости на вторичном рынке в г.Самара составила 60 309 рублей.

В июне 2019 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду (май 2019 года) носила положительный характер. Величина динамики средней удельной цены предложения составила 445 руб. (0,74%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (июнь 2018 года) общий рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составил 1811 рублей (3,10%).

По отношению к началу 2019 года (январь 2019 года) динамика средней удельной цены предложения носит положительный характер и составляет 182 рубля (0,30%).

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

Первичный рынок недвижимости г.Самара

При проведении мониторинга рынка новостроек г.Самара было проанализировано 3 206 предложений к продаже одно-, двух- и трехкомнатных квартир в сданных в эксплуатацию вновь построенных домах и домах высокой степени готовности. Были проанализированы предложения, опубликованные на сайте «ЦИАН» (<https://samara.cian.ru/>) в июне 2019 года.

По результатам проведенного мониторинга средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади в новостройках г.Самары составила 45 018 рублей.

Необходимо отметить, что значительное влияние на величину средней удельной цены предложения оказывает объем предложения новостроек, расположенных в Куйбышевском районе (45,0%), что при низкой средней удельной цене предложения в данном районе (38 423 руб./кв.м) значительно влияет на значение средней удельной цены предложения по городу в целом.

В июне 2019 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек носила незначительный отрицательный характер и составила 98 руб. (0,40%). Средняя удельная цена предложения одного квадратного метра новостроек в июне 2019 года составила величину, равную 45 018 рублей.

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (июнь 2018 года) снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в новостройках высокой степени готовности составило 823 руб. (1,80%).

По отношению к началу 2019 года (январь 2019 года) динамика средней удельной цены предложения носила отрицательный характер, и составила 1 619 рублей (3,47%).



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



ПЕРМЬ

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

По данным Пермьстат в январе-мае 2019 г. на территории Пермского края было введено в эксплуатацию 314,3 тыс. кв.м жилых помещений. За аналогичный период прошлого года этот показатель был на 3% ниже – 304,4 тыс. кв.м. Более ощутимо выросло число новых индивидуальных жилых домов – на 29% (в январе-мае 2018 г. было сдано 176,9 тыс. кв.м, а с начала 2019 г. – 229,5 тыс. кв.м). На первый взгляд, все показатели растут, но, если обратить внимание на объем ввода многоквартирного жилья, обнаружится отрицательная динамика: 127,4 тыс. кв.м в январе-мае прошлого года против 84,8 тыс. кв.м в этом – снижение составило 33,4%.

Снижение количества новых многоквартирных домов продолжится, уверены эксперты. С 2018 г. мэрия Перми выдает меньше разрешений на строительство, чем в предыдущие периоды – более 70% заявлений на получение разрешения остаются без удовлетворения. Так как возведение объекта в среднем длится 2,5 года, в 2020-2021 гг. можно будет увидеть «провал» в динамике ввода.

Свою роль в дальнейшем снижении количества новостроек сыграет переход от долевого строительства к проектному финансированию, он завершился 1 июля 2019 г. С этого дня застройщики могут возводить дома только за счет собственных или кредитных средств, привлекать деньги дольщиков напрямую нельзя. По мнению аналитиков ГК «ПМД», в новых условиях не все компании сохраняют свои позиции: некоторым не одобряют выдачу кредита. По итогам 2019 г. специалисты ожидают снижение объемов ввода МКД еще на 5-10%.

Сложившаяся ситуация негативна, как для застройщиков, так и для покупателей, отметили в «Орсо групп». Сокращение количества новых квадратных метров в городе приведет к низкой конкуренции среди девелоперов, что в свою очередь спровоцирует рост цен на квартиры и снижение качества объектов.

По мнению специалистов, после продажи освободившихся площадей объем ввода МКД увеличится. Но для этого требуется время. В ближайшие 2-2,5 года ждать прироста не приходится.

Регулировать строительную отрасль призвано федеральное и региональное законодательство. Однако в некоторых случаях общероссийские и пермские нормы противоречат друг другу, что создает проблемы. «В качестве примера – задачи программы «Комфортная городская среда» и административные барьеры на местах. В министерстве строительства и архитектуры Пермского края предлагают не ориентироваться на показатель ввода жилья в начале года.

По данным заместителя министра строительства Пермского края Константина Захарова сейчас в Пермском крае 20 потенциально проблемных домов общей площадью 177,7 тыс. кв.м. Объекты могут стать проблемными из-за перехода рынка недвижимости на новую модель долевого строительства с использованием счетов эскроу и проектного финансирования.

Сейчас в крае возводят 160 домов, 8 из них – с использованием эскроу. На эту же схему должны перейти застройщики еще 34 домов: 23 из них возводятся с привлечением проектного финансирования, 11 – за счет девелоперов. 85 проектов застройщики могут завершить по старой схеме долевого строительства: к 1 июля текущего года им удалось достичь определенной степени готовности домов и заключить необходимое количество договоров участия в долевом строительстве. Еще 4 дома будут введены в эксплуатацию в 3-м квартале 2019 г. 9 объектов являются проблемными и включены в дорожную карту по восстановлению прав обманутых дольщиков.

В июне 2019 г. на рынке жилой многоквартирной недвижимости г. Перми были зафиксированы следующие показатели средних цен предложения: вторичный рынок – 55 401 руб./кв.м; первичный рынок – 61 038 руб./кв.м. За 2-й квартал 2019 г. средняя цена предложения на вторичном рынке жилья не изменилась, а на первичном рынке аналогичный показатель увеличился за три месяца на «+»5,25% (или 3 042 руб./кв.м).

ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



ИРКУТСК

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

В г.Иркутске во втором квартале 2019 года на вторичном рынке жилья наблюдается стагнация цен с тенденцией к понижению. То есть цены не растут даже на уровне инфляционных изменений ($\approx 1\%$). Что касается цен строящегося жилья, его рост за квартал составил 1,5%.

Несмотря на ожидания рыночных изменений в связи с введением с 1 июля 2019 г. эскроу-счетов, можно отметить, что изменение цен в течение 2019 года происходит на уровне инфляционного роста. В 2019 году, вместе с ростом ипотечных ставок, снизился объем ипотечных сделок на первичном рынке жилья в пределах 20%, что не позволило застройщикам наращивать цены на новостройки.

Что касается объема предложения, на рынке вторичного жилья он остался без существенных изменений. Первичка пользовалась активным спросом в 2018 году, причем настолько, что квартир в свободной продаже к моменту ввода объекта в эксплуатацию не оставалось.

В 2018 году к строительству было заявлено 27 проектов, причем во втором квартале 18 из них. Этот показатель является абсолютным лидером по количеству разрешений на строительство за последние 5 лет.

В 2019 году разрешений на строительство жилья во втором квартале в Иркутске было получено только три.



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



ЕКАТЕРИНБУРГ

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

С середины 2019 года рынок жилья уже вступил в стадию трансформации, связанную с реформой системы долевого строительства. Несмотря на огромный задел в предложении, созданный в предыдущий год, предложение на рынке новостроек продолжало активно обновляться. Поэтому выбор у покупателей остался достаточно широким. А вот число сделок, начиная с весны, постепенно сокращалось. Летние результаты продаж оказались хуже аналогичного периода 2018 года. Развитие рынка жилья Екатеринбурга во 2 кв. 2019 года было инерционным. Цены на квартиры продолжали медленно повышаться, но уже не так быстро, как в предыдущие периоды. За 1 половину 2019 года средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке выросла на 2,2% до 72560 рублей, на рынке строящегося жилья – на 3,5% до 72160 рублей.

Оборот рынка в настоящий момент ограничен двумя факторами. Первый – возросшие цены. Они уже корректируют желания и возможности отдельных покупателей. Второй – слабые результаты развития ипотеки в 1 половине года отразились на объемах продаж. Сейчас, когда ключевая ставка снижена до минимальных отметок, а предложения банков только начали корректироваться в меньшую сторону, многие семьи заняли выжидательную позицию. Можно предполагать, что большинство из них выйдут на рынок не раньше, чем средние ставки снизятся до прошлогодних минимумов.

А пока продавцы будут вынуждены работать с клиентами, которым уже некуда спешить и которые рассчитывают на скидки.



НОВОСИБИРСК

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

На вторичном рынке жилья г.Новосибирска цены растут: если в марте 2019 г. на вторичном рынке многоквартирного жилья средняя цена предложения за 1 кв. м составляла 65,6 тыс. руб., то в июне она достигла 67 тыс. Прирост составил 2,2% за квартал. Объем предложения также сохраняется на высоком уровне – порядка 23-26 тыс. объектов. Средний срок экспозиции, который до этого колебался в пределах 30-35 недель, сократился до 27 недель.

На первичном рынке также отмечен рост средней цены предложения на 2,9% за квартал, с 67 тыс. за 1 кв. м в марте до 68,9 тыс. в июне. Цены растут, подогреваемые данными о грядущем подорожании в связи с изменениями правил игры на рынке новостроек.



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



ВЛАДИВОСТОК

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

Во втором квартале 2019 продолжился рост цен на вторичном рынке жилья в г. Владивосток с уменьшением динамики роста в конце квартала.

В июле 2019 года средняя удельная цена предложения на вторичном рынке многоквартирного жилья г. Владивостока выросла на 0,61% и составила 119 791 руб./кв.м., средняя полная цена предложения составила 6 775 766 руб. и снизилась в сравнении с июнем месяцем на 2,08%.

Стоит отметить, есть предпосылки, что изменение ситуации на первичном рынке жилья в связи с изменениями правил долевого строительства, и введением системы долевого строительства с использованием счета-эскроу окажет определенное влияние на «вторичку», но степень и результаты этого влияния можно будет оценить по итогам 3-го квартала.

Диаграмма №1. Изменение цены во 2-ом квартале 2019 г. на вторичном рынке г. Владивостока, руб./кв.м.

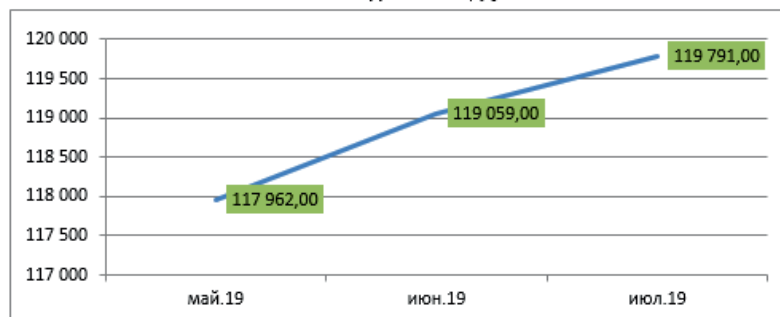


Таблица 1. Средняя удельная цена предложения 1 кв. м. по районам г. Владивостока

	.19		.19		%	
	1	2	1	2		
64, 71	55 263	106 487	173 913	368	103 823	2,57%
	66 265	113 089	192 222	239	113 146	-0,05%
	22 642	114 340	165 000	123	113 096	1,10%
	55 319	105 604	160 000	204	106 775	-1,10%
	31 818	119 494	216 000	486	117 124	2,02%
	74 490	121 993	168 224	42	121 302	0,57%
	30 172	108 124	161 765	62	105 656	2,34%
	67 033	113 713	196 970	161	112 017	1,51%
	28 788	137 139	200 000	138	136 236	0,66%
	35 714	71 876	100 000	35	72 010	-0,19%
	21 212	102 786	241 667	90	101 373	1,39%
	40 577	119 340	148 718	25	118 361	0,83%
	40 625	139 884	221 429	218	138 968	0,66%
	26 724	80 679	135 714	48	77 214	4,49%
	64 130	100 014	168 462	51	98 562	1,47%
	55 000	116 284	178 261	83	115 361	0,80%
	50 000	103 340	157 895	50	103 717	-0,36%
	88 953	110 482	164 865	81	109 902	0,53%
	75 472	123 229	261 538	292	121 852	1,13%
	58 696	105 019	166 667	123	103 149	1,81%
()	30 612	114 940	130 000	31	114 038	0,79%
	39 216	124 641	214 000	224	123 185	1,18%
	79 167	104 392	168 182	81	101 106	3,25%
	43 137	106 351	155 000	38	109 044	-2,47%
	56 338	153 416	321 429	401	149 413	2,68%
	40 625	113 207	211 765	425	112 720	0,43%
	38 806	130 811	259 375	220	132 209	-1,06%



ТЕНДЕНЦИИ ЗА КВАРТАЛ



ХАБАРОВСК

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

На протяжении последних нескольких лет Хабаровский рынок жилья прочно находился в стагнации. Однако, летом 2018 г. боковой тренд был успешно пройден и цены стремительно стали расти. В результате в начале 2019 года средняя цена предложения на вторичном рынке жилья г. Хабаровска превысила порог в 80 тыс. руб./кв.м и составила 82,8 тыс. руб./кв.м. (за год +14,8%). В последний раз на такой уровень цены выходили в конце 2012 г. Одной из основных причин роста цен в 2018 году стала «доступная» ипотека, но высокого ипотечного бума не было зафиксировано. Первое полугодие 2019 г. на вторичном рынке жилья ценовой диапазон был в пределах 82-83 тыс.руб./кв.м. Очевидно, что рынок недвижимости постепенно восстанавливается, но в стадию роста не входит. Скорее всего, в этом году опять войдет в стагнацию. Конечно, тенденция на подорожание жилья сохраняется, но с небольшими темпами прироста из месяца в месяц. На такое состояние жилищного рынка влияет экономическая ситуация в РФ, которая остается достаточно сложной по всем показателям (геополитическим, экономическим, социальным), поэтому в любой момент могут быть «сюрпризы». Несмотря на все это, постепенно стали восстанавливаться объемы предложений, которые в прошлом году стремительно сокращались. Так, к июню прирост составил почти 25% к началу года (более 4000 объектов в открытых источниках СМИ предлагается к продаже). Ежегодно весна показывает рост предложений и в сегменте индивидуального жилья. Средний срок экспозиции находится в пределах 2-3 месяца, уровень скидок не высок около 3%, что в денежном эквиваленте составляет примерно 150-160 тыс. рублей.

Многие покупатели «эмоционально» готовились к резкому повышению цен с 1 июля 2019 г., когда вступят в силу изменения 214-ФЗ. Однако ничего не произошло. Очевидно, что и продавцы и застройщики к этой дате подготовились, и цены стали невысокими темпами поднимать заранее.

Сегодня в Хабаровском крае известны уже три компании, которые в ближайшее время получат кредиты на возведение 29,5 тыс. кв. метров жилья. Еще три компании прорабатывают взаимодействие с банками на строительство 34,8 тыс. кв. метров, и столько же застройщиков планируют сдать 83 тыс. кв. метров жилья без привлечения банковских средств. В любом случае первичный рынок не встанет. Еще два года есть, что достраивать: ЖК «Ю-Сити», «Петроглиф-парк», «Березки», «Восточный», комплексная жилая застройка в селах Тополево, Мирное и Ракитное. Не так уж много, но есть заявки на новые долгосрочные проекты.

С января по апрель темпы роста строительства в крае увеличились на 17,5%. Сейчас в Хабаровском крае на средства дольщиков достраивают жилье 53 компании, не относящиеся к категории проблемных.

За первое полугодие цены на новостройки у застройщиков выросли, но показатель прироста у каждого свой, в среднем от 7% и больше.

Меньше всего повышение цен коснулось новостроек бизнес-класс. В домах с высокой степенью готовности квартиры практически все проданы.

	: 24-25, 28-30	62-78
1	. 28-37	66 - 80
2	. 46 - 54	65 - 80
3	. 80-83	62-78
1	. 42-45	100
2	. 57-62	89-90
3	. 88-91	87-90
1	. 44-54	90-140
2	. 65-77	80-120
3	. 90-135	100-140



СПРАВКА ПОДГОТОВЛЕНА



ХОРЬКОВ М. И.

- Руководитель проекта «Система обмена данными по рынку недвижимости»
Заместитель председателя комитета по консалтингу РГР,
Начальник аналитического отдела УПН
- Екатеринбург
- +7 (912) 289 89 14
- misha@upn.ru



ГРИБЕННИКОВА Е. Г.

- Ответственный за формирование справки
Главный маркетолог Аналитический центр
«КД-консалтинг»
- Пермь
- +7 (963) 880 20 43



ЕПИШИНА Э. Д.

- Председатель комитета по консалтингу РГР
Директор Аналитический центр
«КД-консалтинг»
- Пермь
- +7 (902) 835 94 32
- egv977@yandex.ru



АНАЛИТИЧЕСКОЕ СООБЩЕСТВО РГР

Компании партнеры РГР

АКГ ИнвестОценка

Воронеж

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

Аналитики
Москалёв Алексей Игоревич
Задоркин Андрей Алексеевич

АЦ КД-консалтинг

Пермь

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

Аналитики
Грибенникова Евгения Германовна
Скоробогач Алексей Васильевич

ГК Актив

Иркутск

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

Аналитики
Галущенко Татьяна

ГК Бюллетень недвижимости

Санкт-Петербург

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

Аналитики
Бент Мария Анатольевна

Самарский областной Фонд жилья и ипотеки

Самара, Сызрань, Тольятти

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

Аналитики
Патрикеев Александр Львович

СРО Региональная Гильдия Риэлторов ДФО

Хабаровск

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

Аналитики
Швалова Александра Григорьевна

ОМЭКС

Омск

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

Аналитики
Репин Максим Александрович
Нежевлева Анна Игоревна

ГК Иркутск-Девелопмент

Иркутск

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

ГК МЕТРО

Ярославль

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

Аналитики
Анастасия Голлай



АНАЛИТИЧЕСКОЕ СООБЩЕСТВО РГР

Компании партнеры РГР

ГК Миэль

Москва, Московская область

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

Аналитики
Витязева Оксана Юрьевна
Рыжкина Наталия

Индустрия-Р

Владивосток

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

Аналитики
Дымченко Сергей Николаевич

Регистрационное бюро

Киров

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

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

Резонанс

Благовещенск

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

Аналитики
Хахулин Иван Владимирович

RID Analytics

Барнаул, Кемерово, Красноярск,
Новосибирск

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

Аналитики
Ермолаева Елена Александровна

Rolband&Partners

Новосибирск

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

Аналитики
Астахов Александр

УПН

Екатеринбург, Первоуральск

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

Аналитики
Хорьков Михаил Иванович
Октаев Константин Владимирович

Центр недвижимости

Ульяновск

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

Аналитики
Гамова Елена Робертовна

Этажи

Сургут, Тобольск, Тюмень

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

Аналитики
Бредников Константин Григорьевич



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ