

ПРОЕКТ
КОМИТЕТА
ПО АНАЛИТИКЕ



РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Рынок недвижимости России 2018. Предварительные итоги

Обзор ситуации по городам России

ДАЛЬНИЙ ВОСТОК



ВЛАДИВОСТОК

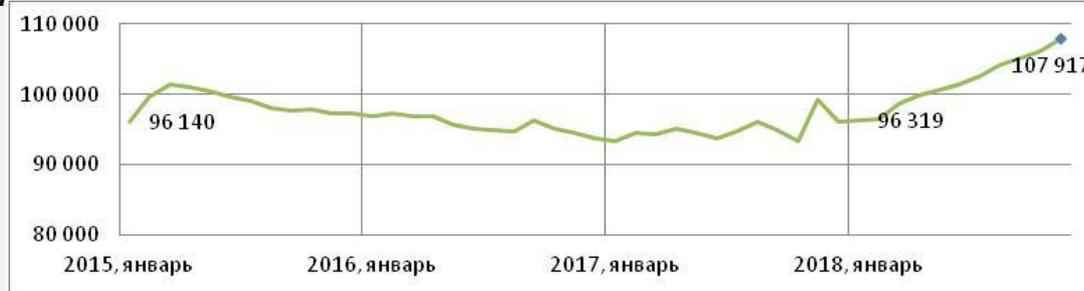
Сергей Дымченко
директор «Индустрия-Р»
Член правления Приморского регионального
отделения Российского Общества Оценщиков,
САКРН

Основные тенденции рынка многоквартирного жилья

Объем предложения на вторичном рынке жилья уменьшился на 41%, на первичном на 45% (отношение декабрь 2018/ декабрь 2017).

Средняя цена предложения на вторичном рынке продолжает рост и на начало декабря составила **107 917 руб./кв.м.**, рост в годовом исчислении 8,85%

Динамика изменения средней удельной цены предложения на вторичном рынке жилья в г. Владивостоке, руб./кв.м.



Снижение ипотечных ставок в начале года увеличило активность на рынке, а повышение ставок в конце года пока сильно на изменении активности не сказалось. По мнению профессионалов местного рынка, доля ипотечных сделок на рынке многоквартирного жилья г. Владивостока составляет до 30-40% от общего объема сделок (отдельными застройщиками доля ипотечных сделок указывается до 80%).

По состоянию на декабрь 2018 г. на первичном рынке Владивостока в стадии строительства (от фундамента до возведенной коробки) находятся около **25 объектов** в различных районах города. Диапазон цен от **45 000 руб./кв.м.** (жилой комплекс «Зеленый бульвар», в районе «Зеленый угол», стадия строительства «монтаж фундамента») до **246 000 руб./кв.м.** (Жилой комплекс «Маринист» в районе «Центр», стадия строительства «завершение возведения зданий»).

Одна из черт местного рынка – квартиры сдаются, как правило, в состоянии «без отделки».

Из сообщений в СМИ известно, что обманутые дольщики во Владивостоке есть, о количестве их сказать сложно, но, особой, систематической, поддержки со стороны властей им не оказывается, за исключением разовых мероприятий в последнее время связанных с выборами губернатора Приморского края.

Прогнозы

Говорить об устойчивости вторичного рынка жилья в г. Владивосток пока рано, по нашему мнению, в начале 2019 года ожидается снижение средней цены предложения и объема предложения.



 **ХАБАРОВСК**

Александра Швалова
директор «Хабаровская недвижимость»
руководитель аналитического центра при
Ассоциации СРО Региональная гильдия
риэлторов ЛФО СДКРН

Основные тенденции вторичного рынка многоквартирного жилья

1. Объемы предложений стремительно падают вниз. Так, с начала 2018 г. они сократились почти на треть, а по сравнению с 2017 г. практически вдвое.

Основные причины:

1) уход из СМИ объявлений- фейков: из-за значительного подорожания цен на рекламу на самых популярных и раскрученных интернет-площадках, многие агенты сократили количество рекламных несуществующих объявлений, поэтому в 2018 году картина по объемам предложений стала более реалистичной;
2) из-за низкой платежеспособности населения происходит быстрое вымывание с рынка небольшого и недорого жилья (срок экспозиции в 2018 году снизился с 4-5 месяцев до стабильных 2-2,5 мес.).

2. Рынок активен, но, возможно по сравнению с другими регионами не достаточно.

Количество продаваемых объектов недвижимости риэлторскими компаниями практически остается на одном уровне. В октябре некоторые компании отмечали даже провал по количеству сделок. Так по данным Росреестра по Хабаровскому краю общее количество зарегистрированных прав на жилые помещения за 8 месяцев 2017 г. составило – 47884, а за аналогичный период 2018 г. – 36770 (минус 23%). Ситуация на первичном рынке аналогична. За 7 месяцев 2017 г. зарегистрировано ДДУ – 1260 шт, за 2018 г. – 932 шт. (минус 26%). Однако количество регистрационных записей об ипотеке увеличилось на 4,6%.

При этом по данным Хабкрайстата реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в октябре 2018г., по сравнению с соответствующим месяцем предыдущего года увеличились на 1,3%. В январе-октябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросли на 0,2% (без учета ЕВ-2017, произведенной в январе 2017г. в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ). С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-октябре 2018г. относительно января-октября 2017 г. уменьшились на 0,3%.

3. Явно выраженный ипотечный бум не наблюдается. По данным представителей Сбербанка незначительное осеннее снижение % ставок на выдачу ипотечных кредитов не повлияло. Стабильно порядка 60% сделок происходит с использованием ипотечных средств. Но здесь стал очевиден один отрицательный момент. Покупатели, к сожалению, не задумываются о том, как в дальнейшем они будут расплачиваться по кредиту, ведь 90 % ипотечных сделок (по сравнению с прошлыми годами выросло в 2 раза) происходит с завышением, т.е. даже минимальный первоначальный взнос 15% от стоимости жилья – отсутствует. И это все на фоне снижения социального уровня заемщиков, которые думают лишь о том, чтоб им выдали кредит. Что будет в дальнейшем – очевидно.

4. По состоянию на ноябрь 2018 г. средняя цена предложений на вторичном рынке жилья г. Хабаровска составила 80 500 руб./кв.м. В последний раз на такой уровень цены выходили в ноябре 2012 г. К началу года прирост составил 11,7%.

5. О том, что рынок восстановился говорить рано. Уже хорошо то, что активность есть, пусть и незначительная.

Жилищное строительство

Жилищное строительство в Хабаровском крае находится практически на уровне 2017 г. (на сентябрь +1,5% к предыдущему году).

Количество разрешений на строительство в г. Хабаровске в 2017 году выдано -19 ед., а до 1 июля 2018 г. – 16 ед., а после 1 июля только 1 ед. (из неофициальных источников)

Новый инрегиональный застройщик зашел к нам только один. Пока ничего не построил. Начал освоение первой площадки (расселение и снос бараков, расчистка з/у). Пока в качестве конкурента местными застройщиками не воспринимается.

С приходом к власти нового губернатора произошли первые положительные сдвиги с долгостроями. За последние 2 месяца были сданы 3 долгостроя, к лету 2019 года будут готовы еще 3 многоквартирных дома. Также проводится работа по подключению к инженерным сетям еще нескольких малоэтажных домов (долгостроев) с готовностью 90%. Губернатор действительно вникает в проблему долгостроя глубоко. Все, что связано было с административными барьерами, решилось мгновенно. А вот с финансами застройщиков ситуация сложная. Власти предлагают новому инвестору, который возьмется за достройку дома, на льготных условиях (вне конкурса) земельный участок под новое строительство.

Прогнозы

Прогнозировать ситуацию на 2019 г. сложно. Новые санкции для РФ, повышение НДС, отток населения с ДФО, низкая з/п (по сравнению с некоторыми западными регионами) могут ухудшить ситуацию на рынке жилья. Конечно же объемы предложений будут немного меньше, чем в этом году. Но пока «Цифра» % ставки по ипотеке приятна уху Покупателя, то покупка жилья по ипотеке как минимум сохраниться на том же уровне, а спрос, скорее всего, будет отложенным. Динамика

СИБИРЬ



НОВОСИБИРСК

Елена Ермолаева
руководитель «RID Analytics», САКРН

Основные тенденции рынка многоквартирного жилья

1. Изменение цен.

За 11 месяцев текущего года средние удельные цены на вторичном рынке жилья Новосибирска выросли на 8%. Наиболее сильный рост был отмечен в октябре - цены поднялись на 1,4%. Интересно, что на фоне значительного роста цен на 2-3-комнатные квартиры (примерно на 9%), дешевеют комнаты (на 0,7% за 11 месяцев). Это связано с существенной конкуренцией со стороны квартир-студий.

На первичном рынке за тот же период цены выросли на 11%. При этом, с сентября 2018 г. зафиксирован рекордно низкий уровень скидок для покупателей при расчете сразу - в среднем, 2%. Еще недавно строительные компании давали скидку в два раза больше. На первичном рынке больше всего подорожали 2-комнатные квартиры - на 12%. Меньше всего прибавили в цене квартиры с числом комнат 4 и более - на 3,5%

Средняя цена в ноябре 2018:

Вторичный рынок - 63,1 тыс. руб. за 1 кв.м; Первичный рынок - 66,3 тыс. руб. за 1 кв.м

2. Активность спроса в целом, его динамика в процентах по сравнению с 2017 годом (первичка / вторичка).

На вторичном рынке данных по числу сделок нет.

На первичном - активность рынка явно выросла в связи с информацией об изменениях в Законе №214. За 9 месяцев 2018 г. было заключено 20,3 тыс. ДДУ (договоров долевого участия), что на 12% больше, чем годом ранее. Особенно успешным стал третий квартал текущего года, в течение которого было зарегистрировано 8,7 тыс. ДДУ.

3. Перелом тренда на вторичном рынке явно произошел, цены устойчиво идут вверх. На первичном рынке в Новосибирске снижения цен не было, были лишь периоды стагнации или роста. В настоящее время период роста. В результате, если раньше цены на вторичном рынке были выше, то теперь – наоборот.

4. Осенью 2018 г. на рынке появилось много новых проектов, застройщики постарались получить разрешения на строительство до июля 2018 г, то есть, до вступления в силу поправок к Закону №214. При этом число долгостроев не сокращается, несмотря на усилия властей. Появляются новые компании-банкроты.

Прогнозы

Скорее всего, на вторичном рынке многоквартирного жилья плавный рост цен продолжится.

На первичном рынке цены также будут расти, с учетом негативных ожиланий от



ОМСК

Максим Репин
директор «ОМЭКС»
полномочный прставитель НП РГУД в г. Омске,
САКРН

Основные тенденции рынка многоквартирного жилья

1. Текущий уровень количества предложений и цен:

Новостройка - 768 шт / 40 818 руб./кв.м

Вторичка - 3176 шт / 46015 руб./кв.м

2. Активность в целом стабильна, доступная ипотека поддерживает спрос и активность рынка на среднем уровне или чуть выше среднего. Ипотечных сделок около 60%, а если еще учесть цепочки сделок, завязанных на ипотеку, то долю ипотечных сделок можно оценить на уровне 75%.

3. На первичном рынке отмечается негативная тенденция: Застройщики сворачивают бизнес, замораживают проекты. Местная власть пытается «давить» на долгострой, в результате их усилий в 2018 году введены два или три долгостроя (точной информации нет).

Прогнозы

Предложение новостроек будет падать из-за уменьшения объемов строительства. Спрос и цены будут медленно расти.

УРАЛ И ПОВОЛЖЬЕ

ЕКАТЕРИНБУРГ

Михаил Хорьков
руководитель аналитического отдела Уральская
палата недвижимости, САКРН

Основные тенденции рынка многоквартирного жилья

1. Рынок жилья в Екатеринбурга на подъеме. Объем жилья в стадии строительства вернулся к пиковым показателям 2014 года. Для покупателей это означает, что выбор квартир на рынке в ближайшие месяцы будет достаточно широкий.
2. Рост числа строительных проектов и сокращение доли замороженных строек было характерно для всего 2018 года. Участники рынка создали для себя достаточно серьезный резерв из разрешений на строительство. И по многим из них вышли на строительные площадки. При этом пока сильного перенасыщения рынка не происходит. Рост предложения происходит вслед за ростом продаж и продавцам пока удается поддерживать разумный баланс спроса и предложения по многим территориям. Однако, мы не исключаем, что после стартовой активности часть проектов будет находиться в спящем режиме, ожидая завершения продаж по предыдущим очередям.
3. Объемы предложения на рынке представлены ниже, рост предложения на первичном рынке сопровождался заметным снижением на вторичном.
4. Важным изменением 2018 года стал рост качественного разнообразия. Мы часто критиковали наш рынок за однообразие и [маркетинговые ширмы](#), за которыми прятались все те же унылые проекты. Но, сейчас признаем, что на смену адаптации старых проектов приходит пора более глубокого осмысления возможностей места на этапе проектирования. Число запросов на исследование территории и маркетинговую концепцию проекта заметно выросло. Логика работы над проектами стала более взвешенной и последовательной.
5. К концу 2018 года впервые за много лет доля студий и однокомнатных квартир в предложении опустилась ниже 50%. Частично это связано с высокой активностью рынка в текущем году - компактные квартиры динамично вымывались с рынка. Частично с тем, что девелоперы пересматривают свои подходы к проектированию новых комплексов и постепенно увеличивают число семейных форматов.

ОБЪЕМ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА, ТЫС. КВ. М НА КОНЕЦ ПЕРИОДА



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА, КОЛ-ВО КВАРТИР, НА КОНЕЦ ПЕРИОДА



ЕКАТЕРИНБУРГ. ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ 1 кв. м ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИР, РУБ.



6. Рост продаж в 2018 году отмечался во всех качественных сегментах. Но более заметный рост предложения в комфорт классе поспособствовал выходу на рынок новых покупателей. Продажи в комфорт классе росли гораздо быстрее, чем в эконом-классе. За 10 месяцев 2018 года девелоперы Екатеринбурга продали столько же квартир, как за весь 2107 год.



Прогнозы

В настоящий момент рынок живет ожиданиями повышения ипотечной ставки, и его участники не исключают определенного охлаждения спроса в начале следующего года.

Конечно, текущий подъем хотелось бы рассматривать как шаг к более устойчивому, прогнозируемому и уверенному развитию рынка жилья. Но, к сожалению, пока остается слишком много ограничений и рисков на этом пути.

На фоне позитива проблемы рынка жилья остаются прежними:

Рынку жилья нужны покупатели, чье благосостояние растет. База для устойчивого роста реальных доходов населения по-прежнему не сформирована. Экономика России остается слабой и зависимой от внешних условий.

Рост инфляции, ключевой ставки и последующего повышения ставок по ипотеке ставит под удар сложившуюся модель расширения рынка. Пока повышение не критично, но риск возврата к более высоким процентам по ипотеке остается. Значит, остается риск возврата рынка к стагнации.

Реформирование системы долевого строительства как минимум вносит неопределенность в процесс последовательного развития рынка и может привести к сокращению конкуренции в ближайший год-два. Затраты застройщиков вырастут на фоне ограниченных возможностей покупателей.

Попытка заложить рост себестоимости в цены может затормозить дальнейшее восстановление рынка на пути [к заветным 120 млн. кв. м.](#)



ПЕРМЬ

Алексей Скоробогач
заместитель директора «АЦ «КД-консалтинг»
председатель комитета по аналитике
Ассоциации РГР.Пермский край, САКРН

Основные тенденции рынка многоквартирного жилья

1. Средняя цена предложения на вторичном рынке многоквартирного жилья г. Перми на начало декабря 2018 г. составила 53 347 руб./кв.м, на рынке нового строительства – 54 912 руб./кв.м.

За период с ноября 2017 г. по ноябрь 2018 г. показатель средней цены предложения на вторичном рынке жилья стал выше на «+»6,5%, а на первичном рынке – на «+»6,7%. Средние цены предложения за 2018 г. уверенно показали рост, особенно это заметно после двух предыдущих годов, где цены предложения либо снижались, либо не изменялись в течение года.

2. Положительному тренду на первичном рынке способствовали:

- «уход» и / или приостановка деятельности крупных, по пермским меркам, застройщиков, что вызвало изменение в перераспределении долей рынка среди них;
- увеличение числа проектов в сегментах «стандарт плюс» и «комфорт»;
- увеличение количества новостроек в центральной части города и в районах, прилегающих к центру.

Данные факторы позволили отдельным застройщикам, специализирующимся в сегментах «стандарт плюс» и «комфорт», повышать цены на одни и те же проекты несколько раз в год, а то и в один месяц.

3. Покупатель становится еще более избирательным и требовательным не только к квартире, но и к характеристикам прилегающей территории, наличием современных инженерных систем дома, обеспеченности машиноместами.

4. Что касается объемов ввода жилья, за последние 5 лет застройщики в г. Перми сдавали от 400,9 до 521,8 тыс.кв.м. многоквартирного жилья в год. В целом по итогам 2018 года с учетом фактического объема строительства и плана пермских застройщиков ввод должен составить 460 тыс.кв.м., что меньше значения 2017 г на 2,8%.

Объем вновь вышедших «в стройку» проектов многоквартирного жилья за 2018 г. составил порядка 593 тыс. кв.м., что больше на 20% относительно 2017 г., но практически совпадает со значением 2014 (предкризисного) года. В структуре строящегося жилья преобладает с точки зрения технологии «монолит» (до 70%), с точки зрения классов качества – «стандарт» (он же «эконом») – до 65%.

Вместе с тем, 25% от объема незавершенного строительства в г. Перми – это «замороженные» объекты или проекты с неопределенным сроком сдачи в эксплуатацию.

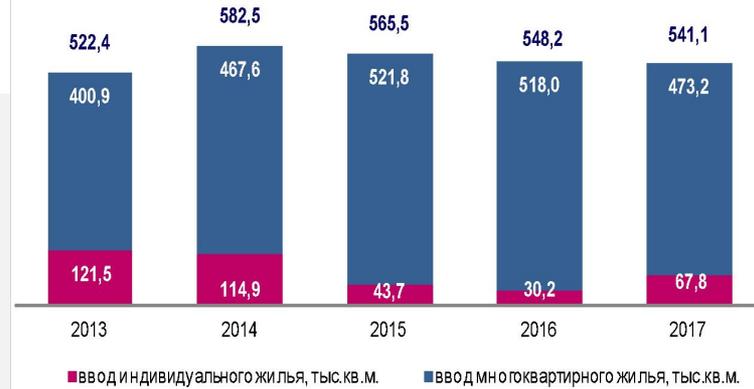
Прогнозы

Цены на жилье при существующей платежеспособности населения, с одной стороны, не имеют предпосылок к изменению динамического вектора с минуса на плюс, с другой стороны, такие факторы, как изменение законодательства в сфере долевого строительства и перераспределение строительного рынка между его участниками, «толкают» цены на новостройки вверх, что и видно по итогам мониторинга рынка за прошедшие месяцы 2018 г.

Вслед за новостройками может «подтянуться» и «вторичка». Наибольшим спросом будут пользоваться качественные и востребованные проекты класса «комфорт» и готовое жилье современной эпохи застройки.

На прошедшей 15 декабря аналитической встрече с руководителями банков, застройщиков и агентств недвижимости г. Перми многими экспертами была высказана мысль, что такая благоприятная ситуация для рынка недвижимости, которая наблюдалась в 2018 году, может иметь тенденцию к продолжению в первом полугодии 2019 г. даже на рынке жилья неопределенности.

Объемы ввода жилья в эксплуатацию в г. Перми за период с 2013 г. по 2017 г. по данным Пермьстат





 **КИРОВ**

Себелева Карина
директор «Регистрационное бюро»
член Правления Ассоциация Кировской области
«Гильдия риэлторов Вятки», ААРН

Основные тенденции рынка многоквартирного жилья

1. Рост активности на первичном рынке недвижимости очевиден. В связи с чем, Застройщики подняли цены на квартиры в своих новостройках от 1 до 2 тысяч рублей за 1 квадратный метр. Заметную активность покупателей мы связываем с ростом цен от Застройщиков и постепенным ростом ипотечных ставок банками Хлынов, Сбербанк, Росельхозбанк.

Отдельные Застройщики повысили цены на свои новостройки от 4 до 7 процентов (например, Кировский ССК цены на квартиры- студии повысил на 5,4% (полная цена такой студии составляет 994 тысячи рублей), Кировский спецмонтаж увеличил цены на свои новостройки до 7%, тем не менее спрос у этого Застройщика все равно остается высоким, СТЭН увеличил цены на 4,3%.)

2. Цены на вторичном рынке тоже прирастают, но разными темпами. На квартиры в домах типа «ХР» за ноябрь месяц цены выросли в пределах 1%, но это на малоформатные квартиры (1-но и 2-х комнатные), на 3-х комнатные квартиры фиксируется падение цен. В домах типа «новая планировка» рост цен чуть выше, по сравнению с хрущевками, на 1,3%. Квартиры в домах «индивидуальная планировка» цены за ноябрь фактически не изменились (рост на 0,2%), но зато в октябре в этом сегменте рынка жилья рост был до 6%.

Разбег средних цен предложения в ноябре 2018 года на квартиры различного типа и формата (по числу комнат):

«Хрущевки»: 1570 – 1864 тысяч рублей;

«Новая планировка»: 1551 – 2763 тысяч рублей;

Индивидуальная планировка»» 2147 – 4815 тысяч рублей.

3. Октябрь, и первая половина ноября 2018 года - характерна пиковая активность на рынке. Но, похоже, ресурс мотивирования несколько исчерпан, весь отложенный спрос и спрос, который хотели закрыть до Нового года, насытился за эти два месяца. Со второй половины ноября и в начале декабря высокой активности на рынке пока не наблюдается.

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ



 **ВОРОНЕЖ**

Алексей Москалёв
Руководитель аналитического центра «АКГ
«ИнвестОценка», САКРН

Основные тенденции рынка многоквартирного жилья

1. За 11 месяцев 2018 года вторичка в среднем подорожала на 4,4%, в то время как цены на новостройки практически не изменились по отношению к началу года (+0,9%), несмотря на незначительные колебания в течение года в пределах 2-3%.

За аналогичный период прошлого года (01.01.2017-01.12.2017) цены на вторичку показывали снижение на 2,68%, при этом рост цен на первичное жильё был зафиксирован на уровне 1%. Уровень совокупного предложения менялся следующим образом: вторичка прибавила 7,71% за 11 месяцев 2017 года и снизилась на 1,1% за аналогичный период 2018 года, в то время как первичка показала рост на уровне 48,33% в 2017 году с января по ноябрь и резко прибавила в аналогичном периоде 2018 года – 67,14%, что связано, в первую очередь, с выходом на рынок большого числа новых объектов.

| Сегмент рынка | Ноябрь 2017 – ноябрь 2018 | 11 мес. 2018 | 11 мес. 2017 |
|--|------------------------------|--------------|--------------|
| Изменение индекса стоимости жилья | | | |
| Первичка | +0,54% | +0,96% | +1,04% |
| Вторичка | +4,42% | +4,40% | -2,68% |
| Изменение количества экспонируемых объектов | | | |
| Первичка | +46,03% | +67,14% | +48,33% |
| Вторичка | +1,93% | -1,08% | +7,71% |

2. Доступность ипотечного кредитования является одним из ключевых драйверов роста на рынке жилой недвижимости. Мы наблюдаем прямую взаимосвязь между улучшением условий по ипотеке и ростом уровня покупательской активности на рынке жилой недвижимости, что в свою очередь позволяет сохранять определенную стабильность ценовых показателей. Покупательская активность к концу года не только не снижается, а наоборот, показывает рост, что, по нашему мнению, во многом связано с ажиотажем, возникшем на фоне новостей о грядущем росте цен, а так же неопределенностью насчёт экономического положения в 2019 и последующих годах.

3. Количество застройщиков на рынке Воронежа в 2018 году остаётся неизменным, появления новых игроков отмечено не было, как впрочем, и ухода застройщиков с рынка многоквартирной жилой недвижимости.

Однако, стоит заметить, что по состоянию на конец ноября 2018 года на 11 из 78 компаний застройщиков Воронежской области наложены запреты на регистрацию новых договоров о долевом участии (ДДУ) в связи с несоблюдением требований об открытии спецсчетов для привлечения средств дольщиков, тем не менее, работы на всех объектах ведутся, а данные ограничения стоит рассматривать как временные технические трудности.

4. Строительство крупных жилых комплексов, стартовавшее в 2015-2017 годах, идёт полным ходом, и большинство объектов вводятся в эксплуатацию в заявленный срок. Темпы прироста нового жилья, хотя и снизились по сравнению с предыдущими годами, всё же сохраняют определённую стабильность. Существенная доля запланированных площадей будет сформирована благодаря проектам реновации промзон и кварталов ветхой жилой застройки, а также за счёт расширения границ города. Возможно, строительство перспективных объектов будет идти с меньшим энтузиазмом, т.к. в нынешних реалиях застройщики стараются быть чуткими к колебаниям спроса, однако есть высокая вероятность того, что большая часть запланированных объектов будет возведена.

5. Не может не радовать ситуация с обманутыми дольщиками. По состоянию на конец ноября 2018 года в Воронеже не осталось проблемных объектов в принципе.

Прогнозы

Мы считаем, что разговоры об устойчивом восстановлении рынка жилья пока преждевременны, все же определяющим фактором, прямо влияющим на ценообразование – является экономическая ситуация в стране и реальная платежеспособность конечных покупателей. Говорить о заметных улучшениях в данных сферах пока, увы, не приходится.

Мы видим следующую картину того, как будут разворачиваться события на рынке жилья г. Воронежа и Воронежской области (хотя во многом, вероятно, данный прогноз будет справедлив и для других субъектов РФ). Наиболее вероятно, что цены в 2019 году, поддерживаемые доступной ипотекой и ажиотажем, продолжат незначительно расти (в пределах 5%), хотя, как и в 2018 году этот рост будет существенно ниже уровня реальной инфляции. При сохранении значительных темпов ввода нового жилья, дальнейший рост рынка возможен только при условии улучшения экономического климата не только в регионе, но и по всей стране в целом. В противном случае уровень платёжеспособного спроса будет падать, что может повлечь за собой крайне негативные последствия для рынка недвижимости и смежных с ним рынков товаров и услуг.



Мария Бент
руководитель отдела аналитики и оценки ГК
«Бюллетень Недвижимости», САКРН

Основные тенденции первичного рынка многоквартирного жилья

1. Объем предложения на начало декабря 2018 года составил 3,7 млн. кв. м (75,4 тыс. квартир). Объем новых выведенных в продажу объектов (включая очереди в проектах, выведенных ранее) – 3,4 млн. кв. м (73,9 тыс. квартир). Наблюдается рост темпов вывода на рынок новых проектов жилищного строительства в Санкт-Петербурге. За 11 месяцев 2017 года в СПб было выведено на рынок 2,8 млн кв. м жилья, за аналогичный период 2018 года – 3,4 млн кв. м (+21%).

2. Комфорт-класс по-прежнему занимает большую часть предложения на рынке, его доля составляет 56,0% от общего количества строительных объектов. Доля эконом-класса – на уровне 9,8%, строящиеся дома бизнес-класса – это 27,0%, элит-класса – 7,2% от всего рынка.

3. В структуре предложения по районам лидирующую позицию занимает Приморский район Петербурга – 15,5% от всего объема рынка новостроек. Далее на рынке квартир в строящихся домах большие доли занимают Московский и Выборгский районы, предложение в них составляет 12,4% и 9,9% от всего объема рынка новостроек.

4. Средняя цена предложения на рынке строящегося жилья класса масс – маркет на начало декабря – 105,5 тыс. руб. за кв. м, изменение за год составило 4,8 % (4900 руб. за кв. м). Квартиры в домах бизнес класса предлагаются в среднем – 156,3 тыс. руб. за кв. м, элит-класса – 280,5 тыс. руб. за кв. м.

5. Увеличение спроса и объемы реализации жилья в СПб очень заметны за прошедший год. Прогнозируемый объем реализации за 2018 год в СПб – 3,5-3,7 млн кв. м. За 11 месяцев 2018 года в СПб было зарегистрировано 80 484 ДДУ, за аналогичный период 2017 года – 62 959 (+28%).

6. Если говорить о Ленинградской области, то тенденции там обраты Санкт-Петербургу.

Заметно снижение темпов вывода на рынок новых проектов жилищного строительства в Ленинградской области. За 11 месяцев 2018 года в ЛО был выведен на рынок 0,8 млн кв. м, за аналогичный период 2017 года – 1 млн кв. м (-20%).

Также заметно и уменьшение спроса и реализации жилья в ЛО. За 11 месяцев 2018 года в ЛО было зарегистрировано 27 702 ДДУ, за аналогичный период 2017 года – 31 177 (-11%).

Общая тенденция для Санкт-Петербурга – снижение цен на квартиры в старом жилом фонде, в домах, требующих ремонта, с неудачными планировками и старыми коммуникациями. Самые высокие цены сегодня на так называемую «новую вторичку», это недавно сданные дома. Цены на строящееся жилье во многом зависят от района, в котором располагается дом. Дешевле всего - квартиры на окраинах города с плохой транспортной доступностью, дороже – в обжитых районах рядом с метро. Рост ипотечных ставок также повлиял на активность спроса этой осенью.

Основные тенденции первичного рынка многоквартирного жилья

1. За 11 месяцев 2018 года изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 4,2%, это 4 500 руб. с кв. м, показатель средней цены предложения на начало декабря 2018 года составил 111,9 тыс. руб. за кв. м.

Большую долю рынка занимает диапазон цены от 85 до 125 тыс. руб. за кв. м, это 57%, доля рынка с стоимостью дорогих квартир (более 145 тыс. руб. за кв. м) составляет 17,5%. Основной рост цена отмечался в сентябре и октябре 2018 года, по районам это Приморский и Василеостровский районы.

2. Увеличение цены предложения квадратного метра связано, прежде всего, с расстройением рынка на дома старой и современной постройки, так называемую старую и новую вторичку. За год объем предложения квартир в домах современной застройки (после 2009 года постройки) увеличился с 38,6% до 42,9%. Это связано с большими объемами строительства и ввода на рынок новых объектов. Самыми дорогими являются кирпично-монолитные дома современной постройки, в 4 квартале 2018 цена квадратного метра составляет 123,7 тыс. руб., дешевыми по-прежнему остаются панельные дома 1960-1980 годов постройки, в среднем 93,0-96,7 тыс. руб. за кв. м.

Разброс по стоимости квадратного метра в разрезе типа дома и года постройки составляет в среднем от 20-30% и может достигать до 60-70%.

3. В структуре предложения по районам лидирующую позицию занимает Приморский район – 14,9% от объема выставленных на продажу квартир. Далее на вторичном рынке жилья большие доли занимают Выборгский, Московский, Невский и Центральный районы, предложение в них составляет 8,8%, 10,2%, 8,7% и 9,9% соответственно. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском, Кировском и Фрунзенском районах – по 4,6%, 4,5% и 4,6% соответственно от общего объема выставленных на продажу квартир.

4. В структуре предложения на вторичном рынке квартир преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры, они составили 57,6% рынка, трехкомнатные – 31,4%, многокомнатные – 11,0% от общего объема. С выходом новых строительных объектов и вводом и их в эксплуатацию, рынок по-прежнему пополняется малогабаритными студиями, одно и двухкомнатными квартирами, что в итоге может привести к дефициту и росту цен на многокомнатные квартиры (3 и более комнат), в перспективе 1-2 лет.

Осенью отмечен повышенный спрос и увеличение сделок с квартирами на вторичном рынке, что связано с опережающим ростом цен на первичном рынке, увеличением опасений недостроя со стороны покупателя и, как следствие, перетекание части спроса с первичного на вторичный рынок.



 **МОСКВА**

Наталья Рыжкина
руководитель департамента аналитики и
консалтинга «МИЭЛЬ-Новостройки»

Основные тенденции первичного рынка многоквартирного жилья

1. Несмотря на значительное пополнение новыми проектами, общий объем предложения в старых границах Москвы с начала года снизился на 7,1% и составил в ноябре 2,56 млн. кв. м, в Новой Москве ситуация обратная, здесь с начала года предложение выросло на 35% до 489,9 млн. кв. м.

2. В ноябре 2018 г. средняя цена кв. м на новостройки в старых границах Москвы:

бизнес класс – 239,6 тыс. руб./кв.м, с начала года цена снизилась на 2,6%;

комфорт класс – 161,5 тыс. руб./кв.м, с начала года цена выросла на 3,1%;

эконом класс – 126,9 тыс. руб./кв.м, с января цена прибавила 13,0%.

На территории Новой Москвы средняя цена кв. м на новостройки:

бизнес класс – 122,3 тыс. руб./кв.м, с начала года цена снизилась на 4,2%;

комфорт класс – 113,6 тыс. руб. с начала года цена выросла на 16,5%,

эконом класс – 92,8 тыс. руб. с января цена прибавила 5,3%.

2. Спрос в течение года был на стабильно высоком уровне, ежемесячно превышая показатели 2017 года. За 10 месяцев 2018 года было зарегистрировано 62,2 тыс. ДДУ, что на 48% больше, чем за соответствующий период прошлого года. Серьезную поддержку спросу оказывало снижение процентных ставок на ипотечные кредиты, а также активное обсуждение СМИ поправок в 214 ФЗ и новых правил работы застройщиков.

В течении года наблюдался общий тренд на повышение покупательской активности, локальные снижения, и рост спроса, были вызваны преимущественно сезонными факторами, так небольшое снижение наблюдалось в июне, с последующим ростом в июле и августе. По итогам октября количество ДДУ превысило отметку в 8 тыс. и составило 8326 договоров, что на 58% больше, чем в октябре 2017 года.

3. За весь 2017 год на рынок новостроек Москвы (новая+старая) вышли 54 новых проектов и 127 корпусов в реализуемых проектах. За 11 месяцев 2018 года рынок новостроек Москвы (новая+старая) пополнился 78 новыми проектами, а также 162 корпусами в уже реализуемых проектах. Таким образом, в настоящее время по количеству новых корпусов, показатели 2018 года на 33% превышают значения 2017 года.

И в старых и в новых границах лидирует комфорт класс, в 2018 году на его долю приходилось 48% и 71% всех новых корпусов соответственно, в 2017 – 61% и 91% соответственно.

В старых границах Москвы сейчас 16 проектов в начальной стадии, в них реализуется 27 корпусов, что составляет порядка 5% от общего количества корпусов в реализации, в них предлагается 8,4% всех квартир. Если учитывать, в том числе, и корпуса на стадии подготовки площадки в уже реализуемых проектах, то таких вариантов в старых границах Москвы 32 корпуса, около 5,5% от общего количества корпусов в реализации и порядка 10,1% от общего количества реализуемых квартир.

В Новой Москве сейчас реализуется 13 проектов, в которых имеются корпуса на начальной стадии готовности, что составляет порядка 8% от общего количества корпусов в реализации, в них предлагается 11% всех квартир.

В принципе осеннее пополнение рынка новостроек действительно очень значительно, но, учитывая большой объем текущего предложения, доля новых проектов в начальной стадии не так велика.

Прогнозы

В целом, 2019 год обещает быть непростым, в течение года на рынок новостроек будет действовать множество факторов, часть из которых пока не определена.

Что касается объемов предложения, то здесь продолжится прирост во всех сегментах, на рынок будут выводиться проекты, разрешения на которые были получены в первом полугодии 2018 года. В то же время, основной драйвер высокого спроса – ипотека, за счет повышения ставок, уже не будет оказывать такую поддержку рынку, что на фоне непростой экономической ситуации (повышение налоговой нагрузки, цен на топливо и т.д.) окажет отрицательное влияние на спрос.

На фоне стагнации, а возможно и снижения спроса, мы не ожидаем заметного повышения цен в реализуемых проектах, также возможно появления интересных, с точки зрения цены, предложений в проектах на начальной стадии строительства. Поэтому средний по рынку показатель цены 1 кв. м будет в течение года стабильным, а возможно покажет небольшое снижение.

ИТОГИ РЫНКА, ИТОГИ КОМИТЕТА ПО АНАЛИТИКЕ!



Эльвира Епишина
директор «АЦ «КД-консалтинг»
председатель комитета по аналитике НП «Российская
гильдия риэлторов», САКРН

- Итак, итоги развития рынка недвижимости 2018 года комитетом по аналитике фактически подведены, пусть пока они и предварительные, но декабрь уже тоже заканчивается, а тенденции пока без изменений!
Что хотелось бы отметить, если в конце 2017 года у профессиональных участников рынка недвижимости еще возникал вопрос, прошли ли локальные рынки кризисное «дно» или нет, то по показателям 2018 года это точно можно утверждать, *да «дно» пройдено*. В центральных городах регионов РФ к концу года «отчитываются» о положительной динамике цен на рынке жилья, связанной с повышением активности спроса. Причины оживления спроса тоже понятны, но они кроются не в прорыве российской экономики, а связаны с изменениями в законодательстве по долевым участию, с изменением ипотечных ставок, с перераспределением долей между застройщиками и приходом новых креативных руководителей и архитекторов, дизайнеров, что влечет за собой повышение качества жилищных проектов. Это большой плюс для рынка недвижимости, т.к. для наших российских людей недвижимость, а особенно жилье, занимает пока значимое место в имущественной доле семьи. Хотя надо уже смотреть вперед и начинать ориентироваться на новое поколение, у которого сознание уже сейчас другое по отношению к недвижимому имуществу. А пока, мы эту недвижимость покупаем, меняем, дарим, оставляем в наследство... Поэтому, несмотря на какие-либо экономические изменения, жилье будет пользоваться спросом и в 2019 году и в последующие годы.
Однако, предпосылки для перелома тренда на переход рынка жилья к устойчивому росту, еще далеко не сформированы. Посмотрите не только в свои кошельки, но в кошельки своих покупателей, там «монет» с каждым последним пройденным годом не прибавляется, а убавляется. А если вы этого не видите, значит, вы не чувствуете своего Клиента!
- Комитет по аналитике представил в данной справке далеко не все российские города, где у нас есть коллеги и партнёры, но я могу сказать одно, в этой справке представлены комментарии наиболее АКТИВНЫХ РЕГИОНАЛЬНЫХ АНАЛИТИКОВ, которые из года в год стараются повышать качество своих аналитических разработок. Есть среди них и «старожилы», и «новички».
Из новичков хотела бы отдельно поблагодарить Карину Себелеву, руководителя ООО «Регистрационное бюро» г. Кирова, которая вместе со своим коллективом в апреле 2018 года освоила «азы профессиональной аналитики» по методологии, принятой в Российской гильдии риэлторов, а после обучения буквально за 2-3 месяца специалисты этого агентства недвижимости провели «мозговой штурм» и представили в наш комитет полную картину типизации вторичного и классификации первичного рынка многоквартирного жилья, а также и ценовое зонирование г. Кирова. Конечно, кто как не агенты и брокеры знают больше о своем локальном рынке. Но в данном случае коллектив этого агентства недвижимости знает, зачем им аналитические данные и для кого они из месяца в месяц скрупулезно подводят итоги по кировскому рынку, и конечно, это в первую очередь, те КЛИЕНТЫ, кто приходит к ним в Агентство решать свой жилищный вопрос. Так держать, кировчане! Пусть вы будете примером для всех ДУМАЮЩИХ Агентств недвижимости!
- География представленных локальных рынков из года в год расширяется, надеюсь, что в недалеком будущем с нами будут еще больше регионов с Дальнего Востока. Активную работу в этом направлении ведут Александра Швалова, г. Хабаровск и Сергей Дымченко, г. Владивосток. Партнерство хабаровских риэлторов и кадастровых оценщиков привели к прорыву повышения качества оценочных отчетов в разделе анализа локальных рынков городов Хабаровского, Приморского края, Петропавловска-Камчатского. А если по-хорошему задуматься, грамотная работа государственных кадастровых оценщиков – это наши с вами всеми объективно уплачиваемые суммы налогов на имущество и землю. СПАСИБО Александре Шваловой, руководителю Аналитического центра риэлторского сообщества Хабаровского края и Антонине Габовой, руководителю управления Хабаровского краевого центра государственной кадастровой оценки и учета недвижимости за их равнодушие не только к своей профессии, но и ко всему гражданскому сообществу!
- Рынок столичных городов всегда с полным набором цифр, обоснованием тенденций и прогнозов представляют в справках комитета по аналитике Мария Бент, Санкт-Петербург, Оксана Витязева и Наталия Рыжкина, г. Москва. Огромное СПАСИБО Вам за сотрудничество, наши столичные аналитики!
- Также хочу выразить огромную БЛАГОДАРНОСТЬ за помощь в 2018 году в реализации проектов комитета по аналитике – учебном, исследовательском, мониторинговом – нашим старожилам, членам нашего комитета и комиссии по аттестации аналитиков: Михаилу Хорькову (Екатеринбург), Максиму Репину и Анне Нежевлевой (Омск), Елене Ермолаевой (Новосибирск), Никите Чулочникову (Москва). И еще выражаю Благодарность двум Алексеям: Алексею Москалёву