



# ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ МОНИТОРИНГ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Епишина Эльвира, соучредитель ООО «АЦ КД-консалтинг»,  
руководитель комитета по аналитике РГР, канд. экон. наук



# ПОНЯТИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ



**АСАУЛ А. Н.**

«Рынок недвижимости - совокупность региональных и локальных рынков, различающихся асинхронностью развития, уровнем цен и рисков, эффективностью инвестиций в недвижимость и особенно – состоянием законодательства, политической и социальной стабильностью; взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости»



**СТЕРНИК Г.М.**

«Рынок недвижимости - сектор национальной экономики, объединяющий в сложную социально-экономическую систему элементы «субъекты рынка», «объекты недвижимости», «процессы функционирования рынка» и «функцию управления ими» при создании, развитии и обороте недвижимости в интересах общественного потребления, при условии, когда хотя бы один из субъектов рынка ставит целью накопление благ путем предпринимательской деятельности, а государство обладает правом и обязанностью регулирования рынка и частичного перераспределения благ от субъектов-предпринимателей к субъектам, не являющимся таковыми»



# СУЩНОСТЬ МОНИТОРИНГА РЫНКА

**Анализ рынка недвижимости** – самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

**Цель анализа рынка недвижимости в рамках оценочной деятельности (цель оценочного анализа)** – обеспечение оценщика данными о рынке для определения рыночной стоимости объекта недвижимости и информирование о ней Заказчика.

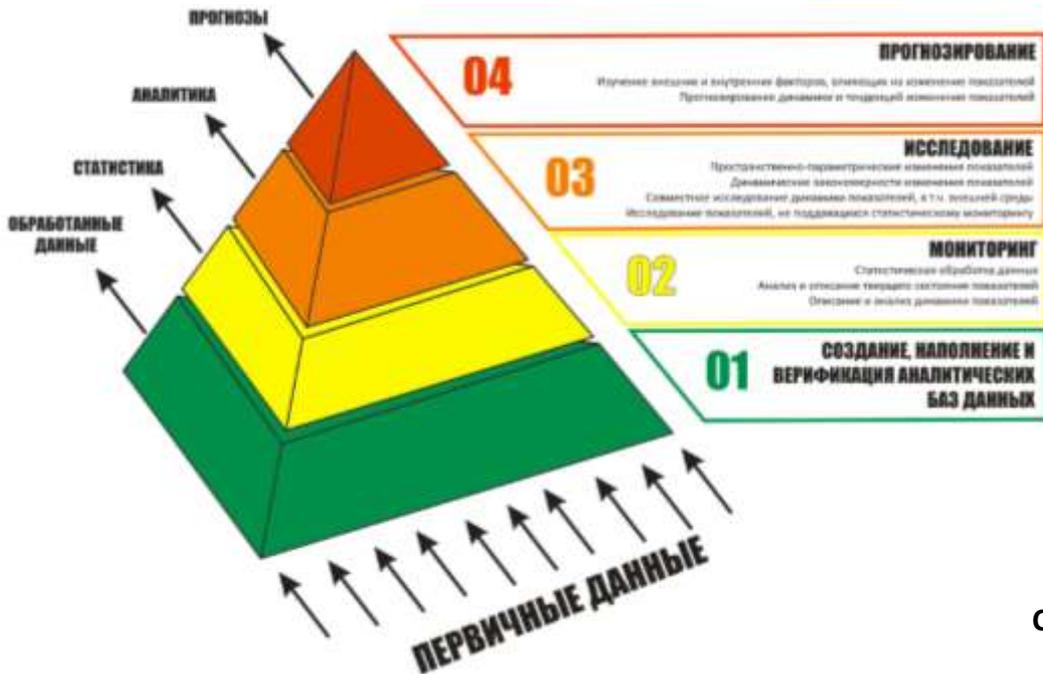
**Цель анализа рынка недвижимости в рамках риэлторской деятельности (цель потребительского анализа)** – информирование потребителя через СМИ о предложениях на рынке и его ценовых изменениях, формирование спроса.

**Цель анализа рынка недвижимости в рамках девелоперской деятельности:**  
**Цель корпоративного анализа** – обеспечение маркетинга (продвижения продукта - товаров, услуг, бренда компании) для достижения успеха на рынке и обеспечение стратегического маркетинга (управления эффективностью компании) для повышения стоимости компании.

**Цель инвестиционного анализа** – обеспечение данными о рынке для расчета показателей эффективности инвестиционных проектов.

# СУЩНОСТЬ МОНИТОРИНГА РЫНКА

**Мониторинг рынка недвижимости** – это один из этапов общего анализа рынка недвижимости, который включает в себя статистическую обработку данных, анализ и описание текущего состояния показателей, анализ и описание динамики показателей.





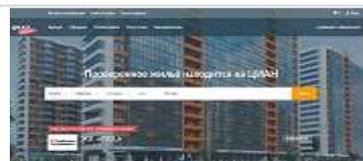
# ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ

версия Репин М.А., Омск, САКРН



1

ЦИАН



Рейтинг 5.3  
★★★★★

EMLS



Рейтинг 4.9  
★★★★★

N1.RU



Рейтинг 4.5  
★★★★★

MAON



Рейтинг 3.0  
★★★☆☆

2

Avito



Рейтинг 5.1  
★★★★★

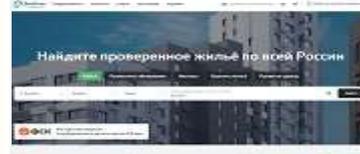
Domofond.ru



Рейтинг 4.8  
★★★★★

3

ДомКлик  
СБЕР



Рейтинг 5.0  
★★★★★

4

Яндекс



Рейтинг 4.8  
★★★★★

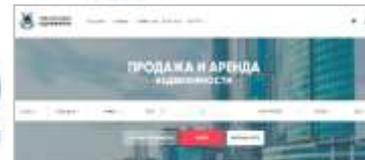
5

FarPost.ru



Рейтинг 4.5  
★★★★★

УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА  
НЕДВИЖИМОСТИ



12

Restate.ru



Рейтинг 3.4  
★★★★☆

№

Этажи



# Свойства и показатели рынка недвижимости в мониторинге

**ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ** – количество недвижимости, которое предлагается на рынке его продавцами по определённой цене в определённый период времени.

**ОБЪЕМ СПРОСА** – количество недвижимости, которое покупатели желают приобрести по определенной цене и в определенный период времени.

**СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ** - период времени начиная с даты представления на открытый рынок(публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**ФАКТИЧЕСКИЙ ОБЪЕМ ВВОДА НЕДВИЖИМОСТИ** – общая площадь объектов недвижимости, получивших в обозначенном периоде в установленном законодательством РФ, разрешение на ввод в эксплуатацию.

**ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА** - общая площадь объектов недвижимости, не заверенных строительством и не получивших в обозначенном периоде в установленном законодательством РФ, разрешение на ввод в эксплуатацию. Состоит из строящихся объектов и «долгостроев».





РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ  
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>

# Свойства и показатели рынка недвижимости в мониторинге

**СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ** – некоторая расчетная величина, представляющая собой наиболее вероятную цену, которую мог бы заплатить покупатель при вполне определенных рыночных условиях сделки, при полной информированности сторон сделки, их добровольных, компетентных, расчетливых действиях. В практике брокерской и, особенно, аналитической деятельности, необходимо исключать применение термина «стоимость», а пользоваться термином «цена».

**ЦЕНА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ** - конкретная сумма денег, которую запрашивает за него продавец (цена предложения) или готов платить покупатель (цена сделки). Разница между ценой предложения и ценой сделки называется **ДИСКОНТОМ**. В силу специфики рынка аренды, на нем необходимо определять не 2 категории цен, а три, добавляя показатель **ДЕЙСТВУЮЩАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА ПО РАНЕЕ СДАННЫМ ПЛОЩАДЯМ**.

Цена за объект недвижимости в целом называется **ПОЛНОЙ ЦЕНОЙ**.

Цена за единицу (1м<sup>2</sup>) площади объекта недвижимости называется **УДЕЛЬНОЙ ЦЕНОЙ**.



# Свойства и показатели рынка недвижимости в мониторинге

Динамические индексы: определяются 2 способами, а именно через:

**1) Прирост (темп прироста)** – выражает изменение показателя в отчетном периоде относительно предыдущего периода и измеряется в процентах

$$\text{ПРИРОСТ} = (y_i / y_{i-1} - 1) * 100\%$$

**2) Собственно индекс роста** – выражает изменение показателя в отчетном периоде относительно базового периода, это безразмерная величина

$$\text{ИНДЕКС} = Y_i / Y_0$$

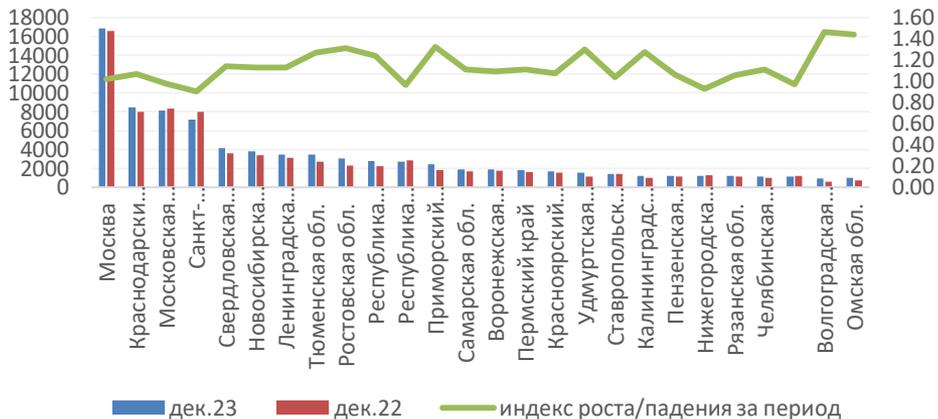
**Индексы с исключенной сезонностью** - динамические индексы в годовом исчислении, рассчитывающиеся по принципу «базовый период «тот же период прошлого года». Используются для исключения фактора сезонности. Применяются, прежде всего, при анализе тех сегментов рынка, где сезонность проявляется максимально сильно, например, на рынке загородной недвижимости.



**25 СУБЪЕКТОВ РФ С ОБЪЕМАМИ СТРОИТЕЛЬСТВА СВЫШЕ 1 МЛН. КВ.М – по состоянию на декабрь 2023**  
**38,4% всего объема строящегося жилья приходится на 4 субъекта РФ**

Источник –  
ЕИСЖ

Сравнение объемов строительства  
многоквартирного жилья декабрь  
2023г./декабрь 2022г., тыс.кв.м



### Лидеры по индексу роста:

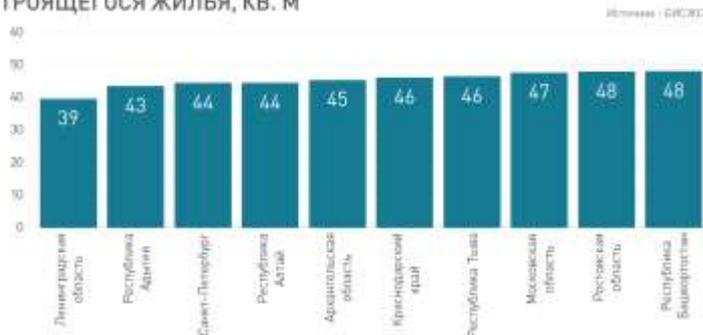
- Хабаровский край – 1,46
- Республика Крым – 1,44
- Приморский край – 1,33
- Ростовская обл. – 1,31
- Ставропольский край - 1,30
- Тульская обл. – 1,28
- Тюменская обл. – 1,27
- Республика Татарстан – 1,2

### Наибольшее снижение индекса:

- Санкт-Петербург- 0,87
- Калининградская обл. – 0,93



РЕГИОНЫ С НАИБОЛЕЕ НИЗКОЙ СРЕДНЕЙ ПЛОЩАДЬЮ  
СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ, КВ. М

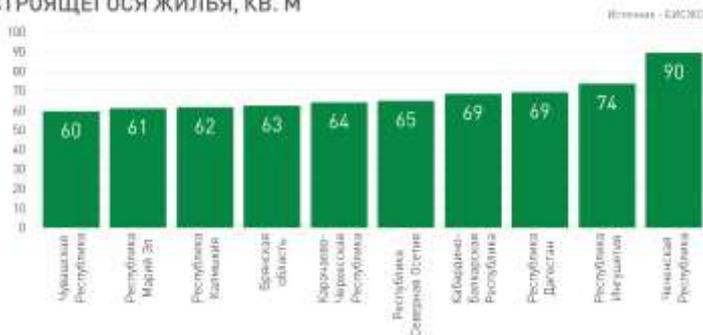


- Ленинградская обл. – 39 м<sup>2</sup>
- Адыгея – 43 м<sup>2</sup>
- Санкт-Петербург – 44 м<sup>2</sup>

Средняя площадь строящегося  
жилья в РФ,  
2021 год):

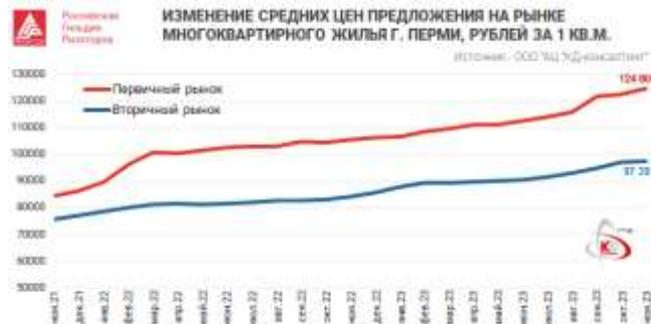
**50 м<sup>2</sup>**

РЕГИОНЫ С НАИБОЛЕЕ ВЫСОКОЙ СРЕДНЕЙ ПЛОЩАДЬЮ  
СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ, КВ. М



- Чечня – 90 м<sup>2</sup>
- Ингушетия – 74 м<sup>2</sup>
- Дагестан – 69 м<sup>2</sup>

Декабрь 2023 – ср. площадь 44-  
45 м<sup>2</sup> строящегося жилья в РФ

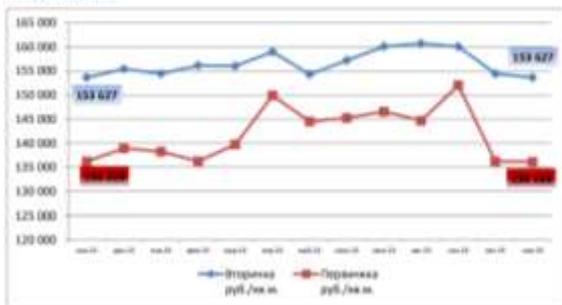




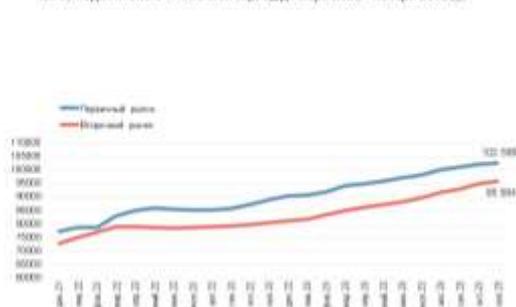
# Комитет по аналитике РГР

## Ценовая динамика на примерах отдельных локальных рынков

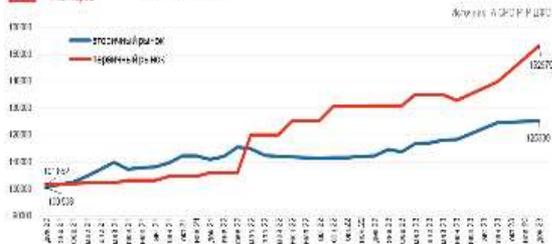
Диаграмма №1-0 Динамика средней цены предложения на рынке жилья г. Владивостока



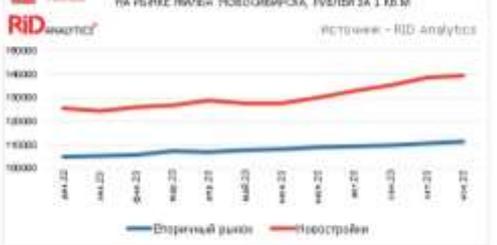
Динамика удельных показателей цен за квадрат первичного и вторичного рынков жилой недвижимости г. Омска за период с января 2022 – ноября 2023 г.г.



ИЗМЕНЕНИЯ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ХАБАРОВСКА, РУБЛЕЙ ЗА 1 КВ.М.



ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ НОВОСИБИРСКА, РУБЛЕЙ ЗА 1 КВ.М.





### Предложение:

В течение первого полугодия 2023 года наблюдался растущий объем предложения на рынке новостроек в большинстве крупнейших российских городов. Однако, во втором полугодии за счет ажиотажного спроса в августе- сентябре объем предложения на первичке стал уменьшаться.

**Ситуация с объемом предложения в октябре-декабре в представленных городах различается.** Например, в Екатеринбурге, Тюмени, Перми Застройщики придерживают вывод новых предложений на рынок, тем самым пытаются удержать рост цен.

В Новосибирске объем предложения уменьшился за счет общего снижения вывода на рынок новых проектов, поэтому в будущем на данном рынке вполне вероятен дефицит предложения новостроек. В отличие от указанных выше городов Хабаровск наращивает новое предложение и в Воронеже объем предложения остается на высоком уровне.

**На дефицит и ограниченный выбор вторички указали фактически все аналитики, которые участвовали в формировании данной Аналитической справки.**

### Спрос:

В большинстве исследуемых городов спрос на жилье в 2023 году увеличился по сравнению не только с 2022 годом, в котором наблюдалось охлаждение рынка из-за геополитических рисков, но и с 2021 годом. Крупная волна сделок пришлась на период конец июля – сентябрь 2023 г.

Однако, уже в конце сентября - в начале октября спрос начал «убывать». Обычно сезонные по высокому спросу ноябрь и декабрь в этом году не демонстрируют увеличения количества сделок. Впрочем и в 2022 году последние месяцы года также нарушили сложившиеся тенденции сезонного спроса за предыдущие 20 лет. Основные причины такого поведения покупателей в 2022 и в 2023 году разные, в 2022 году – мобилизация, в 2022 году – повышение ключевой ставки и за ней следом ставок по ипотечному кредитованию, а также введение более жестких требований к Заемщику, и прежде всего, по объему первоначального взноса.

### Цены:

2023 год нарушил общие тенденции по динамике цен, наблюдаемые на локальных рынках, по сравнению с прошлыми периодами (2020 -2022 гг.).

Темпы роста цен сильно отличаются между представленными городами, а также и возможность перехода в новую фазу развития локального рынка.

Можно констатировать факт, что Владивосток находится на фазе спада, но пока именуемой явлением «стагнация», рост средней цены за период с ноября 2022 г. по ноябрь 2023 г. в пределах 1%. Воронеж – также стагнация, рост цен за 11 месяцев 2023 г. в пределах 1% на первичке и 6% на вторичке. Москва, наоборот, показывает, наибольший ценовой прирост, на первичке в пределах 28%, на вторичке 9%, что выше инфляции в РФ, фаза рынка в 2023 году - рост.

В остальных городах рост цен за прошедший период 2023 года составляет в большинстве случаев от 10% до 15%.

**Самый большой разрыв между средними ценами на первичке и вторичке среди рассматриваемых городов демонстрируют Сочи, Москва и Пермь, к концу года новостройки дороже вторички почти на 40%, 31% и 28% соответственно.**

**СПЕЦИФИКА РАЗВИТИЯ РЫНКА В 2020-2023 гг. в отличие от предыдущих лет:**

**Локальные факторы определяют объем рынка, а федеральная повестка – динамику рынка!!!**



# Спасибо за внимание!

