



РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Рынок недвижимости России

Предварительные итоги 2017

Объем предложения на рынке жилья остается высоким.

В большинстве крупных городов страны у покупателей сохраняется широкий выбор в сегменте новостроек. Объем предложения на первичном рынке отдельных городов находится в диапазоне от 10 000 до 18 000 квартир. В столицах объем предложения на рынке новостроек - свыше 70 000 квартир. По большинству городов можно говорить о том, что число квартир на рынке не изменилось, либо незначительно выросло по отношению к концу 2016 года.

До трети всего предложения на первичном рынке (по отдельным городам от 18% до 35%) сформировано предложением в домах, сданных в эксплуатацию. Это важное отличие от предыдущих периодов развития российского рынка в целом.

На вторичном рынке объем предложения по большинству региональных центров укладывается в диапазон от 6500 до 13 000 квартир. С лета 2017 года на вторичном рынке предложение начало медленно снижаться. Во многом это связано с оживлением спроса. Причем в отдельных городах именно вторичный рынок продемонстрировал более заметное оживление. В 2015 году и первой половине 2016 года ситуация была обратная, что объяснялось государственным субсидированием процентной ставки по ипотеке на рынке новостроек. Несмотря на небольшое снижение количества предложения на вторичном рынке, выбор у покупателей остается достаточно высоким и в качественной и территориальной плоскости.

Структура предложения меняется.

Сегодня в центральных городах субъектов РФ доля малогабаритного жилья (студии и однокомнатные квартиры) составляет 45-55%. По итогам текущего года рост доли студий остановился.

Растет доля класса «комфорт» в структуре предложения (от 2% до 5% в городах РФ за год).

Рынок начинает возвращаться с окраин в сложившиеся районы. Это стало следствием того, что покупатели начинают осознавать проблемы спальных окраинных районов. Спрос на локации, обеспеченные транспортной и социальной инфраструктурой повышается.

Активность рынка жилья выросла.

Число сделок на вторичном рынке за 11 месяцев этого года превысило аналогичные показатели прошлого года на 9 - 16%. Рост продаж за этот же период на первичном рынке 5 – 19%. Это очень хорошие показатели, и они были достигнуты благодаря нескольким факторам:

- Адаптация предложения под рыночный спрос. Рынок медленно, но меняется. Выходят новые проекты, которые в большей степени соответствуют запросам покупателей.
- Ипотека поддерживает спрос в эконом-классе, но не является единственным драйвером текущего роста продаж.
- Успешные маркетинговые усилия продавцов на первичном рынке. Скидки, гибкие условия финансирования, эффективная работа со «вторичкой» – это дает результат.



Первичный рынок пока не вернулся к уровням 2013-14 гг., а вот вторичный близок к показателям этих лет. Но квартир на рынке сейчас больше и конкуренция острее. Поэтому показатели деятельности отдельных компаний очень контрастны.

Однако, в столицах ситуация где-то схожа с другими городами, а где-то и противоположна. Санкт-Петербург по темпам роста и падения наиболее близок к городам –миллионникам, а вот Москва не демонстрирует активности спроса на вторичном рынке в 2017 году по сравнению с прошлым годом, наоборот, по итогам 11 месяцев 2017 года количество зарегистрированных прав на жилые помещения в Москве на 1% меньше.

Цены существенно не меняются.

На вторичном рынке после медленного снижения цен в первой половине года, фиксируется слабая положительная динамика. Текущие показатели в крупнейших городах РФ находятся в диапазоне от 42 000 до 73 000 руб./кв. м. В Москве средние цены на вторичке в 2017 году «плавали» на уровне 200 000 – 210 000 руб./кв. м, в Санкт-Петербурге – на уровне 105 000 -108 000 руб./кв. м. Относительно высокими остаются цены на Дальнем Востоке. Во Владивостоке, уровень средней цены составляет 83 000 – 87000 руб./кв. м, в Хабаровске – 71 000 – 72 000 руб./кв. м.

Изменение средних показателей за 2017 года в центральных городах субъектов РФ на вторичном рынке жилья зафиксировано от «минус» 8,5% до «плюс» 2,0%.

На первичном рынке в течение всего года ситуация остается контрастной. Некоторые компании снижают цены, в рамках временных акций, либо на отдельные категории жилья. Другие, успешно реализовав значительный объем, повышают их. Новые проекты, выходя на рынок, часто задают более низкие ценовые ориентиры, но в процессе строительства имеют возможность для повышения.

Диапазон средних цен на первичном рынке (на стадии строительства) в крупнейших городах РФ составляет от 36 000 руб./кв. м до 68 000 руб./кв. м. В Москве в массовом сегменте 190 000 – 195 000 руб./кв.м, в Санкт-Петербурге 100 000 -105 000 руб./кв.м, во Владивостоке – 78 000 – 83000 руб./кв.м.

Изменение средних показателей за 2017 года в центральных городах субъектов РФ на первичном рынке жилья составляет от «минус» 2,5% до «плюс» 6,0%.

Противоречивое влияние ипотеки.

Бурный рост выдачи ипотеки, которая по объемам уже достигла и превысила докризисный уровень, с одной стороны впечатляет, а с другой — чреват большими рисками. Если стремительный рост ипотечного кредитования, на фоне снижающихся доходов, продолжится, то мы получим классический финансовый пузырь на российском рынке недвижимости, который, в свою очередь, может привести к новому финансовому кризису. Он будет подобен тому, что западные страны уже не один раз переживали за последние десятилетия, особенно остро — США в начале 2000-х годов.

Ипотечные ставки сегодня находятся на минимальном уровне. Но нельзя рассматривать номинальную ипотечную ставку вне экономического контекста. Ведь ипотека под 12% при инфляции в 10% и ипотека под 9% при инфляции в 4% — это совершенно разные предложения. С этой точки зрения ставка в 9% уже не выглядит столь привлекательной. Сегодня мы оцениваем ипотечную ставку, как низкую, с позиции наших прошлых представлений о рынке. Поэтому текущее оживление на рынке ипотеки во многом эмоциональное. Постепенно к покупателям жилья будет приходить осознание реальной цены кредита, того, что ставка по ипотеке — это не просто цифра, которая больше или меньше предыдущих показателей.

То, что денег у россиян становится меньше, приводит к росту средней суммы ипотечного кредита. За год она увеличилась сразу на 130 тыс. рублей и сейчас находится на уровне 1,6-1,9 млн. руб. в крупнейших городах РФ, в столицах этот показатель свыше 2,5 млн. руб., и это при том, что жилье в стоимости не растет.



Меняется рейтинг застройщиков в городах.

В лидеры строительного рынка выходят компании со сбалансированным по качеству и местоположению портфелем проектов, причем в классах «эконом» (подкласс «эконом+») и «комфорт» (подклассы «комфорт-стандарт» и «комфорт+»).

Те застройщики, которые шли по пути упрощения проектов эконом-класса, делали упор на массовое строительство без усовершенствования своих объектов с точки зрения удобства проживания людей, сейчас находятся в крайне тяжелой финансовой ситуации – резервы для снижения цен исчерпаны, а качественного преимущества они не имеют. Это привело многие компании к печальным финансовым результатам, некоторые из них не способны исполнять взятые на себя обязательства. Это касается и федеральных, и региональных игроков. Во многих регионах ситуация с проблемными стройками обострилась, кроме «обманутых дольщиков» появляется категория «обманутых подрядчиков».

Общие выводы.

Российский рынок недвижимости в целом продолжает «переживать» рецессию, сменяющуюся стагнацией, и наоборот. Оживление рынка, которое стало заметно во второй половине 2017 года почти во всех центральных городах субъектов РФ, безусловно, позитивно для участников, но база для устойчивого роста в будущем пока не сформирована. Для покупателей хорошо, что рост числа сделок происходит без роста цен. Уровень конкуренции не позволяет рынку реализовать этот сценарий. Мы видим, что те участники рынка, которые сумели «выжить» в кризис, сохраняют значительные резервы не только для замещения выбывающего предложения, но и для его увеличения. Поэтому мы не ожидаем заметных изменений в уровне цен в течение ближайшего года. Значительный объем предложения на рынке будет выступать главным сдерживающим фактором. Рост цен возможен по отдельным проектам и сегментам, но общий рост цен, вряд ли, превысит уровень инфляции.

Представленная выше информация — это общие *предварительные итоги 2017 года*. Окончательная статистика за декабрь будет доступна лишь в начале 2018 года. Ситуация на локальных рынках может быть несколько иной, если мезоэкономические факторы в 2017 году имели на отдельных территориях большее влияние, чем общие макроэкономические. Поэтому, для получения более детальной информации по рынку конкретного города или региона необходимо связаться с региональными аналитиками НП «Российская гильдия риэлторов».

Комитет по аналитике
НП «Российской гильдии риэлторов»

Справка подготовлена с участием аналитиков рынка недвижимости:

1. Оксана Витязева, руководитель отдела исследований ГК «МИЭЛЬ», САКРН, г. Москва
2. Наталия Рыжкина, руководитель департамента аналитики и консалтинга МИЭЛЬ-Новостройки, г. Москва
3. Александра Швалова, директор ООО "Хабаровская недвижимость", САКРН, г. Хабаровск
4. Алексей Скоробогач, заместитель директора ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг», канд. экон. наук, г. Пермь
5. Михаил Хорьков, руководитель аналитического отдела Уральской палаты недвижимости, САКРН, заместитель председателя комитета по аналитике РГР, г. Екатеринбург
6. Эльвира Епишина, директор ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг», САКРН, канд. экон. наук, председатель комитета по аналитике РГР, г. Пермь