



РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ

---

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

# «Итоги рынка недвижимости 2015 года»

г.Екатеринбург  
7 декабря 2015

# Прогнозы развития рынка недвижимости НП УПН на 2015 год (пресс-конференция 04.12.2014)

## Последствия негативных факторов:

- **Снижение числа сделок:** Допускаем снижение числа сделок на **5-10 %** в 2015 году.
- **Корректировка цен** в сторону снижения в 2015 может составить до **15 %**.
- **Отдельные проекты на рынке жилой и коммерческой недвижимости будут заморожены.** Снижение деловой активности ограничит спрос на рынке офисных, торговых и складских площадей.
- **Недофинансирование объектов социальной инфраструктуры.** Движение рынка на окраины будет ограничено неготовностью муниципалитета финансировать объекты социальной, спортивной инфраструктуры.



## Факторы способствующие стабилизации рынка:

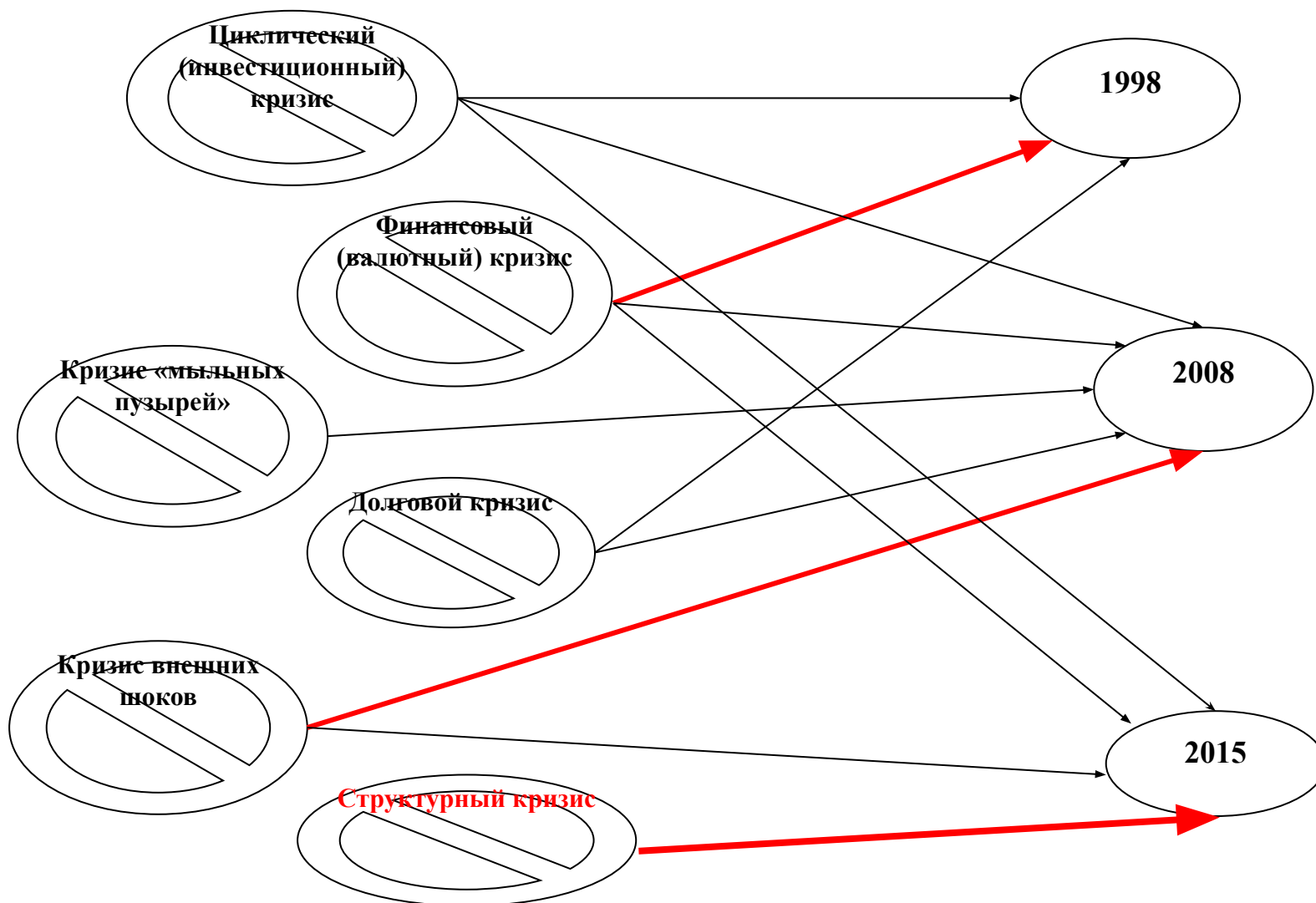
- **Ипотечные программы и продукты банков:** увеличение спроса на ипотеку стимулирует рост количество сделок.
- **Государственные и муниципальные программы;** программы по развитию застроенных территорий (отселение); программы по поддержке малоимущих и многодетных семей и т. д.

# Основные тренды на рынке недвижимости 2015 года.

## Кризис начинается не с падения цен, а с падения объемов продаж!

1. Сокращение объема продаж, как на первичном, так и на вторичном рынках недвижимости до 40%.
2. Корректировка цен в сторону понижения на первичном и вторичном рынках недвижимости до 15%.
3. Сохранение и усугубление напряженной политической и геополитической обстановки.
4. Продолжающаяся девальвация курса рубля по отношению к доллару и евро.
5. Официальная инфляция по данным Минэкономразвития и Росстата составила 12% .
6. Вступившие в силу изменения ФЗ №214 связанные со страхованием гражданской ответственности застройщика – дают сбой.

## Примеры комбинированных кризисов в России

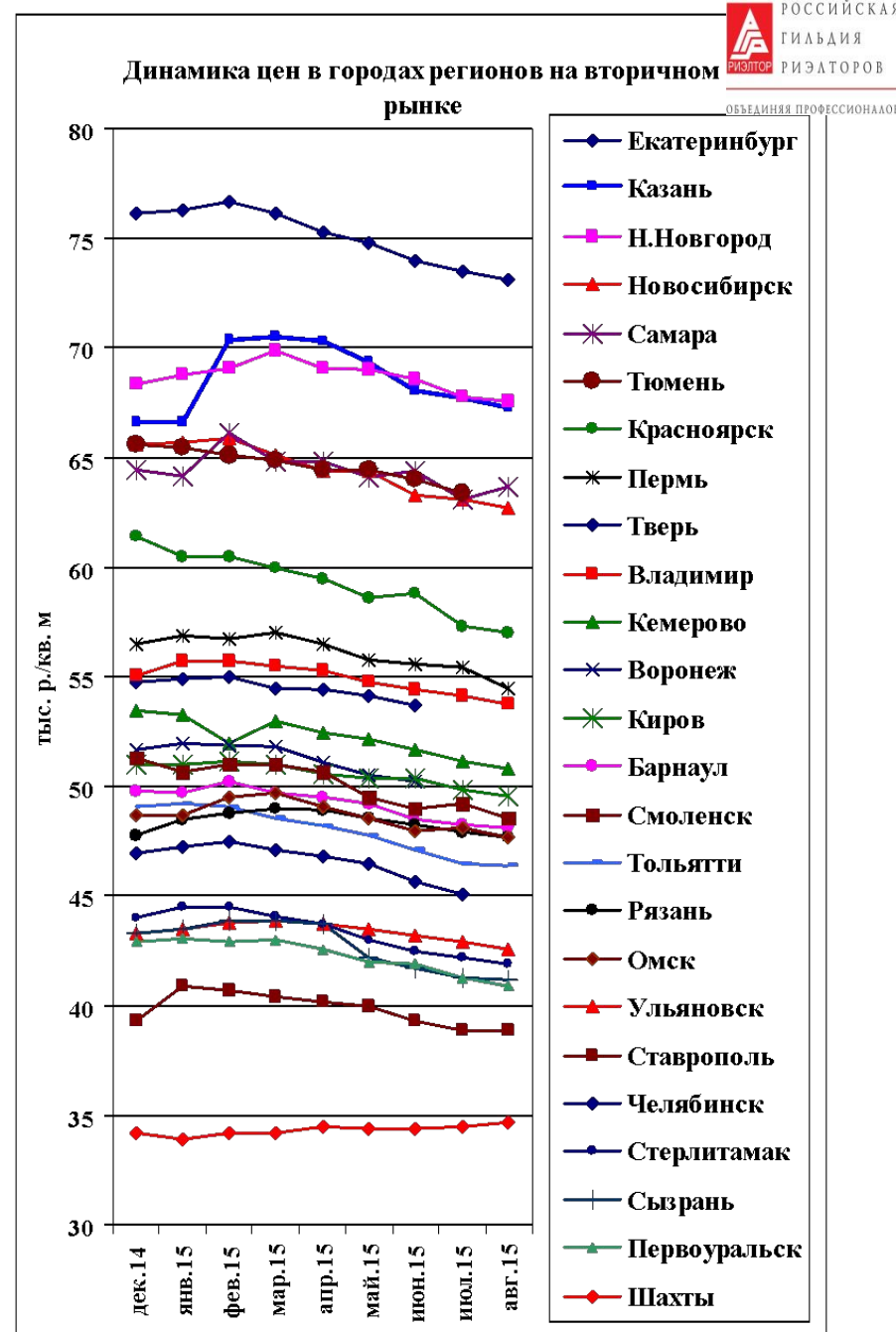
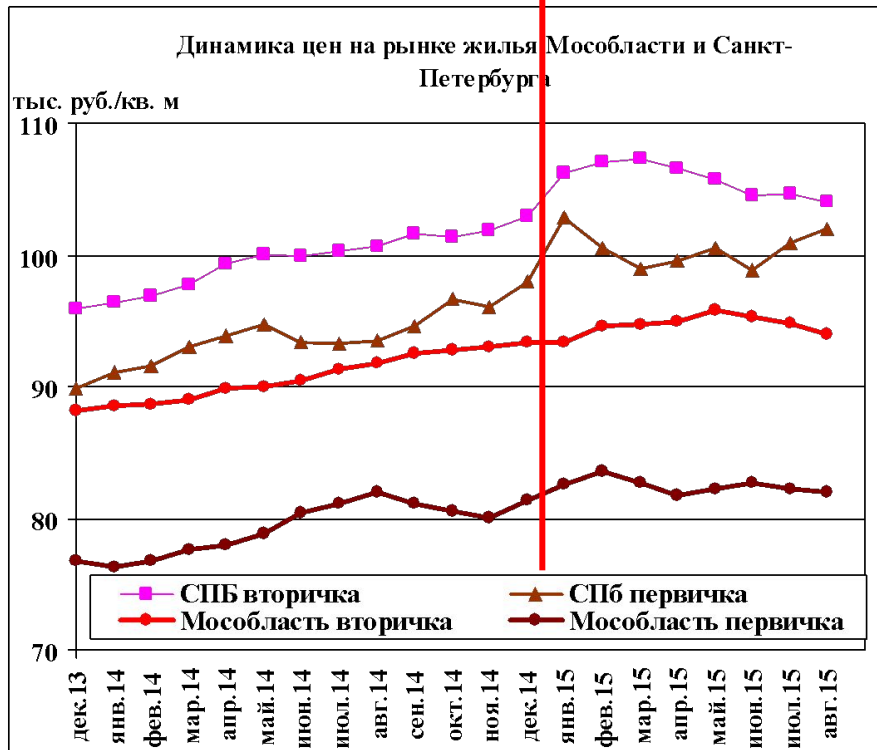


На основании приведенного анализа характеристик начавшегося кризиса как структурного мы сохраняем «пессимистический» сценарий прогноза макроэкономических показателей, принятый для расчетов по модели развития локального рынка жилой недвижимости в июне 2014 года.



Риски отклонения от прогноза:

- резкий рост нефтяных цен и
- резкое падение нефтяных цен
- неадекватная реакция властей
- отказ от баланса целей и
- отказ от попытке принятия искус
- ускорения роста (В. Мау).

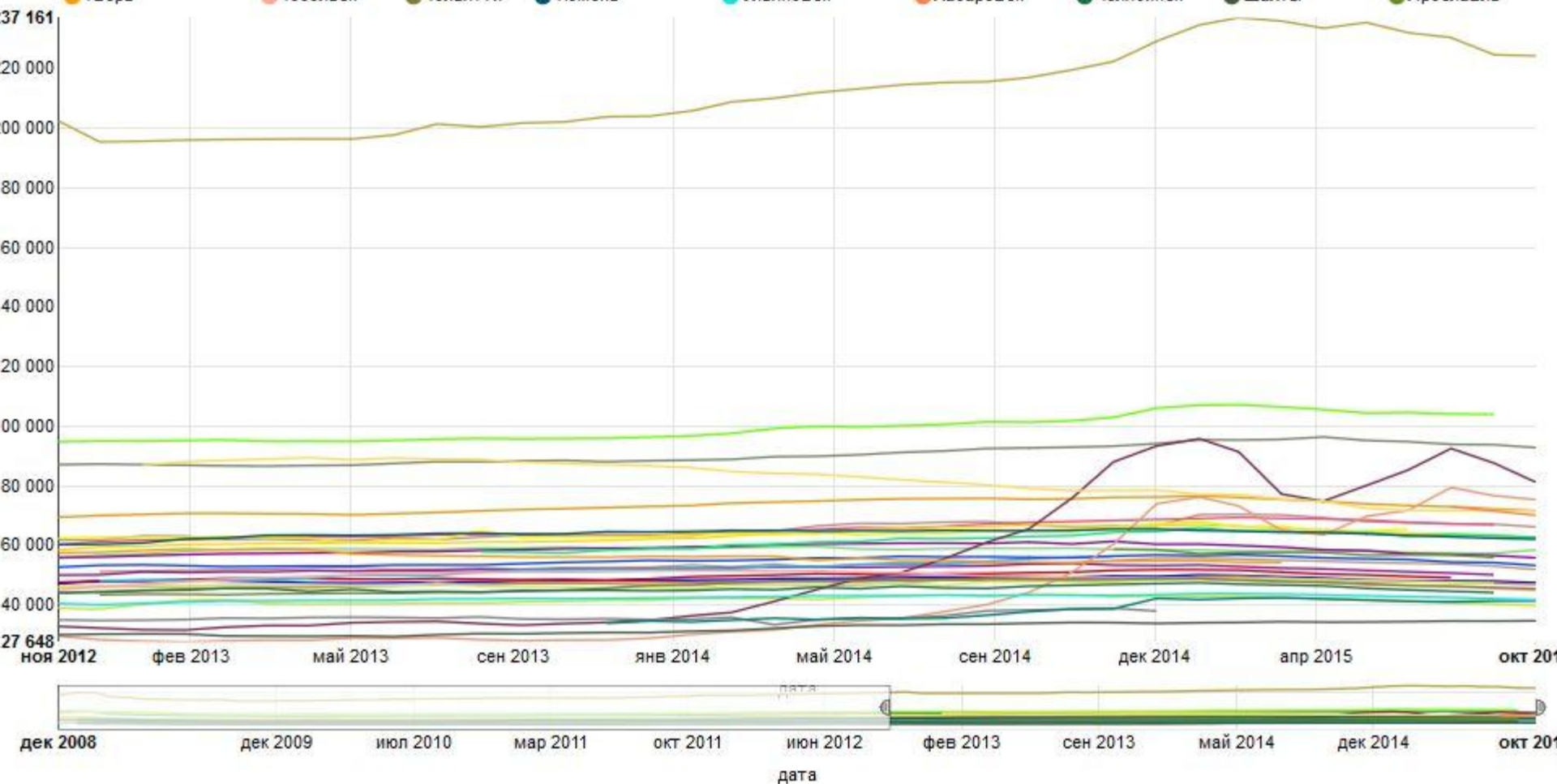


# Средняя цена предложения 1 кв.м жилья на вторичном рынке, рублей

Категория:  Численность населения:

Сортировка по городам

- Начало координат
- Барнаул
- Владимир
- Воронеж
- Екатеринбург
- Ижевск
- Иркутск
- Казань
- Кемерово
- Краснодар
- Красноярск
- Москва
- Московская обл.
- Нижний Новгород
- Новосибирск
- Омск
- Первоуральск
- Пермь
- Ростов-на-Дону
- Рязань
- Самара
- Санкт-Петербург
- Севастополь
- Симферополь
- Ставрополь
- Сургут
- Сызрань
- Тверь
- Тобольск
- Тольятти
- Тюмень
- Ульяновск
- Хабаровск
- Челябинск
- Шахты
- Ярославль



# Ценовая ситуация на вторичном рынке

Динамика удельных цен, тыс. руб./кв. м

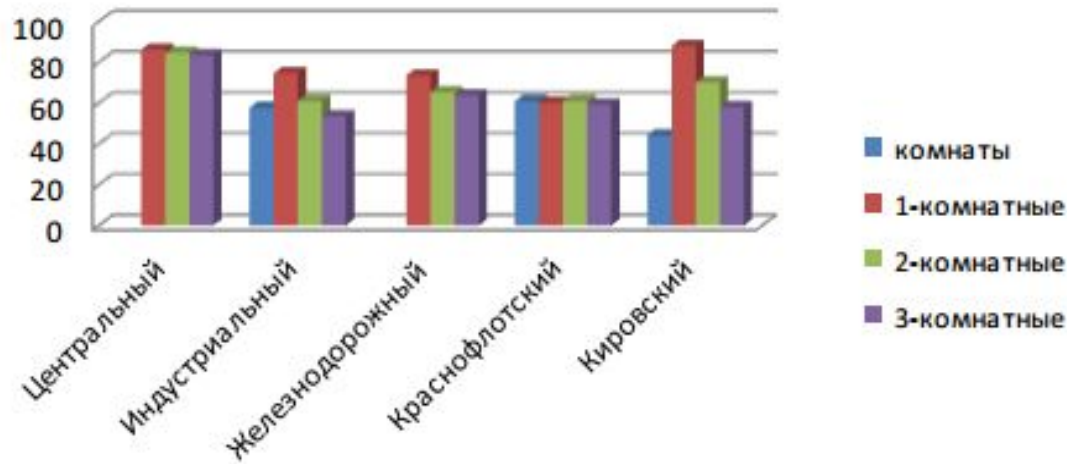
	янв.15	окт.15	Темп прироста, %
Волгоград	52,2	51,0	-2,3%
Волжский	42,2	41,0	-2,8%
Вологда	50,7	46,3	-8,7%
Екатеринбург	73,3	70,4	-4,0%
Иркутск	58,4	57,3	-1,9%
Ишим	40,4	40,8	1,0%
Казань	68,4	66,6	-2,6%
Кемерово	53,3	47,9	-10,1%
Краснодар	54,1	52,2	-3,5%
Красноярск	64,9	58,2	-10,3%
Москва	229,3	224,4	-2,1%
Нефтеюганск	73,0	68,0	-6,8%
Нижний Тагил	34,5	41,1	19,1%
Новосибирск	68,1	60,8	-10,7%
Новый Уренгой	100,1	93,3	-6,8%

	янв.15	окт.15	Темп прироста, %
Омск	49,5	48,0	-3,0%
Орел	45,7	44,2	-3,3%
Пермь	56,9	53,4	-6,2%
Самара	65,1	63,2	-2,9%
Саратов	47,5	45,3	-4,6%
Сургут	78,6	71,6	-8,9%
Тобольск	49,0	45,0	-8,2%
Тула	61,2	57,9	-5,4%
Тюмень	67,3	63,8	-5,2%
Улан-Удэ	48,3	46,5	-3,7%
Ханты-Мансийск	81,9	75,7	-7,6%
Челябинск	47,7	46,1	-3,4%
Шадринск	34	28,3	-16,8%
Южно-Сахалинск	82	86,8	5,9%
Ялуторовск	39	37,3	-4,4%



# Изменение средней стоимости квартир в Хабаровске

## Средняя стоимость кв. м



Средний срок экспозиции –  
3-5 месяцев

Количество комнат	Стартовая цена, тыс. руб.	Цена продажи, тыс. руб.	Изменение цены (торг)
1-комнатные	80,95	76,80	5,12%
2-х комнатные	71,55	67,18	6,11%
3-х комнатные	66,30	62,74	5,37%

## Доля ипотечных сделок





CRM

ОБЪЕКТ

ПОИСК

ЧАСТНЫЕ ОБ.

ЗАЯВКИ

АНАЛИТИКА

ОТЧЕТЫ

CRM-ОТЧЕТЫ

## Аналитика по активности сделок

 по неделям  по месяцам

 23.11.2014 - 22.11.2015

Показать

## Активность рынка по сделкам



Highcharts.com

\* - Суммарное количество перемещений объектов в архив по позициям «продажа» и «внесён в банк», указанным пользователями Базы

Техническая поддержка: (3843) 601-557, [admin@variant-nk.ru](mailto:admin@variant-nk.ru)

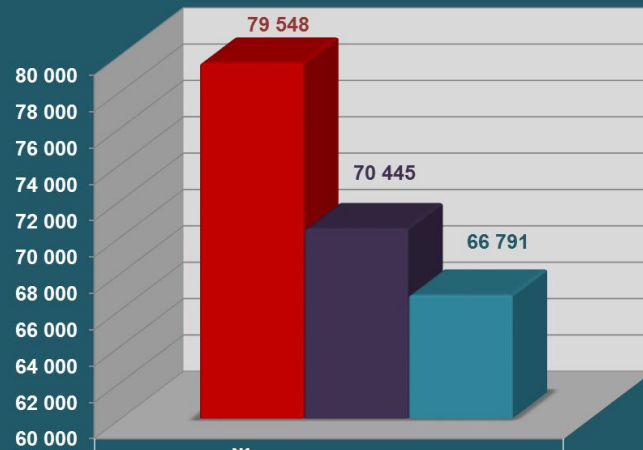
Пользователей онлайн: 67

[Помощь](#)



# Динамика объема объектов в Ульяновске

Количество зарегистрированных прав  
Ульяновская область



■ 9 месяцев 2013 года  
■ 9 месяцев 2014 года  
■ 9 месяцев 2015 года

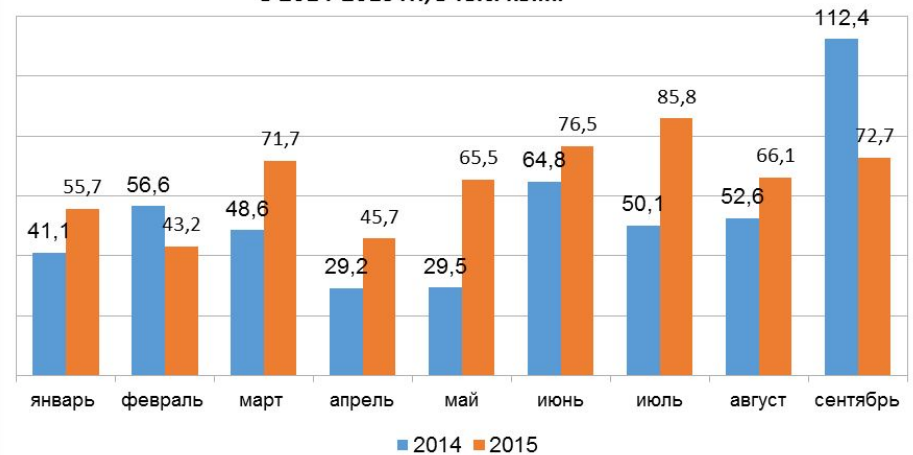
Жилые помещения

79 548

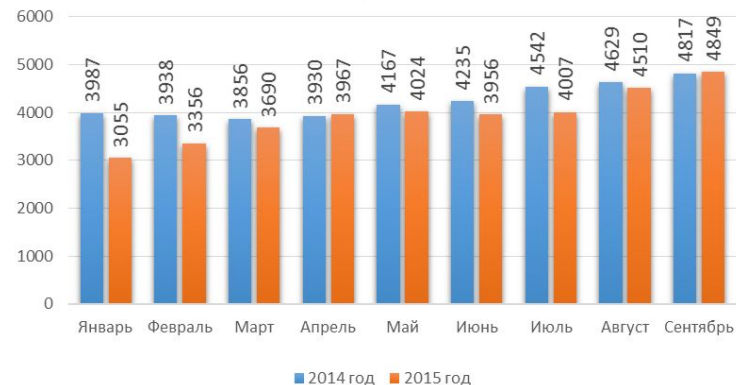
70 445

66 791

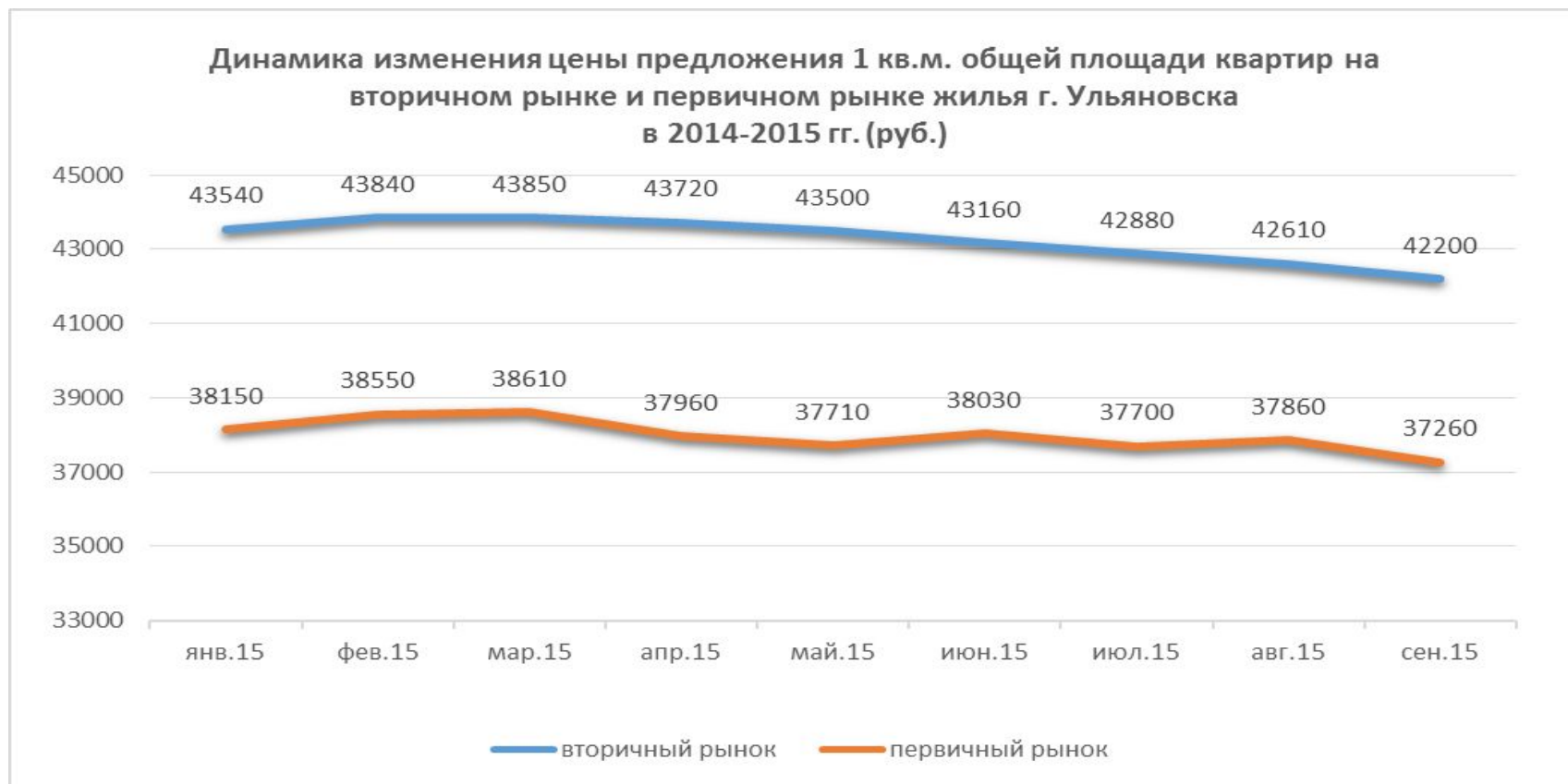
Ввод в действие жилых домов в Ульяновской области  
в 2014-2015 гг., в тыс. кв.м.



Динамика изменения количества предложений квартир на  
вторичном рынке жилья г. Ульяновска  
в 2014, 2015 гг.

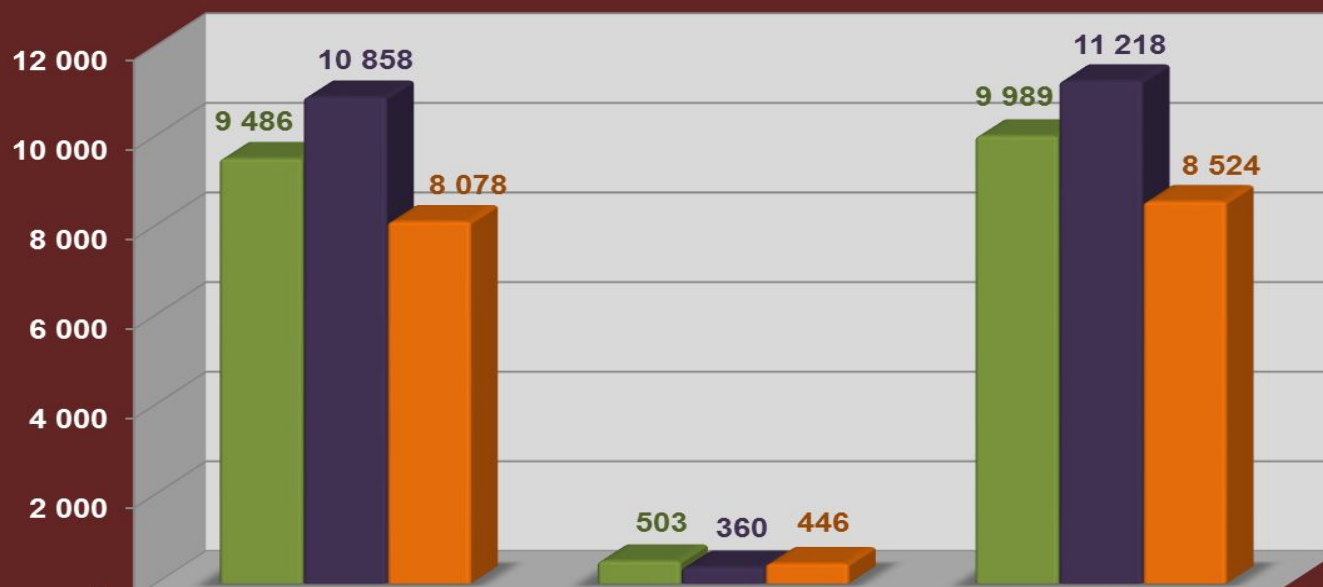


# Динамика цены предложения в Ульяновске



# Количество ипотечных сделок в Ульяновске

## Ипотека жилых помещений Ульяновская область



	Ипотека на основании закона	Ипотека на основании договора	Всего
■ 9 месяцев 2013 года	9 486	503	9 989
■ 9 месяцев 2014 года	10 858	360	11 218
■ 9 месяцев 2015 года	8 078	446	8 524

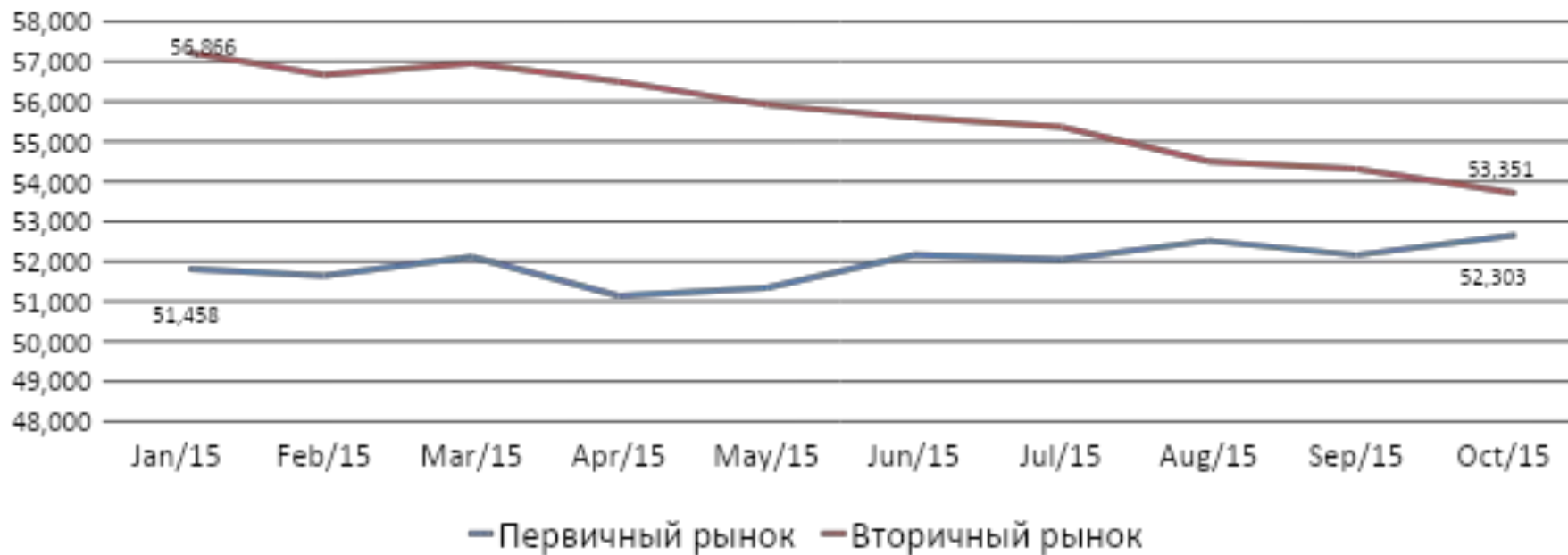
# ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ МНОГОКВАТИРНОГО ЖИЛЬЯ г. ПЕРМИ за период с января по октябрь 2015 г.



РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Средняя цена предложения (руб./кв.м) на вторичном и первичном рынках жилья г. Перми с января 2015 г. по октябрь 2015 г.



Пермский рынок жилой многоквартирной недвижимости во 2-м кв. 2015 г. вошел в стадию спада, которая продолжилась и в 3-м кв. 2015 г. Снижение объема поглощения фиксируется на уровне 25-30% по сравнению с аналогичным периодом 2014 г.



# ОТДЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫМ ПРАВАМ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ПЕРМСКОМ КРАЕ ЗА 2013, 2014 И 9 МЕСЯЦЕВ 2015 Г.



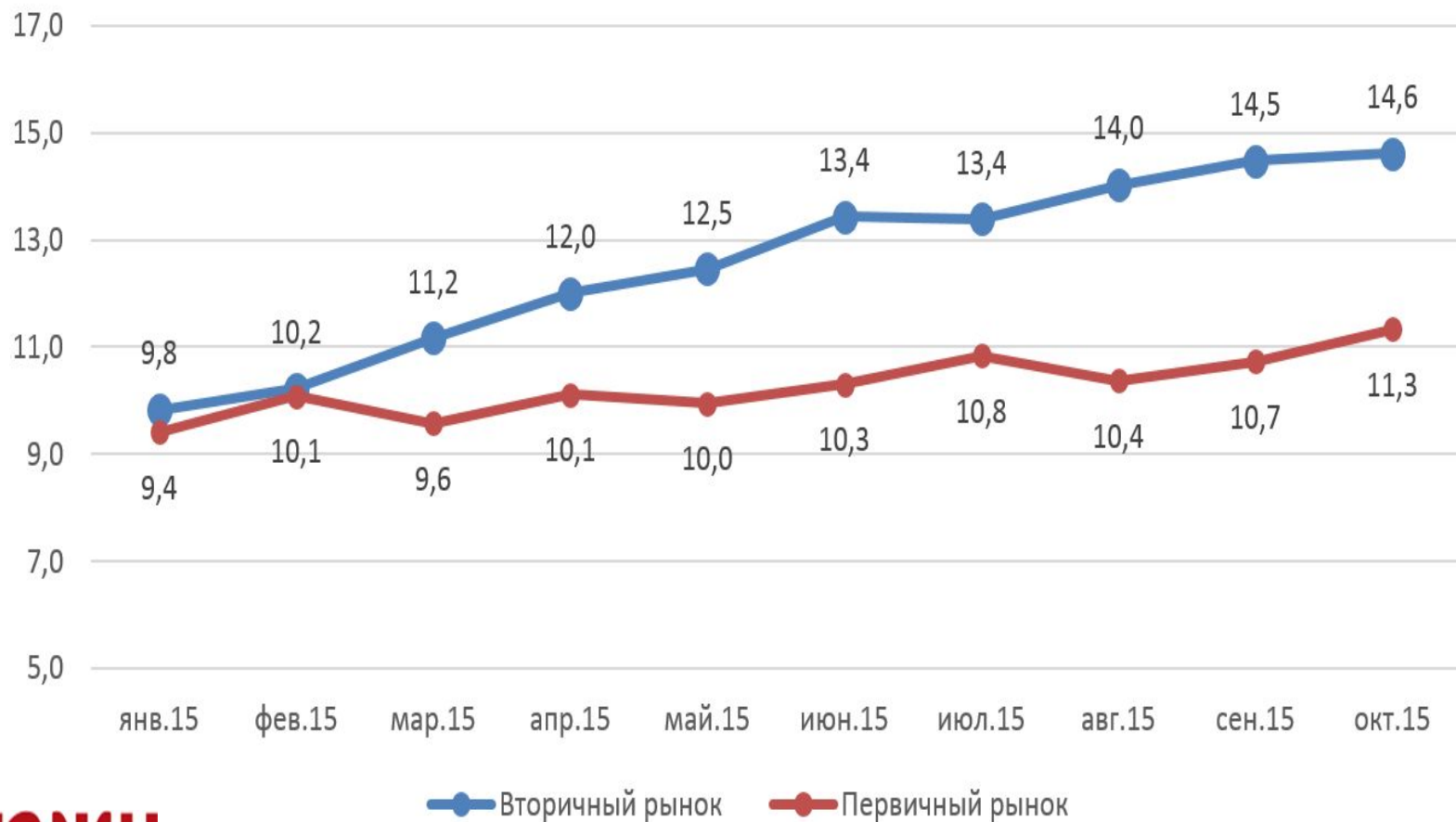


# ОТДЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫМ ПРАВАМ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ПЕРМСКОМ КРАЕ ЗА 2014 Г. И 9 МЕСЯЦЕВ 2015 Г.



# Объем предложения по типам жилой недвижимости

Динамика объема предложения (Тюмень), тыс. объектов



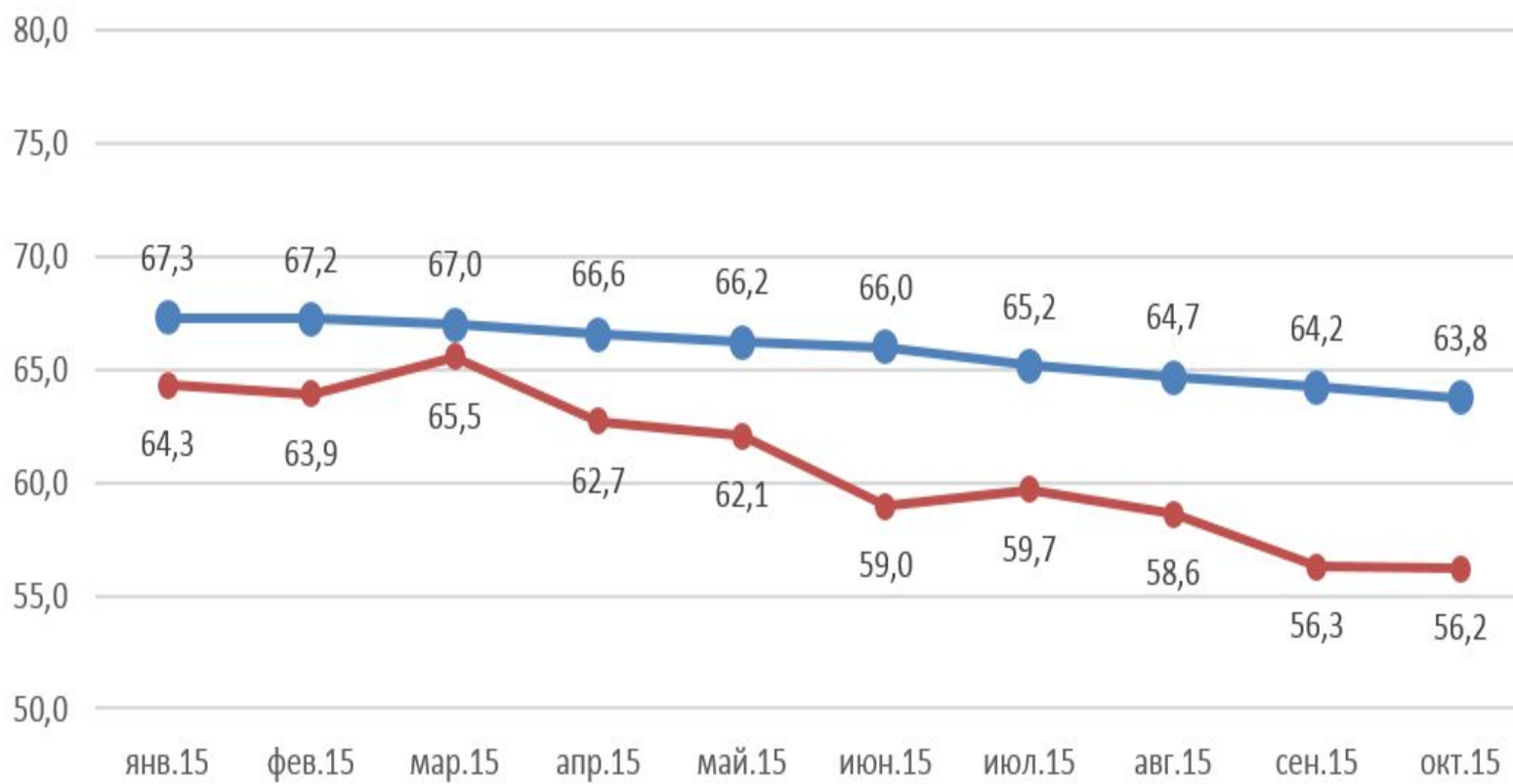
# Ценовая ситуация на первичном рынке

Динамика удельных цен (Тюмень), тыс. руб./кв. м



# Ценовая ситуация на вторичном рынке

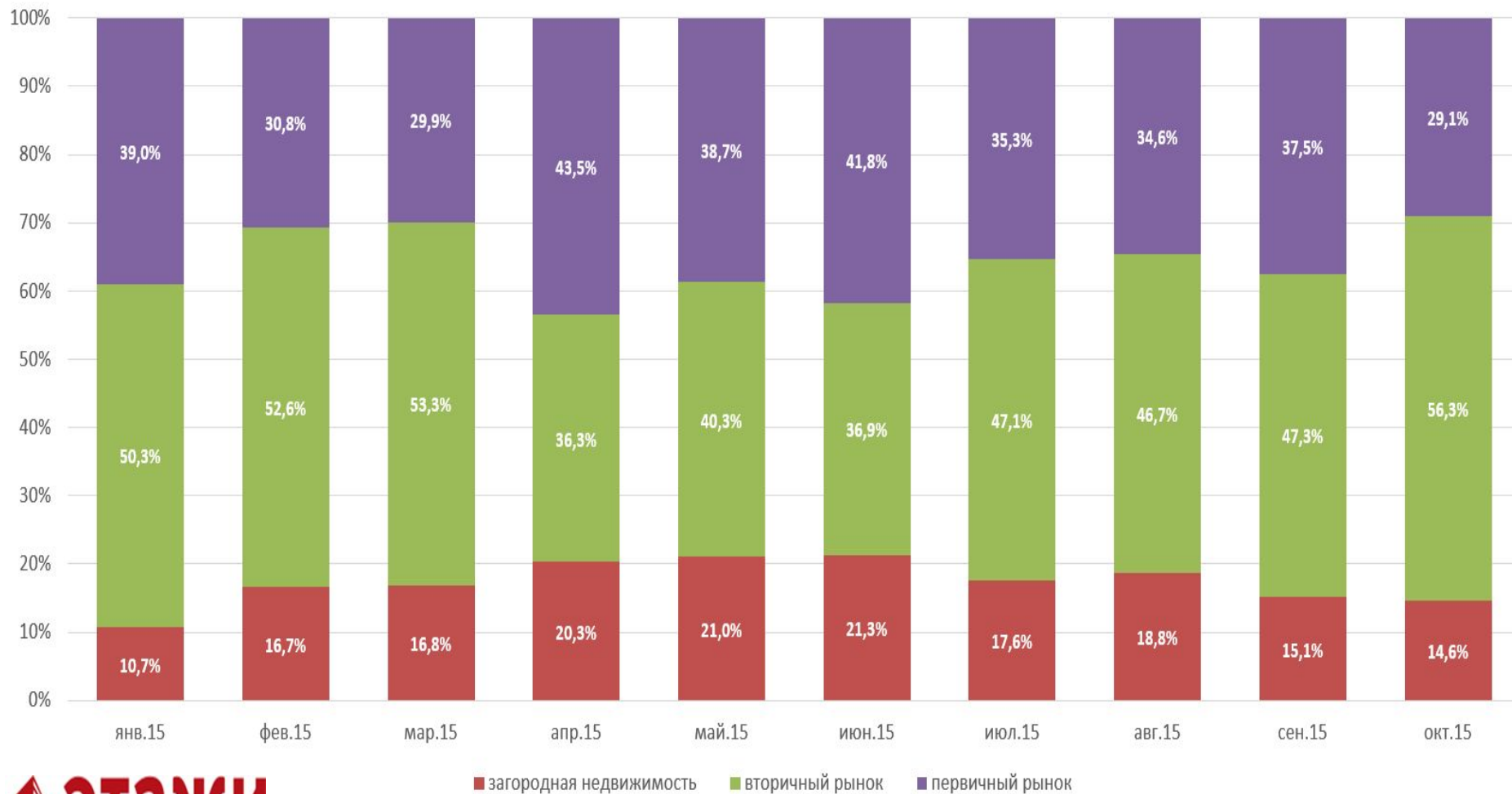
Динамика удельных цен (Тюмень), тыс. руб./кв. м



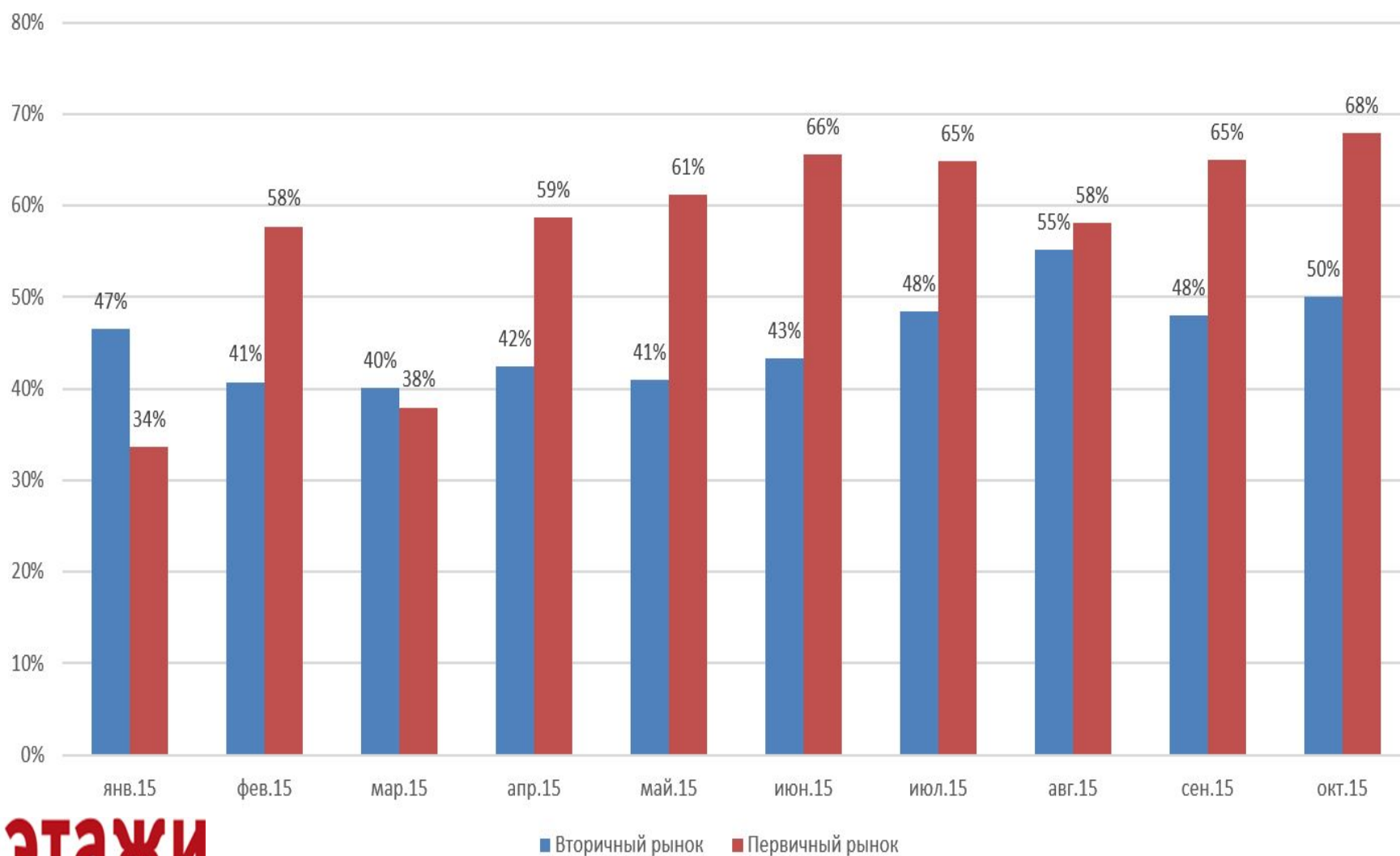
—●— Удельная цена предложения

—●— Удельная цена продаж

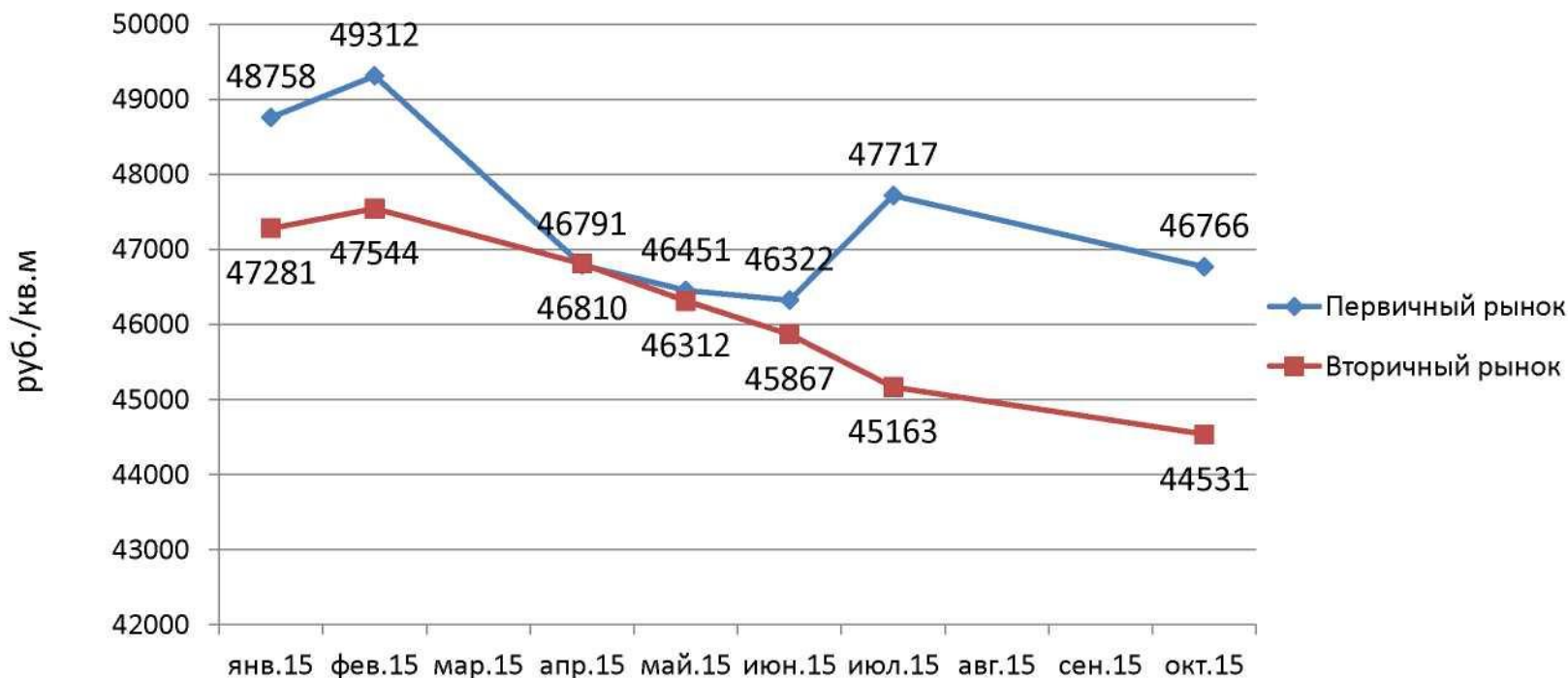
# Структура сделок Тюмени по типам жилой недвижимости



# Доля ипотечных сделок (Тюмень)



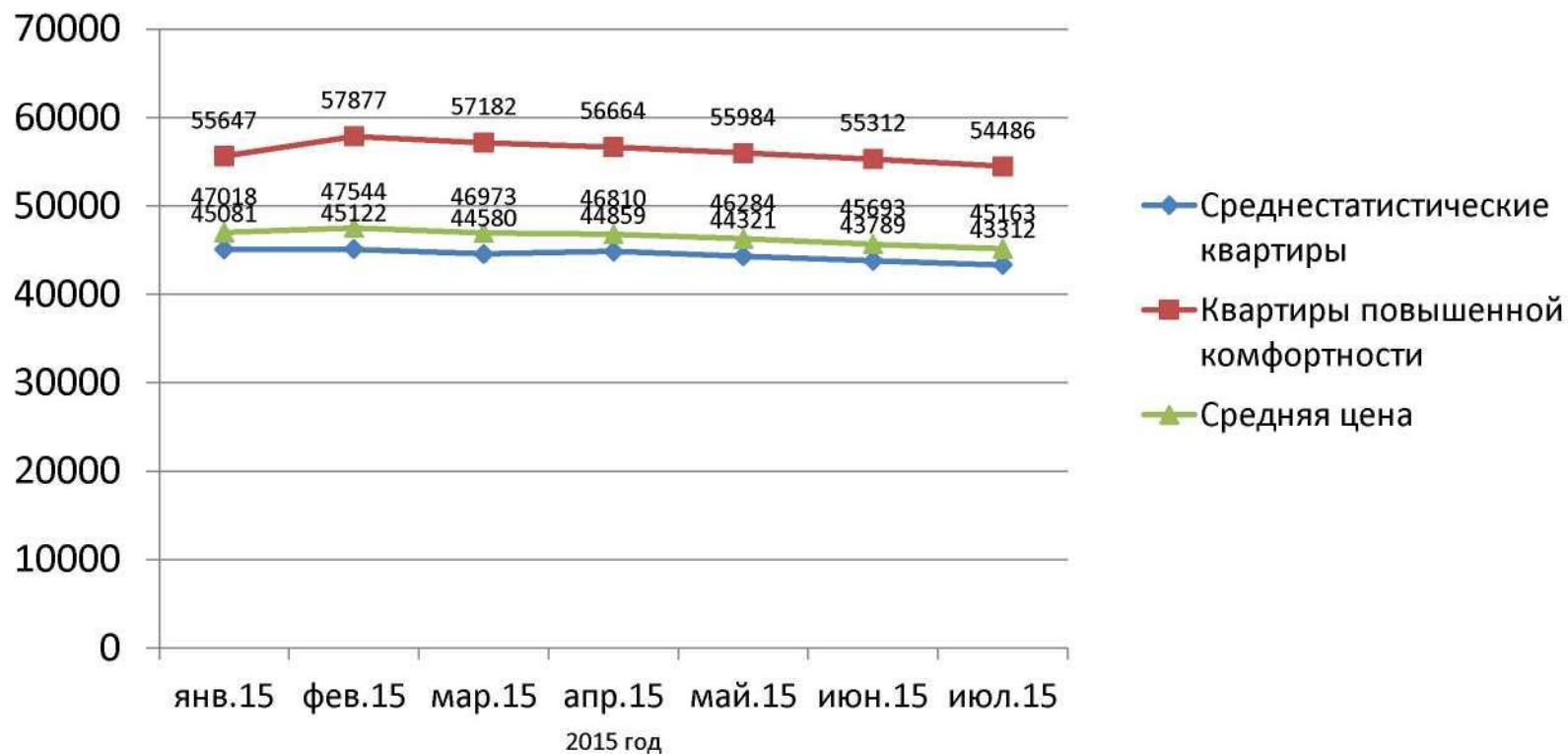
**Динамика средней стоимости кв.м жилой недвижимости г.Челябинска**



- Вторичный рынок «- 5,8%»
- Первичный рынок «- 4,1%»

**Соотношение средней стоимости кв.м  
на вторичном рынке к первичному рынку: «- 4,8%»**

**Динамика цены кв.м вторичной жилой недвижимости**

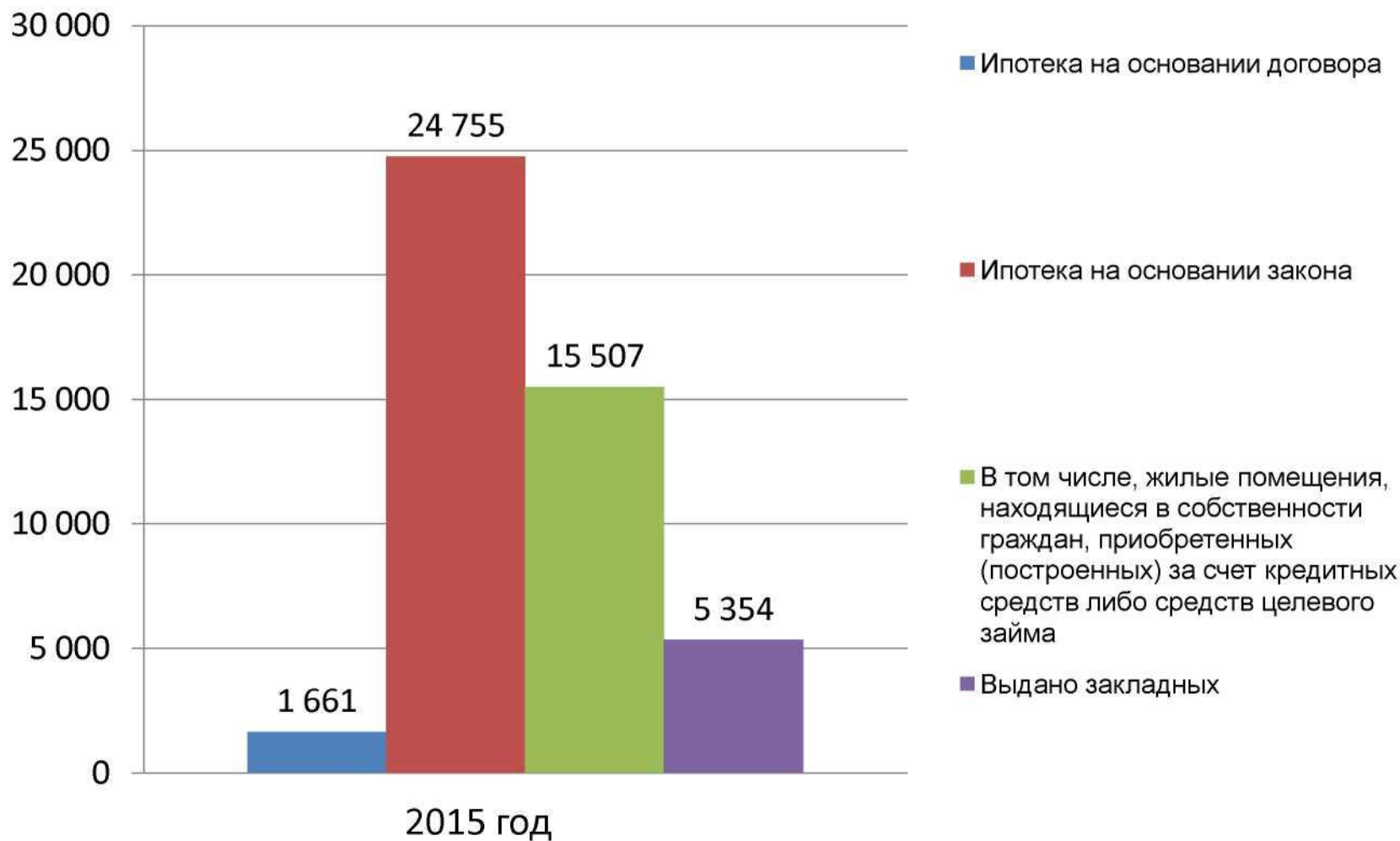


Средняя цена кв.м. снизилась на 3,5%.

Отрицательное изменение показателя характерно как для среднестатистических квартир, так и для квартир повышенной комфортности.

**В целом, снижение цены кв.м. с начала года составило 4%.**





# ВЫВОДЫ

По прогнозам экспертов РЭУ им. Г.В. Плеханова, в 2015-2016 гг. рынок жилой недвижимости ожидает рецессия. По словам Геннадия Стерника, профессора кафедры «Управление проектами и программами» РЭУ им. Г.В. Плеханова, «объем спроса на рынке жилой недвижимости падает, но все ещё остается выше объема предложения. Кроме того, в первом полугодии этого года цены росли, поэтому сегодняшнее снижение не очень заметно. В 2016 году снижение цен станет заметнее, а в 2017-2018 году рынок ожидает кризис. В 2019 году ситуация стабилизируется, и в 2020 году мы прогнозируем начало восстановления. В любом случае сильного обвала рынка я не ожидаю. Рынок жилой недвижимости – один из самых устойчивых за счет поддержки государства».

«Не нужно гадать, когда всё закончится, не надо пытаться удерживать цены любым способом, чем только осложним ситуацию, а нужно принять постоянные и долгосрочные меры» - сказал Олег Николаевич Репченко (Руководитель Аналитического центра IRN.RU).

# ВЫВОДЫ

Третий за годы новейшей истории России долгосрочный цикл был прерван в 2014 году началом структурного кризиса. А. Азуан: «Никакого дна у этого кризиса нет, дно бывает только у циклического кризиса, какой был, например, в 2008 году, кризиса перепроизводства. Нынешний кризис в России связан с исчерпанием сырьевой модели экономики.»

# Прогнозы среднесрочного периода развития рынка недвижимости.

## Последствия негативных факторов:

- **Снижение числа сделок:** Допускаем снижение числа сделок на **20-30 %** в 2016 году.
- **Корректировка цен на всех сегментах рынка** в сторону снижения в 2015 может составить от **20 %** до **30%**.
- **Снижение объемов строительства.**
- **Снижение деловой активности** ограничит спрос на рынке офисных, торговых и складских площадей.

## Факторы способствующие стабилизации рынка:

- **Ипотечные программы и продукты банков:** увеличение спроса на ипотеку стимулирует рост количество сделок.
- **Государственные и муниципальные программы, в том числе субсидирование ставок по кредиту за счет целевых программ; программы предприятий**



РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ

---

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

## СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

**Татьяна Деменок**

Президент-элект РГР,  
председатель Совета УПН,  
член экспертной группы АСИ по Свердловской  
области

e-mail: [demo01@yandex.ru](mailto:demo01@yandex.ru)

7 декабря 2015 г. [www.rgr.ru](http://www.rgr.ru)  
г.Екатеринбург