

**Российская Гильдия риэлторов**  
**ООО Sternik's Consulting**

**РЫНОК ЖИЛЬЯ ГОРОДОВ РОССИИ в 2013 году: СТАБИЛИЗАЦИЯ ПОСЛЕ ВОССТАНОВЛЕНИЯ**

**Макроэкономические условия функционирования рынка жилой недвижимости в 2013 году<sup>1</sup>**

Состояние рынка жилья в России в 2013 г. определялось двумя факторами: динамикой макроэкономических параметров и достигнутой стадией развития рынка (завершение послекризисного восстановления).

Первый фактор характеризовался стагнацией в экономике РФ, что в итоге вылилось в стабилизацию рынка жилья в большинстве городов. Второй привел в начале года к существенной разнонаправленности динамики цен и активности на рынках жилья отдельных городов, связанной с завершившимся в предшествующем году послекризисным восстановлением в большинстве из них<sup>2</sup> и продолжением этого процесса в остальных.

Рост внутреннего валового продукта (ВВП) в РФ в 2013 году составил 1,4% (2010 год - 4,3%, 2011 год – 3,6%). Рост промпроизводства за год — близок к нулю (в 2012 году рост составил 2,6%). Добыча нефти за 8 месяцев увеличилась на 0,7%, газа — на 0,4%, угля — снизилась на 1,8%. При этом в сфере производства и распределения электроэнергии, газа и воды сжатие сектора составило 0,9%.

Оборот розничной торговли в январе-октябре 2013г. составил 19029 млрд. руб. (рост всего 3,8% к соответствующему периоду предыдущего года).

Что касается базовых макроэкономических параметров – основных драйверов нашей экономики (рис. 1 и 2), то их динамика характеризуется в 2013 году сравнительно стабильными ценами на экспортную нефть (в диапазоне 102-110 долларов за баррель), колебательным повышением курса рубля к доллару, аналогичным 2012 году (в коридоре 31-33,5 рубля), увеличившимся объемом оттока капитала (около 62,7 млрд. против 54,6 млрд. долларов в 2012 году).

---

<sup>1</sup> Данные о макроэкономических показателях (предварительные) – из публикаций Росстата, ЦБ РФ, МЭР РФ, выступлений руководителей страны и ведомств.

<sup>2</sup> Стерник Г.М. Закономерности послекризисного восстановления рынка жилья городов России. – Финансовый журнал №1, 2013, стр. 103-112.

Стерник Г.М. Рынок жилья городов России в 2012 году: медленное, но уверенное восстановление. - <http://realtymarket.ru/analiti-eskie-materiali/>

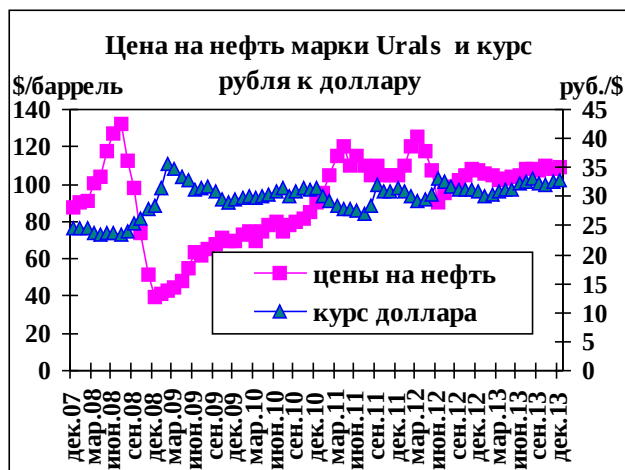


Рис. 1

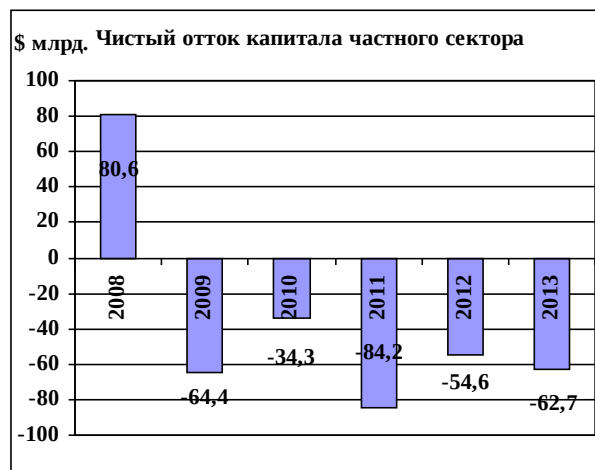


Рис. 2

Инфляция 2013 году снизилась незначительно: 6,5% против 8,8% в 2010 году, 6,1% в 2011 году и 6,6% в 2012 году (рис. 3). Уровень безработицы составил 5,5% (как в 2012 году).

Рост доходов населения (рис. 3) по итогам года в реальном выражении составил 4,2%, в номинальном – 11,1% (в 2011 году 0,8% и 6,9%, в 2012 году - 4,3% и 11,2%). В Москве реальные доходы в течение трех лет снижались, а номинальные росли с темпом 3-4% в год.



Рис. 3

Удручающие годовые результаты подтверждают мнение тех экспертов, которые уже давно говорят о стагнации в российской экономике.

### Ипотечная поддержка на рынке жилой недвижимости<sup>3</sup>

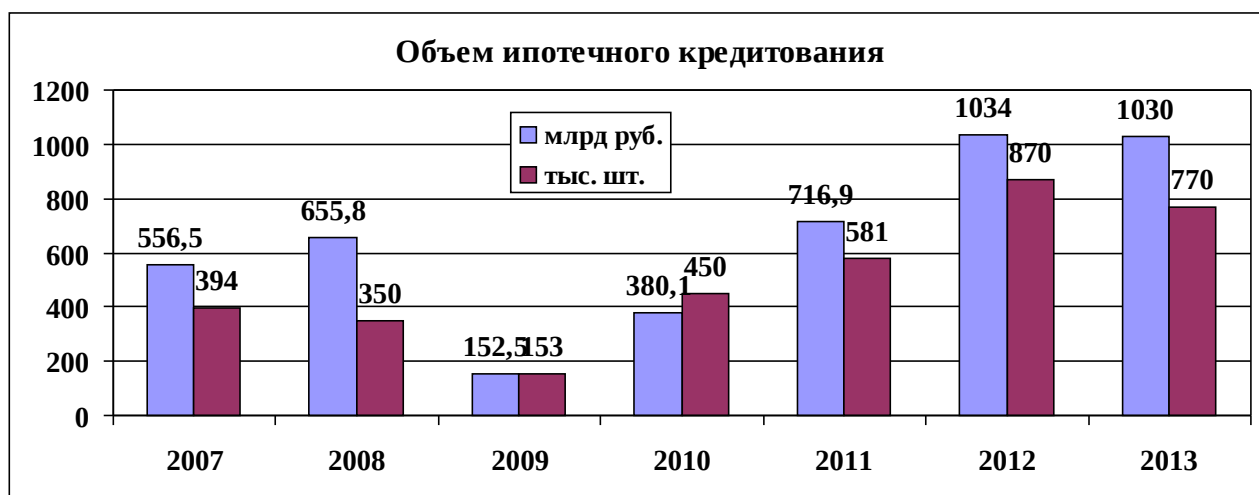
Неблагоприятные макроэкономические условия замедлили темпы роста объемов ипотечного кредитования и несколько изменили приоритеты покупателей.

Объем ипотечного кредитования (рис. 4) вырос до 1,3 трлн руб., что на 23% больше предыдущего года (2011 год – 0,7 трлн руб., рост на 90%, 2012 год – 1,0 трлн руб., рост на

<sup>3</sup> Данные об объемах ипотечного кредитования (предварительные) – из публикаций ЦБ РФ, АИЖК, Росреестра.

40%) и до 770 тыс. кредитов (2011 год – 681 тыс., 2012 год – 870 тыс.). В Москве выдано 35,3 тыс. ипотечных кредитов, что составляет 4,6% от общего числа в РФ, в Тюменской области – 34,7 тыс. (4,5%), в Московской области – 33,1 (4,3%), в Башкирии – 32,3 тыс. (4,2%), в Татарстане – 30,0 тыс. (3,9%). Доля ипотечных сделок продолжала расти и составила 24,6% (2011 год – 17,6%, 2012 год – 20,5%). Существенно выросла доля ипотечных сделок на первичном рынке: с 30-40% до 60-70%.

Уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам в конце года составил 11,9% (приблизительно как в конце 2012 года).



**Рис. 4**

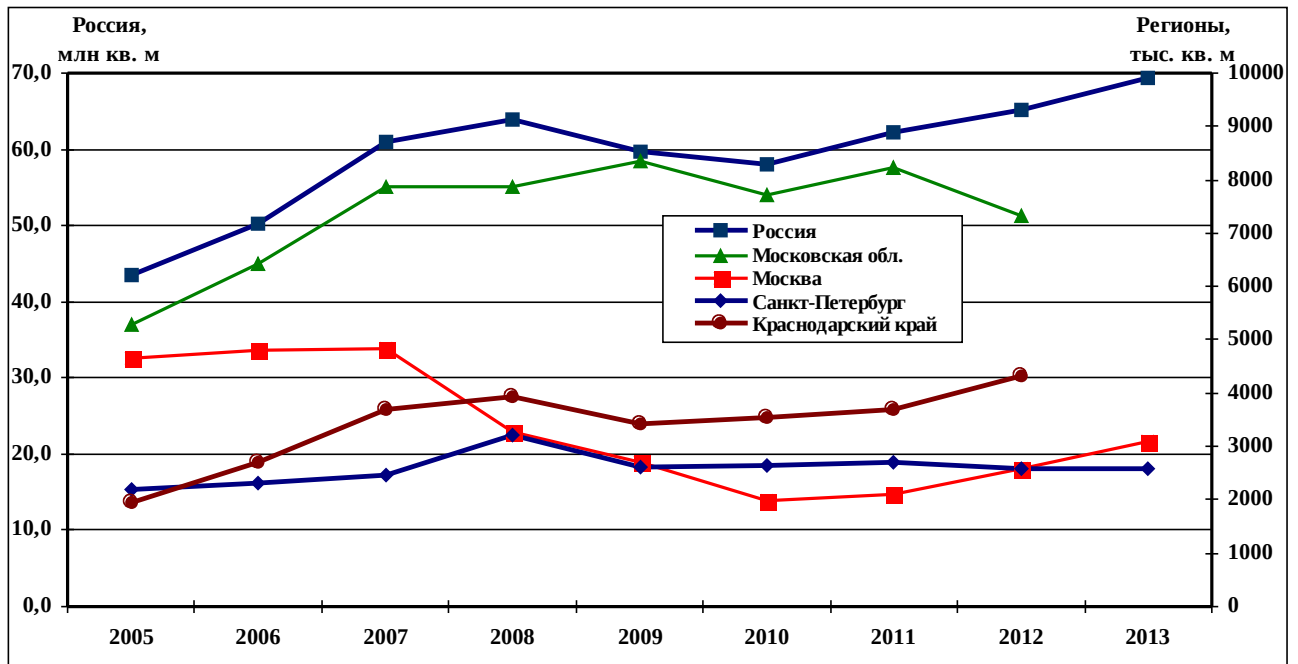
При анализе влияния факторов на динамику рынка недвижимости необходимо учитывать не только прямые (вертикальные) связи, но и горизонтальные (между одноуровневыми факторами) и обратные связи. Так, снижение цен на жилье в период кризиса способствовало повышению доступности ипотеки для граждан, а повышение цен при прочих равных условиях способствует торможению развития ипотеки.

#### **Строительство и ввод жилья<sup>4</sup>**

В РФ ввод в эксплуатацию жилых домов (рис. 4) в 2013 году составил 69,4 млн кв. м – рост 5,5% (2012 год - 65,7 млн, 2011 год – 62,3 млн кв. м). Было построено 912,1 тысячи новых квартир, что на 10,3% больше, чем в 2012 году.

При этом объем работ, выполненных в России по виду деятельности «Строительство», за 2013 год снизился по сравнению с 2012 годом на 1,5% - до 5,917 триллиона рублей.

<sup>4</sup> Данные о вводе жилья (предварительные) – из публикаций Росстата, выступлений руководителей московского Стройкомплекса.



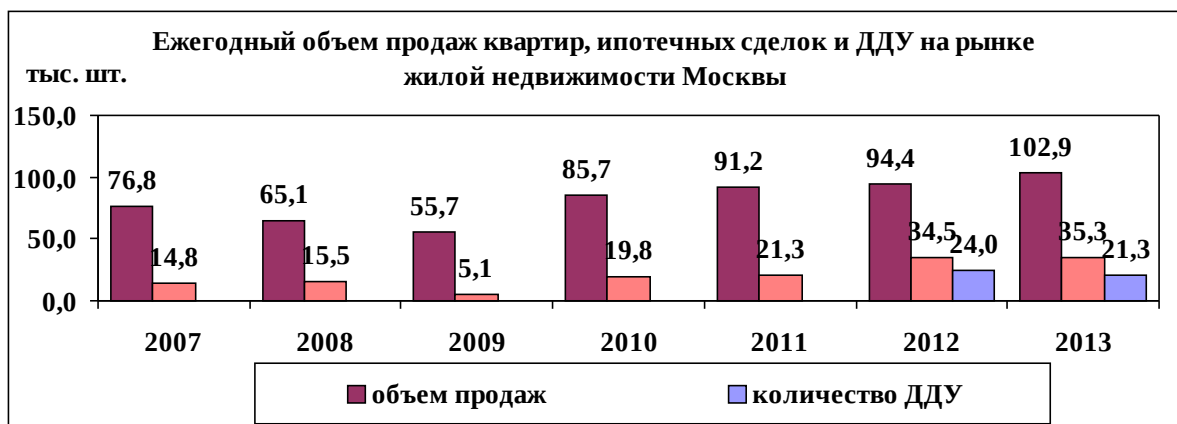
Примечание: Москва и Мособласть в старых границах: 2011 – 2,11 млн и 8,22 млн, 2012 – 2,15 млн и 7,34 млн, 2013 - 1,93 и 8,41 млн кв. м соответственно.

Рис. 4

В Москве в 2013 году введено в эксплуатацию 3,1 млн кв. м жилья (2012 – 2,57 млн), из них 680 тыс. кв. м – за счет бюджетного финансирования. На территорию Старой Москвы приходится 1,93 млн кв. м (2010 год - 1,97 млн, 2011 год – 2,11 млн, 2012 год – 2,15 млн кв. м). В Новой Москве введено 1,17 млн кв. м жилых площадей.

В Санкт-Петербурге в 2013 году ввели в эксплуатацию 989 жилых домов общей площадью 2,58 млн кв. метров. Таким образом, объемы строительства остались на уровне 2012 года.

В Москве за 2013 год было зарегистрировано (рис. 5) 145,8 тыс. сделок купли-продажи/мены жилья (рост на 9,1%), 35,3 тыс. договоров ипотеки (на 2,2%), 21,3 тыс. договоров участия в долевом строительстве (снижение на 12,9%).



Примечание: 2013 год – с учетом присоединенных территорий.

Рис. 5

## Ценовая ситуация на вторичном рынке

Основные показатели динамики вторичного рынка жилья городов приведены на рис. 6 и 7 и в таблице 1. Данные представлены сертифицированными РГР аналитиками рынка недвижимости<sup>5</sup>. Сбор, верификация и обработка данных выполнены по единой методике, рекомендованной РГР.

В исследованной выборке представлены 37 городов и один регион (Московская область, по которой приводятся осредненные данные по 85-90 населенным пунктам), в том числе 31 город – региональный центр и 6 районных центров. По численности населения в выборке представлены Москва (около 12 млн человек), Московская область с суммарным городским населением около 6 млн человек, 11 городов-миллионников, 12 городов с населением свыше 500 тыс. человек, 9 городов с населением от 200 до 500 тыс. человек, два города с населением менее 200 тыс. и один - менее 100 тыс. человек (суммарно – 39,5 млн человек).

Общий месячный объем в декабре 2013 года составил 232 тыс. предложений.

По достигнутому уровню цен Москва (203,3 тыс. руб./кв. м) опережает следующий за ней Санкт-Петербург (96,0 тыс. руб./кв. м) более чем вдвое. В группу от 90 тыс. до 60 тыс. руб./кв. м вошли 7 городов (Московская область, Сургут, Екатеринбург, Казань, Нижний Новгород, Новосибирск, Ростов-на-Дону). В группе со средними удельными ценами от 60 тыс. до 50 тыс. – 12 городов. В группе с ценами от 30 тыс. до 50 тыс. – 17 городов. Ни в одном городе средние удельные цены на вторичном рынке не опустились ниже 30 тыс. руб./кв. м.

---

<sup>5</sup> Все расчеты проведены автором по ежемесячным данным о средней удельной цене предложения жилья и объеме предложения в городах России на вторичном и первичном рынках, представленным сертифицированными РГР аналитиками рынка недвижимости Стерником С.Г., ООО «Sternik's Consulting», Ржавским А.И., Северьяновым А.Н., АН «Азбука жилья», Бекетовым А.Г. (все – Москва и Московская область), Бобашевым С.В., Бент М.А., ГК «Бюллетень недвижимости» (Санкт-Петербург, Вел. Новгород, Краснодар), Хорьковым М.А., Антасюком А.А., Тухашвили Г.Т., Октаевым К. В., РИЦ УПН (Екатеринбург), Чемодановым А.Л., АЦ ИНН (Нижний Новгород), Сосницким Е.Г., Чумаковым А.А., «Титул» (Ростов-на-Дону), Ермолаевой Е. А., Салминой К., Ершовой Н., RID Analytics (Новосибирск, Кемерово, Барнаул, Красноярск), Молодкиной С.Г., Ассоциация АЛКО, Ершовой Е.С., Бредниковым К., ФРК «Этажи» (все - Тюмень), Епишиной Э.Д., Селиверстовой Ю.В., ГК «Камская долина», Печенкиной А.В. (Пермь), Каминским В.Н., Песня Е.И., АН «ТИТАН» (Тверь), Голлай А.Д., ООО "Метро-Оценка" (Ярославль), Черемных А.М., УК «АССО-Строй» (Ижевск), Черновым А.Ю., «Илекта» (Ставрополь), Гамовой Е.Р., Кукловой Т.Н., «Центр недвижимости» (Ульяновск), Репиным М.А., Зыковой А.И., «ОМЭКС» (Омск), Трушниковым А.В., «Б.И.Н.-ЭкспертЪ» (Стерлитамак, Ишимбай, Салават), Моисеевой А.А., ФСК «ЭТАЖИ» (Тобольск), Эйдлиной Г.Ю., «Риэлти» (Шахты), Есиковым С.В. (Владимир, Иркутск, Оренбург, Смоленск, Тольятти, Чебоксары), Москалёвым А.И., «ИнвестОценка» (Воронеж), Хабибрахмановым Р.Р., TATRE.ru (Казань), Ландиховым М.Б., портал [74dom.ru](http://74dom.ru) (Челябинск), Казаковым Р.М., Издательский Дом «Ярмарка», Савиной М.Ю. (Рязань), Патрикеевым А.Л., СОФЖИ (Самара).



Примечание: \*средневзвешенная – без Москвы.

**Рис. 6**

**Рис. 7**

По итогам года на рынке жилья городов выборки наблюдалась стабильность. Наибольший прирост цен (выше накопленной инфляции 6,5%) в Ишимбае (15%), Ульяновске (14%), Кирове (12%) и Тобольске (10,8%). Снижение номинальных цен произошло в четырех городах – Краснодаре (-7,1%), Красноярске (-4,7%), Тюмени (-5,9%) и Твери (-2,9%). Средневзвешенный прирост цен относительно декабря составил 7,9% (вне Москвы – 6,6%), что несколько выше накопленной инфляции.

К декабрю 2013 года цены в большинстве городов выборки превысили докризисный уровень или вплотную приблизились к нему. Но наступившая экономическая стагнация остановила дальнейший рост в отставших городах, вследствие чего цены в Твери, Перми, Кемерово, Красноярске, Ижевске, Челябинске стабилизировались на уровне 5-8% ниже докризисного максимума.

**Таблица 1. Цены на вторичном рынке жилья городов России в 2013 году**

Город	Численность населения, тыс. чел. (2012)	Средняя удельная цена предложения, тыс. руб./кв. м		Изменение к дек. 12, %	объем выборки, тыс. предложений	
		дек. 2012	дек. 2013			
1	Барнаул	691,1	48,1	48,3	1,0	6,9
2	Вел. Новгород	219,9	51,5	52,4	1,7	1,6
3	Владимир	350,5	51,3	52,7	2,7	2,1
4	Воронеж	1003,6	48,1	48,7	1,2	3,6
5	Екатеринбург	1429,4	70,1	72,8	3,9	8,9
6	Ижевск	632,9	46,4	47,3	1,9	2,0
7	Иркутск	606,1	57,3	59,7	4,2	2,7
8	Ишимбай (Респ. Башкортостан)	68,0	33,4	38,4	15,0	0,2
9	Казань	1176,2	61,2	63,7	4,1	1,2
10	Кемерово	540,1	50,2	52,1	3,8	14,3
11	Киров	508,1	43,3	48,5	12,0	2,7
12	Краснодар	871,2	51,9	48,2	-7,1	10,9
13	Красноярск	1017,2	59,0	56,2	-4,7	15,8
14	Москва	11979,5	203,0/195,5*	203,3	4,0	38,2
15	Московская обл.	5800,0**	84,3	88,2	4,6	62,3
16	Нижний Новгород	1268,8	61,3	63,1	2,9	5,7
17	Новосибирск	1,523,8	59,1	61,4	3,9	15,2
18	Омск	1160,7	44,7	47,4	6,0	13,5
19	Оренбург	571,8	49,6	51,0	2,8	1,2
20	Пермь	1013,9	53,4	54,7	2,4	2,6
21	Ростов-на-Дону	1103,7	62,8	63,0	0,3	0,9
22	Рязань	527,9	46,2	45,8	-0,9	4,5
23	Салават (Респ. Башкортостан)	160,0	39,3	39,4	0,3	0,4
24	Самара	1171,7	55,8	58,5	4,8	10,5
25	Санкт-Петербург	5128,0	95,0	96,0	1,1	22,1
26	Смоленск	331,0	46,3	48,1	3,9	1,2
27	Ставрополь	412,3	34,9	35,5	1,7	1,6
28	Стерлитамак (Р. Башкортостан)	275,8	40,3	43,8	8,7	1,1
29	Сургут (Тюменская обл.)	340,0	85,6	87,0	1,6	2,3
30	Тверь	408,9	57,8	56,1	-2,9	1,8
31	Тобольск (Тюменская обл.)	110,0	46,1	51,1	10,8	1,0
32	Тольятти (Самарская обл.)	719,1	43,5	45,7	5,1	1,7
33	Тюмень	657,0	59,4	55,9	-5,9	7,9
34	Ульяновск	638,1	39,9	45,5	14,0	1,00
35	Чебоксары	475,5	48,1	48,7	1,2	1,0
36	Челябинск	1156,2	44,4	43,0	-3,2	2,8
37	Шахты (Ростовская обл.)	237,6	30,3	30,9	2,0	0,6
38	Ярославль	599,2	57,6	57,7	0,2	1,0
<b>Всего по выборке</b>	<b>39 221</b>	<b>86,2(63,8)***</b>	<b>93,0 (68,0)***</b>	<b>7,9(6,6)***</b>	<b>232,2</b>	

Примечание: \* В числителе – Старая Москва, в знаменателе – Большая Москва.

\*\* Московская область – численность городского населения.

\*\*\*Средневзвешенная по количеству предложений удельная цена в выборке (в скобках – без учета Москвы).



## Динамика цен на первичном рынке и сопоставление со вторичным

Данные о первичном рынке собраны сертифицированными РГР аналитиками по 18 городам (рис. 8 и табл. 3).

По уровню средних удельных цен на первичном рынке Москва (215,5 тыс. руб./кв. м) опережает Санкт-Петербург (90,5 тыс.) в 2,4 раза, Московскую область (76,5 тыс.) – в 2,8 раза. В группе с ценами от 65 тыс. до 50 тыс. – 5 городов, от 50 тыс. до 30 тыс. – 10 городов. Ни в одном городе из выборки средние удельные цены на первичном рынке не опустились ниже 30 тыс. руб./кв. м.

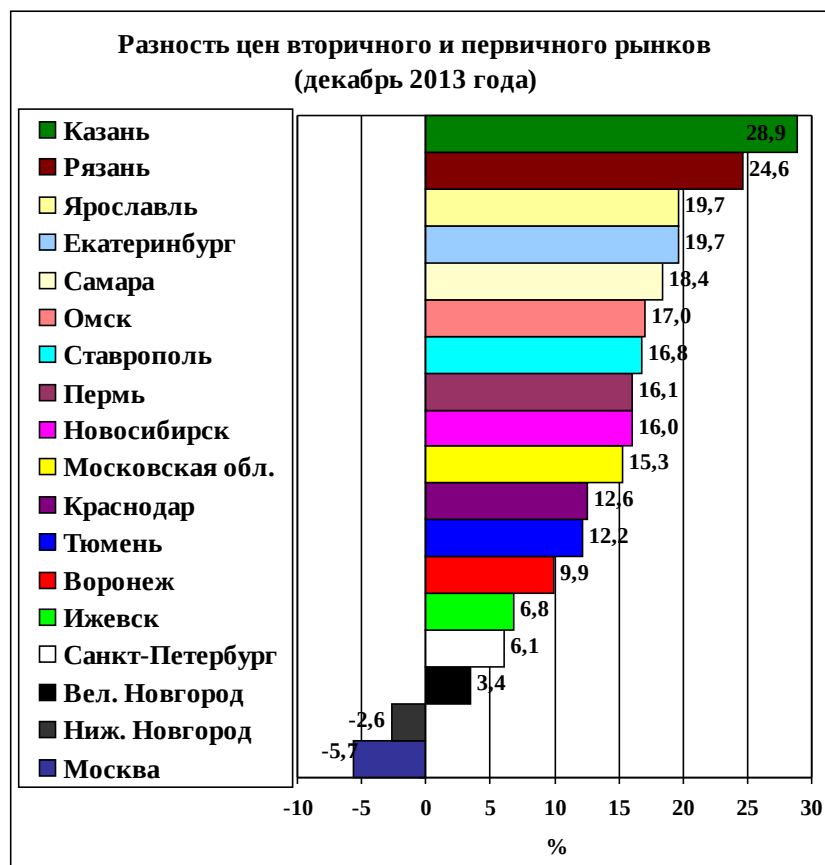
По итогам года на первичном рынке жилья городов выборки наблюдалась стабильность. Наибольший прирост цен (выше накопленной инфляции 6,5%) в Омске (12,8%), Тюмени (10,9%), Московской области (8,2%). Снижение номинальных цен к произошло в четырех городах из 18 – в Казани (-2,9%), Нижнем Новгороде и Ставрополе (по -2,6%), Перми (-2,6%). Средневзвешенный прирост цен относительно декабря 2012 года составил 2,8%. Интересно, что вне Москвы прирост составил 6,6%, что несколько выше накопленной инфляции.

**Таблица 3. Цены на первичном рынке жилья городов России в 2013 году**

Город		Средняя удельная цена предложения, тыс. руб./кв. м		Изменение к дек. 12, %	тыс. предложений	Отклонение средней удельной цены на первичном рынке от вторичного, % (дек. 2013)
		дек. 2012	дек. 2013			
1	Вел. Новгород	52,5	54,2	3,2	0,2	3,4
2	Воронеж	43,2	44,3	2,5	1,8	9,9
3	Екатеринбург	57,5	60,8	5,7	1,9	19,7
4	Ижевск	42,4	44,3	4,5	3,7	6,8
5	Казань	50,9	49,4	-2,9	0,8	28,9
6	Краснодар	40,2	42,8	6,5	20,0	12,6
7	Москва	230,3/205,5*	215,5	4,9	15,0	-5,7
8	Московская обл.	70,7	76,5	8,2	67,0	15,3
9	Нижний Новгород	66,5	64,8	-2,6	8,7	-2,6
10	Новосибирск	51,3	51,7	0,8	5,0	16,0
11	Омск	35,9	40,5	12,8	3,3	17,0
12	Пермь	48,0	47,1	-1,9	2,4	16,1
13	Рязань	36,2	37,0	2,2	5,7	24,6
14	Самара	48,5	49,4	1,9	3,1	18,4
15	Санкт-Петербург	85,0	90,5	6,5	2,7	6,1
16	Ставрополь	31,2	30,4	-2,6	1,1	16,8
17	Тюмень	50,4	55,9	10,9	8,6	12,2
18	Ярославль	46,4	48,2	3,9	2,8	19,7
<b>Всего по выборке</b>		<b>75,6 (53,2)**</b>	<b>77,7 (56,7)**</b>	<b>2,8 (6,6)**</b>	<b>153,8</b>	<b>19,7 (19,9)**</b>

Примечание: \* В числителе – Старая Москва, в знаменателе – Большая Москва.

\*\*Средневзвешенная по количеству предложений удельная цена в выборке (в скобках – без учета Москвы).



**Рис. 8**

Данные табл. 3 и рис. 8 демонстрируют, что средняя удельная цена жилья на вторичном рынке ниже, чем на первичном, лишь в Москве (в декабре 2013 года – на 5,7%) и Нижнем Новгороде (на 2,6%). В остальных городах средняя цена на вторичном рынке выше, чем на первичном (в Вел. Новгороде, Ижевске, Петербурге – на 3-6%, в Казани, Рязани – на 25-30%, в остальных городах – на 10-20%). Средневзвешенная удельная цена на вторичном рынке выше, чем на первичном, примерно на 20%.

Факторами, определяющими такую закономерность в соотношении цен, являются:

- различия в количественно-качественной структуре жилого фонда на этих рынках по признакам качества проекта и местоположения. Так, в Москве на первичном рынке около половины предложения составляют квартиры в домах повышенной комфортности (бизнес-класса и элитного класса), расположенные, как правило, в центральных и других престижных районах. В других городах подавляющее количество предложений – в домах массового класса (эконом-класс и комфорт-класс), которые хотя и отличаются по качеству проекта в лучшую сторону от домов старого фонда, но расположены по преимуществу в отдаленных от центра города районах, в микрорайонах с отсутствующей/неразвитой транспортной и социальной инфраструктурой;

- отложенное заселение, повышенные риски приобретения жилья, вследствие чего застройщики вынуждены предоставлять скидки (от 20 до 40% от предполагаемой цены квартир после сдачи объектов в эксплуатацию) при приобретении покупателями жилья в виде договоров долевого участия на ранних стадиях строительства;

- отсутствие, за редкими исключениями, чистовой и даже черновой отделки.

Соотношение цен изменяется также во времени, в зависимости от следующих факторов:

- изменения качественной структуры новостроек в сторону повышения доли массового жилья, происходящей вследствие различных причин: общая политика властей, освоение новых территорий вне центра и на окраинах, изменение предпочтений потребителей в новых экономических условиях;

- изменения структуры новостроек по стадиям строительстве объектов вследствие часто встречающегося массированного выхода на рынок объектов в начальной стадии строительства или массовой распродажи завершенных объектов.

### **Перспективы развития рынка жилья**

Послекризисное восстановление благополучно завершилось, но новых драйверов роста не создано. Сокращение госрасходов бюджета на 5% - ясный сигнал хозяйствующим субъектам о предстоящей ситуации, официально признанной властями.

Разработанные Минэкономразвития РФ сценарии развития экономики России на ближайшие три года, в соответствии с которыми были приняты варианты бюджета, в качестве основного содержат сценарий стагнации. Рост ВВП прогнозируется на уровне до 2,5%, безработица несколько вырастет (до 6,5%), рост объема ипотечного кредитования замедлится до 10-15%, инфляция ожидается на уровне 5-5,5%, среднегодовой курс доллара – около 35,0 руб., отток капитала около 70 млрд. долларов, реальная зарплата вырастет всего на 3,3%.

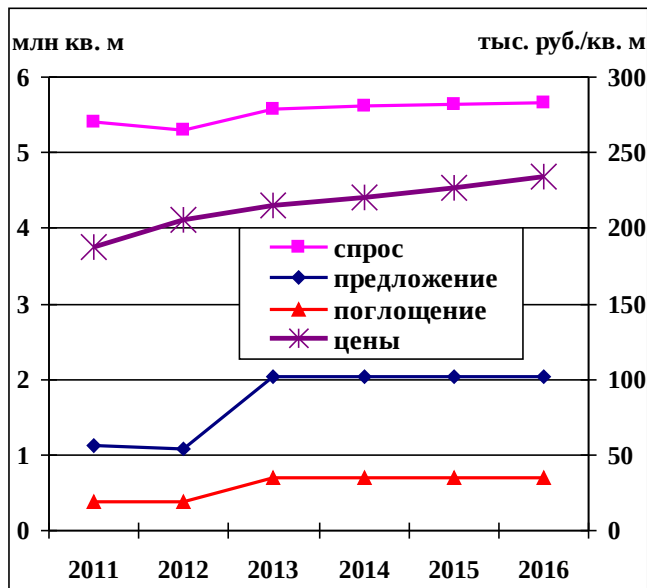
В соответствии с этим сценарием был рассчитан прогноз развития рынка Москвы и Перми до 2016 года. Расчет производился с помощью модели функционирования локального рынка жилой недвижимости (версия 2.0 от 2013 года)<sup>6</sup>. Результаты расчетов приведены на рис. 9 и 10.

---

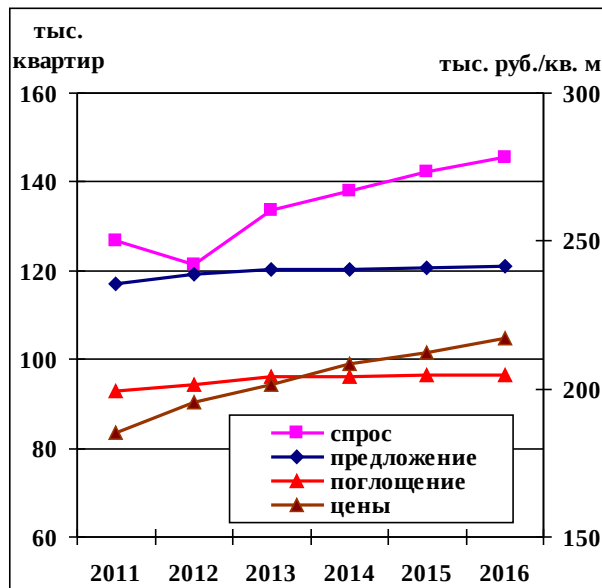
<sup>6</sup> Стерник Г.М., Свиридов А.В. Совершенствование и ретроспективная проверка методики среднесрочного прогнозирования развития локального рынка жилой недвижимости. - «Имущественные отношения в Российской Федерации», №10 (145), 2013, стр. 48-63. - <http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali>.  
Стерник Г.М., Свиридов А.В. О влиянии макроэкономических условий на развитие рынка жилой недвижимости (на примере Москвы). – Доклад на Аналитической конференции МАР, 30.08.2013. - <http://realtymarket.ru/konfa.html>.

Согласно прогнозу, наиболее вероятная ситуация на рынке жилой недвижимости этих городов – стабильность с небольшим темпом роста/снижения цен, объема предложения и поглощения площадей на первичном и вторичном рынках (+/--(3-4)% в год).

### А. Первичный рынок

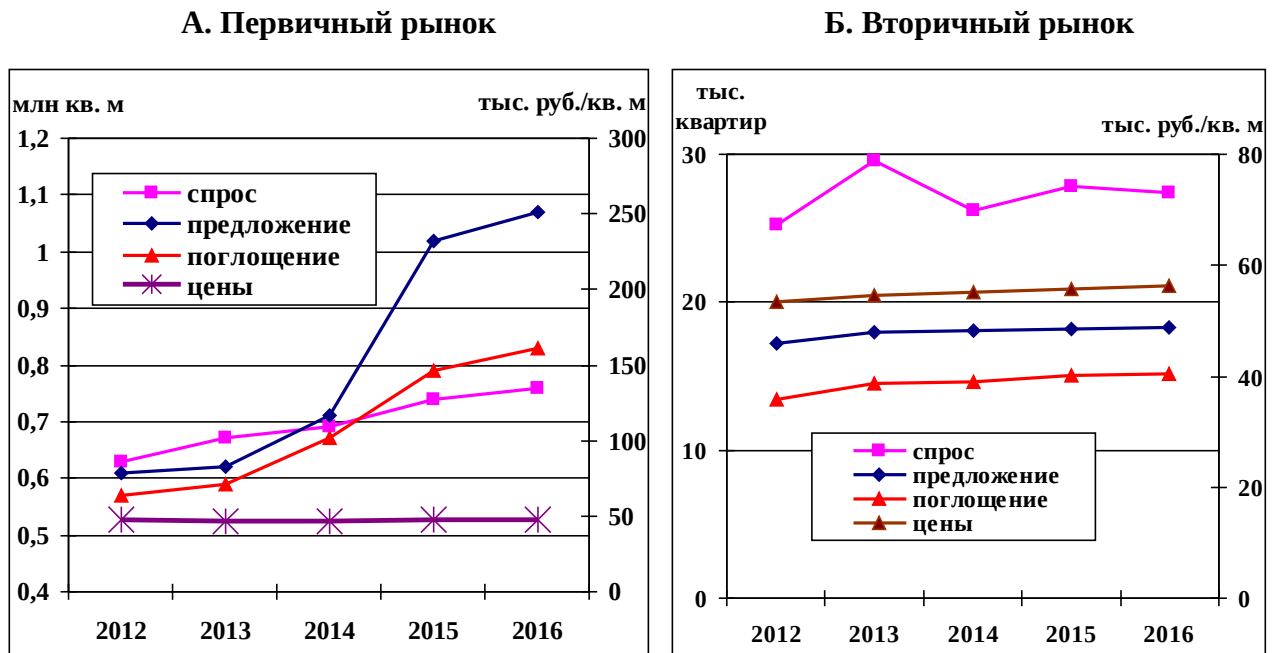


### Б. Вторичный рынок



Источник: ООО Sternik's Consulting

**Рис. 9. Прогноз динамики развития рынка жилой недвижимости Москвы при макроэкономических условиях по наиболее вероятному сценарию**



Источник: исходные данные - ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг», г. Пермь, расчеты - ООО Sternik's Consulting.

**Рис. 10. Прогноз динамики развития рынка жилой недвижимости Перми при макроэкономических условиях по наиболее вероятному сценарию**

Стерник Г.М., профессор кафедры «Управление проектами и программами» РЭУ им. Г.В.Плеханова, председатель комиссии РГР по аттестации аналитиков рынка недвижимости.

3.02.2014.