

## РЫНОК ЖИЛЬЯ ГОРОДОВ РОССИИ В 3 КВАРТАЛЕ 2015 ГОДА: ВОЛАТИЛЬНОСТЬ НЕФТИ, РУБЛЯ, НАСТРОЕНИЙ

### Макроэкономические условия функционирования рынка жилой недвижимости в 3 квартале 2015 года

В предыдущем обзоре было отмечено, что по состоянию на конец 2 квартала 2015 года население, предприниматели, чиновники, эксперты-экономисты оправились от паники. Этому способствовало плавное укрепление рубля, вызванное повышением цены на нефть: с января среднемесячная цена нефти выросла с 40,0 до 65,6 \$/баррель в апреле, 60,2 \$/баррель в мае. Официальный среднемесячный курс доллара снизился с 68,9 руб./\$ в январе до 48,6 руб./\$ в мае (рис. 1).

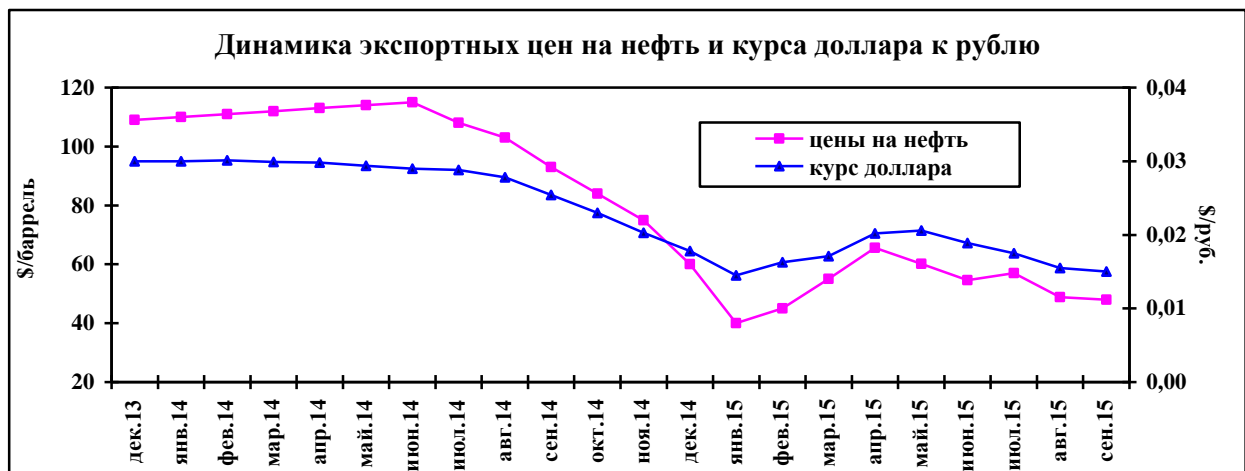
Российские компании передумали массово сокращать персонал и настроены “сдержанно-оптимистично”: 41,5% компаний не планируют оптимизировать штат в 2015 году, говорится в исследовании Nau Group. 25% компаний будут действовать по ситуации. Для исследования было опрошено 400 компаний из 18 отраслей. “Это повторное исследование. Первый опрос мы проводили в конце января - начале февраля, тогда была некоторая паника, и 38% опрошенных компаний выжидали, - рассказала руководитель отдела исследований Nau Group Ирина Чернозубова. - Сейчас “выжидающих” осталось всего 25%. Те, кто принял решение, принял его в пользу сохранения персонала”.

Текущие настроения компаний характеризуются как “сдержанный оптимизм”: большинство уже имеет четкий план действий. 16% респондентов меняет график работы или сокращает рабочую неделю, 10% - отменяют или уменьшают доплаты, 5% переводит сотрудников на другие должности и понижает оклад. Самые заметные сокращения, по данным Nau Group, коснутся баров и ресторанов (персонал планирует сокращать 63% опрошенных компаний), банков (50% опрошенных) и производителей строительных материалов (56%)<sup>1</sup>.

Таким образом, к июню 2015 года финансово-экономическая сфера в РФ пережила декабрьские шоки, и ее состояние вместе с ценами на нефть и курсом доллара стабилизировалось. Соответственно закончилось стимулирующее действие шоков на население, вызвавшее ажиотажный спрос на рынке жилой недвижимости и повышение (на фоне стагнации в макроэкономике) спроса и цен на жилье.

<sup>1</sup>[http://www.dk.ru/news/biznes-peredumal-sokraschat-sotrudnikov-236942645?utm\\_source=mail&utm\\_medium=letter&utm\\_campaign=rassylka\\_every\\_day#ixzz3a0TrtYmP](http://www.dk.ru/news/biznes-peredumal-sokraschat-sotrudnikov-236942645?utm_source=mail&utm_medium=letter&utm_campaign=rassylka_every_day#ixzz3a0TrtYmP)

Но в июне цена на нефть начала снова снижаться, и к сентябрю снизилась до 48,8 \$/баррель. Одновременно повышался курс доллара – до 66,5 руб./\$ в сентябре (рис. 1). Наибольшие скачки доллара пришлись на август, и снова началась некоторая паника как среди населения, так и среди профессионалов (предпринимателей и экспертов), и чиновников.



Источник: ЦБ РФ.

Рис. 1

Так, Минэкономразвития РФ в ходе подготовки бюджета трижды за эти месяцы пересматривало свои макроэкономические прогнозы на 2015-2018 годы: в феврале в сторону ухудшения, в мае – улучшения, в августе – снова ухудшения (табл. 1).

**Таблица 1. Правительственные макроэкономические прогнозы на 2015 год от февраля, мая и августа**

Параметры	февраль	май	август
Среднегодовые цены на нефть Urals, \$/баррель	50	50	40
Среднегодовой курс рубля, руб./\$	61,5	60,0	75,0
Инфляция, %	12,2	11,9	8,5
Прирост ВВП в реальном выражении, %	-3,0	-2,8	-3,3
Прирост реальных доходов населения, %	-6,3	-6,3	-6,5
Прирост номинальных доходов населения, %	+5,1	+5,0	+0,4

В конце сентября, когда нефтяной тренд снова изменил свое направление, МЭР остановился на «мягком» варианте прогноза, и Правительство РФ отказалось от трехлетнего горизонта при разработке бюджета на 2016 год в пользу однолетнего.

## **Объемы строительства и ввода жилья**

Объемы ввода жилья демонстрирует положительную динамику на том заделе, который был создан в докризисный период.

По данным Росстата, ввод жилья в РФ в январе-августе 2015 года вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 9,2% — до 45 млн кв. м (590 тыс. квартир). При этом в августе ввод жилья сократился по сравнению с августом 2014 года на 7,4% — до 5,2 млн кв. м. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за восемь месяцев сократился в сопоставимых ценах на 8,1% — до 3,28 трлн рублей, в августе — на 10,7%, до 523,9 млрд рублей.

По словам руководителя Департамента градостроительной политики Правительства Москвы Сергея Левкина, за девять месяцев 2015 года в Москве сдано в эксплуатацию 2,40 млн кв. м жилья (в том числе в Новой Москве — 1,37 млн кв. м). За тот же период прошлого года в Москве было введено 2,33 млн кв. м, в стадии строительства сейчас находится около 11,5 млн кв. м.

Как пишет газета «Ведомости» со ссылкой на слова заместителя мэра Москвы Марата Хуснуллина, столицу в 2017–2018 годах ждет серьезное снижение объемов жилищного строительства. Объемы ввода новостроек могут уменьшиться уже в следующем году — количество выданных разрешений на строительство жилых объектов сократилось на треть. Чтобы не допустить старения площадей, в Москве необходимо ежегодно строить около 9–10 млн кв. м новой недвижимости и капитально ремонтировать еще примерно 5 млн кв. м, только в этом случае можно говорить о развитии города.

## **Динамика объема сделок на рынке жилья и ипотеки**

Принятые правительством меры по поддержке строительной отрасли (мартовское решение о субсидировании ипотечной ставки на первичном рынке) привели к снижению ипотечной ставки, достигавшей в начале года запретительных значений в 17-17,5%: среднеквартальная ставка по ипотечным кредитам в РФ, которая в 1 квартале составила 14,5%, снизилась во 2-3 квартале до 13,3-13,5% (рис. 2). Это привело к росту количества ипотечных сделок и тем самым предотвратило возможный коллапс жилищного строительства.



Источник: ЦБ РФ.

Рис. 2

В результате объем ипотечного кредитования в РФ, который рос несколько лет подряд, но в начале 2015 года обвалился, к августу вырос и за 8 месяцев достиг 535 млрд. руб. (около 400 тыс. сделок). По прогнозу «Секвойя кредит консолидейшн», к концу года он может составить 1 трл. руб. и 850 тыс. кредитов, что в 1,5 раза меньше предыдущего года (рис. 3).



Источник: ЦБ РФ.

Примечания:

2015П\* - прогноз «Секвойя кредит консолидейшн» от августа 2015.

2015\*\* - фактический объем за 8 месяцев 2015 года.

Рис. 3

В Москве количество ипотечных сделок к июню выросло до 3,5 тыс., к июлю – до 4,1 тыс. (март – 2,8 тыс.). Но в августе-сентябре, на фоне падения доходов населения и неустойчивой ситуации в валютно-финансовой сфере рост объема поглощения ипотеки прекратился, и было зарегистрировано всего 1,4 тыс. и 1,5 тыс. ипотечных сделок соответственно (рис. 4).

Одновременно количество зарегистрированных договоров долевого участия (ДДУ), которое в марте составило 1,4 тыс., в апреле выросло до 2,1 тыс., но далее начало снижаться и в августе-сентябре возвратилось к 1,4-1,5 тыс. (падение на 27,5% в годовом исчислении). За девять месяцев 2015 года относительно того же периода прошлого года этот показатель снизился на 11% (с 15 756 до 13 903).

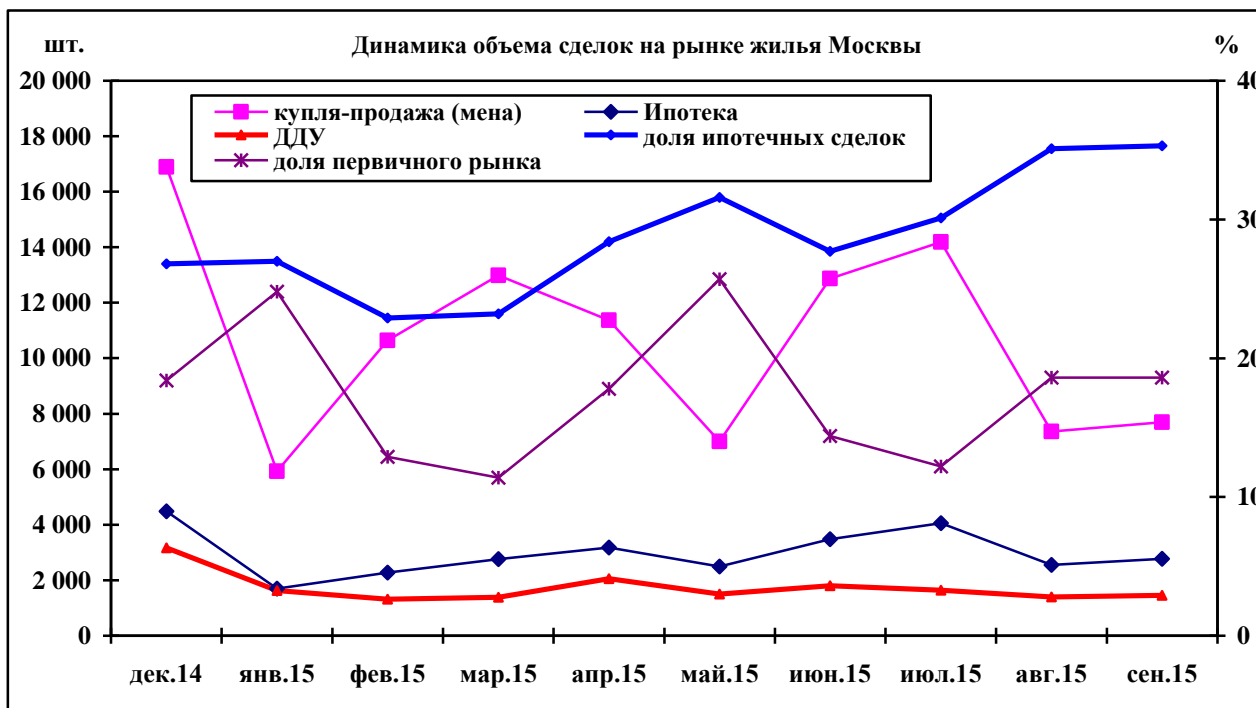
По подсчетам специалистов агентств недвижимости Est-a-Tet и IntermarkSavills, объема существующего на данный момент предложения квартир в новостройках Москвы при нынешнем спросе хватит на три года.

Вместе с тем, на вторичном рынке количество сделок купли-продажи (мены), которое объяснимо снижалось с 13,0 тыс. в марте до 7,0 тыс. в мае, к июлю выросло до 14,2 тыс. Этому способствовало понижение ключевой ставки ЦБ РФ (31 июля - с 11,5% до 11%<sup>2</sup>), а также общее успокоение на рынке. Но в августе-сентябре и в этом сегменте произошло падение числа сделок – до 7,4 тыс. и 7,7 тыс. соответственно (падение на 37% в годовом исчислении).

Интересно отметить, что на фоне общего падения объема поглощения на рынке жилья Москвы, в августе-сентябре доля ипотечных сделок от общего числа сделок рекордно выросла (до 35,1-35,3%), и доля сделок на первичном рынке также выросла (до 18,6%). Эти данные подтверждают, что падающий спрос на рынке жилой недвижимости поддерживается в основном ипотекой, и прекращение роста числа ипотечных сделок вследствие падения доходов населения является фундаментальным фактором, определяющим негативный тренд на рынке.

---

<sup>2</sup> В сообщении ЦБ говорится, что баланс рисков по-прежнему смещен в сторону существенного охлаждения экономики, несмотря на некоторое увеличение инфляционных рисков, но регулятор не считает инфляцию большой угрозой: потребительские цены будут и так расти медленнее из-за слабого внутреннего спроса и падения доходов граждан.



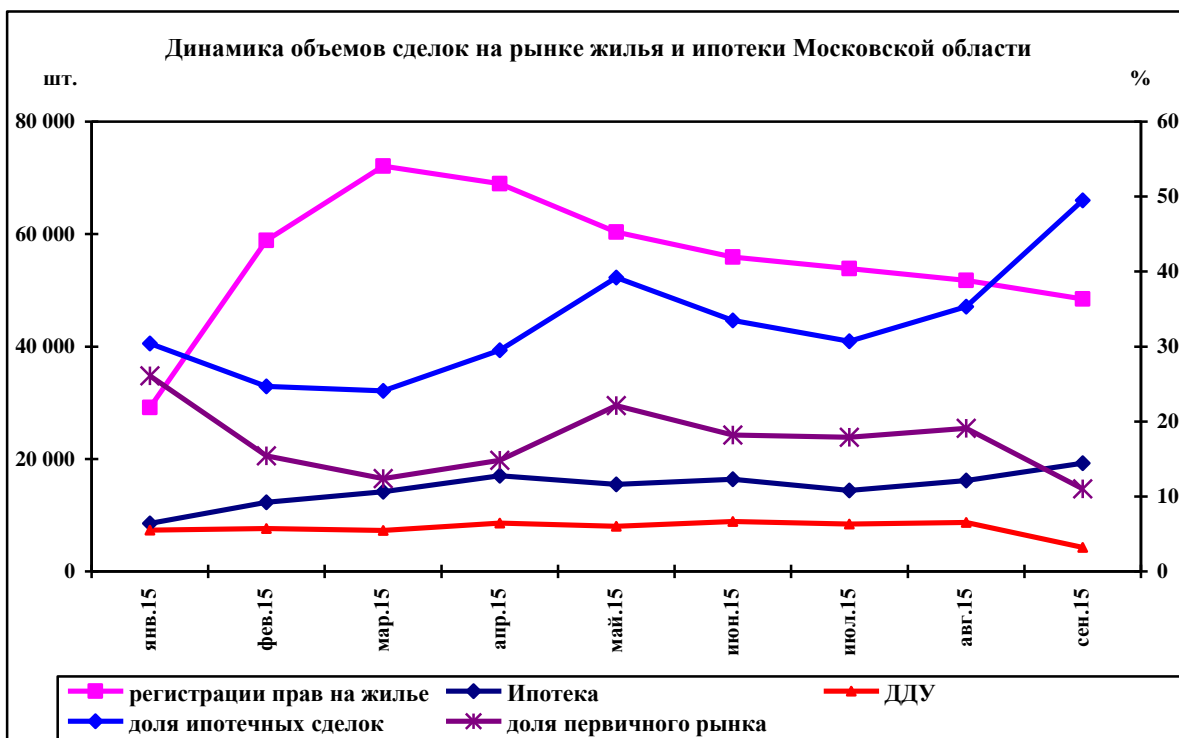
Источник: Росреестр

Примечание: Доля первичного рынка и доля ипотечных сделок – с исключением сделок мены (20%).

**Рис. 4**

В Московской области (рис. 5) количество ипотечных сделок сохранялось приблизительно на одном уровне (июнь – 16,4 тыс., июль – 14,4 тыс., август – 16,1 тыс.), но в сентябре выросло до 19,2 тыс. Количество зарегистрированных ДДУ было стабильным (июнь – 8,9 тыс., июль – 8,4 тыс., август – 8,7 тыс.), но в сентябре резко обвалилось (до 4,3 тыс.). Количество сделок купли-продажи снижалось (с 55,9 тыс. в июне до 48,4 тыс. в сентябре). Доля ипотечных сделок после снижения в июне-июле в августе несколько выросла (до 35,3%), а в сентябре (в связи с ростом числа ипотечных сделок на фоне падения общего числа сделок с жилой недвижимостью) рекордно увеличилась (до 45,9%). Доля сделок на первичном рынке была стабильна (на уровне 18-19%), но в сентябре упала до 11%.

Снижение спроса на жилье наблюдается во всех регионах России. По данным Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), сейчас 45% заявленного к строительству в России жилья не находит своего покупателя.



Источник: Росреестр

Примечание: доля ипотечных сделок, доля первичного рынка – с исключением сделок мены, дарения, приватизации, деприватизации и др. (40%).

**Рис. 5**

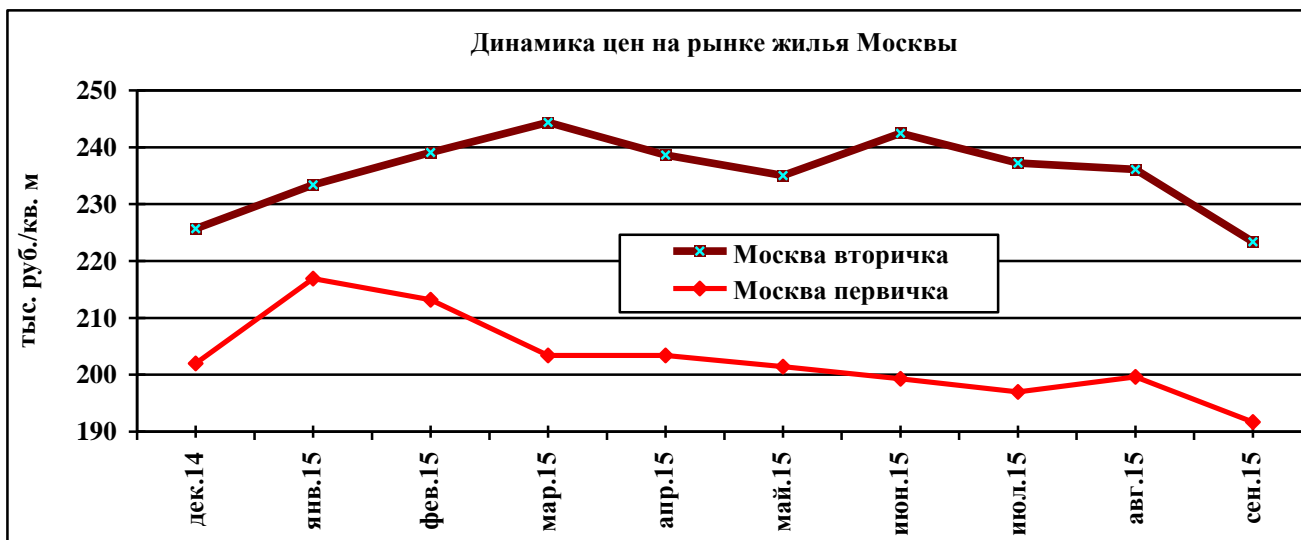
### Цены на рынке жилья городов России

Динамика цен предложения на рынке жилой недвижимости городов России показана на рис. 6-9.

В Москве (рис. 6) на первичном рынке в январе продолжался рост цен как реакция населения на макроэкономический шок декабря, но к марту цены снизились до 203,4 тыс. руб./кв. м (с 216,9 тыс. руб./кв. м в январе), а затем до августа стабилизировались на уровне около 200 тыс. руб./кв. м (возвратившись на уровень декабря 2014 года).

На вторичном рынке повышение цен продолжалось до марта (до уровня 244,4 тыс. руб./кв. м), но затем (под влиянием субсидированной ипотеки) произошел переток спроса на первичный рынок, и к маю цены несколько снизился (до 235,0 тыс. руб./кв. м), в июне-августе стабилизировались на этом уровне, но в сентябре упали до уровня декабря 2014 года (223,4 тыс. руб./кв. м).





Источник: ГК МИЭЛЬ и «МИЭЛЬ-Новостройки»

**Рис. 6**

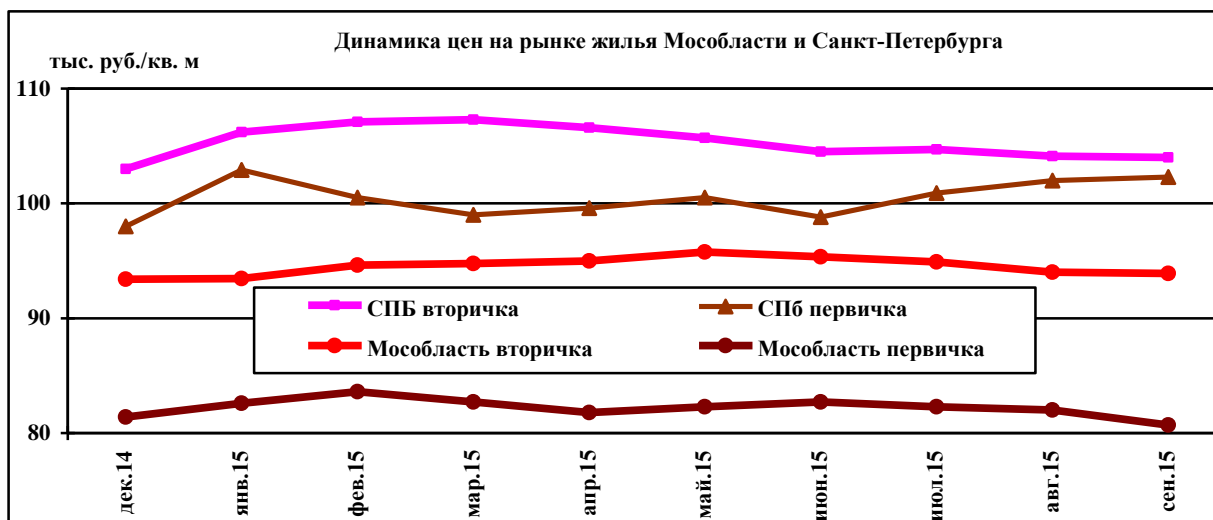
Цены реальных сделок были ниже цен предложения в среднем на 10-15%. По данным «Инком-Недвижимость», на вторичном рынке Москвы в 2014 году средний размер скидки колебался в диапазоне от 4,5% до 5,6%, в августе-сентябре он составил 10%, в том числе среди всех квартир, продающихся с дисконтом, 10% предложений формируют объекты со скидкой в 15–20%. На протяжении 2014 года доля квартир со скидкой держалась на отметке 63–69%, в мае 2015 года составила около 60%, в июле-сентябре – около 80%. При этом объем сделок составляет около 20% от объема предложения - за редким исключением продаются только те объекты, собственники которых готовы идти на уступки по цене. Вместе с величиной дисконта увеличилась разница между ожидаемыми ценами на жилье у продавцов и покупателей: в сентябре 2015 года разброс составил 30%. На стабильном рынке жилья расхождения между ценовыми ожиданиями покупателей и продавцов не превышают 10%.

В Санкт-Петербурге (рис. 7) на первичном рынке в январе средняя удельная цена предложения выросла до 102,9 тыс. руб./кв. м, к марту она понизилась до 99,0 тыс. руб./кв. м, до июня сохранялась на этом уровне, затем к сентябрю повысилась до 102,3 тыс. (+4,4% от декабря 2014 года). На вторичном рынке рост продолжался до марта (107,3 тыс. руб./кв. м), затем цены снижались и стабилизировались в июле-сентябре на уровне 104 тыс. (как в декабре 2014 года).

В Московской области (рис. 7) на первичном рынке цены повышались до февраля (до 83,6 тыс. руб./кв. м), затем к апрелю понизились до 81,8 тыс., далее стабилизировались на



уровне 82 тыс. (близко к декабрю 2014 года). На вторичном рынке цены росли до мая (95,8 тыс. руб./кв. м), затем плавно понижались до 94,0 тыс. в августе (также на уровне декабря 2014 года).



Источник: ГК «Бюллетень недвижимости» (Санкт-Петербург), ГК «МИЭЛЬ» и «МИЭЛЬ-Новостройки» (Мособласть).

Рис. 7

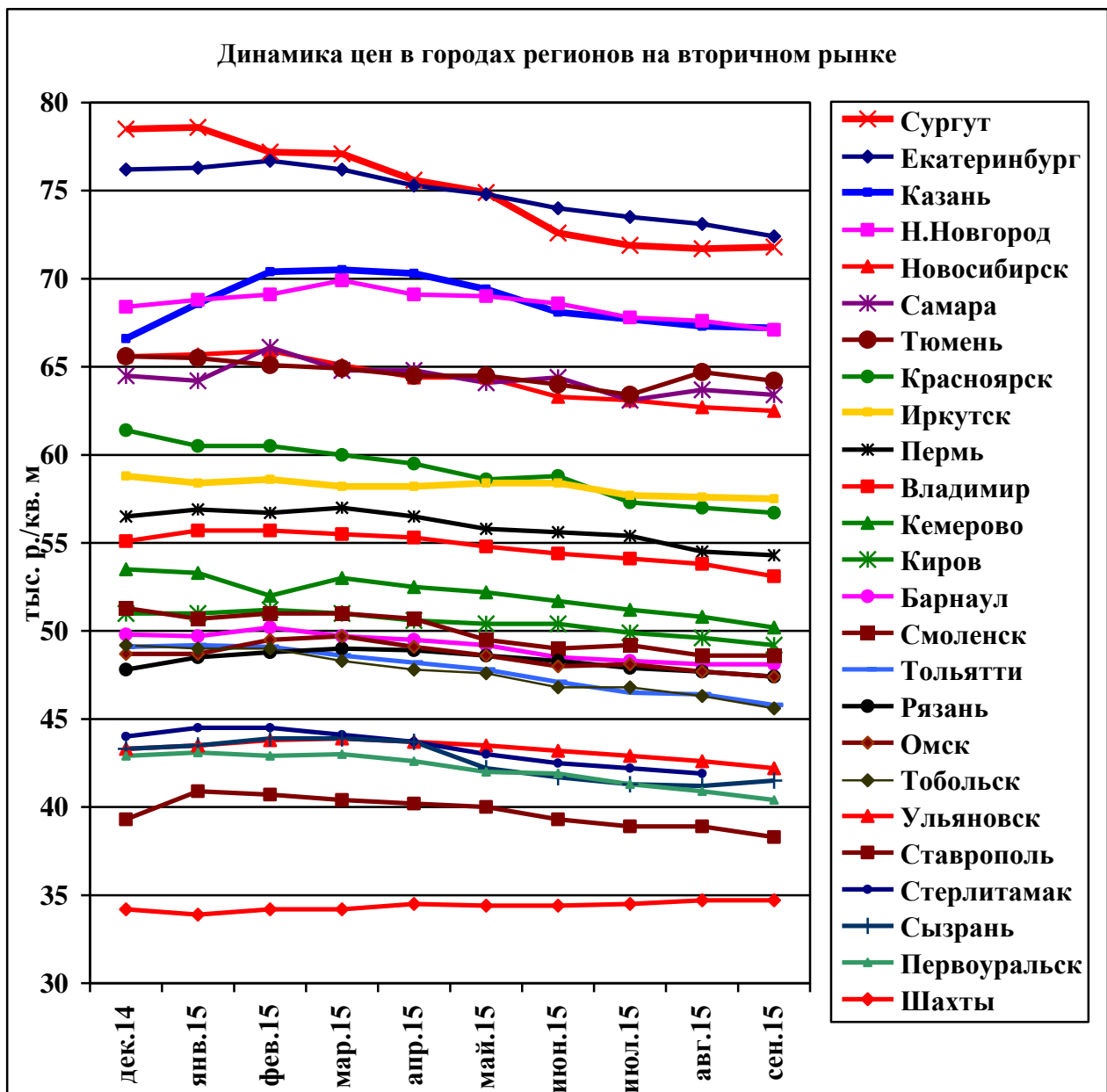
Таким образом, в столичных регионах существенной динамики цен предложения жилья не наблюдалось. На фоне драматических изменений объемов ипотечной поддержки и объемов сделок с квартирами продавцы упорно держали цены предложения без существенных изменений. В то же время застройщики объявляли различного рода акции, скидки, рассрочку, а покупатели сосредотачивали свой спрос на менее бюджетных квартирах, вследствие чего средние цены состоявшихся сделок весной-летом были в среднем на 10-15% ниже цен предложения.

Снижение объемов поглощения жилья на первичном рынке привело к снижению объема привлекаемых средств дольщиков, что в совокупности с сокращением объемов кредитования банками застройщиков создало для них значительные финансовые трудности и поставило некоторых на грань банкротства, например, компанию «СУ-155». Как высказался министр строительства Михаил Мень на заседании президиума общественного совета при Минстрое РФ, в компании полагали, что российская экономика будет расти бесконечно. Она стала жертвой кризиса и неверно выбранной финансовой модели, рассчитанной на постоянный рост рынка.

В целом рынок жилой недвижимости столичных регионов оказался одним из наиболее устойчивых сегментов, что говорит об эффективности комплекса антикризисных мер, принятых властями и застройщиками.

В других регионах ситуация складывалась не столь благополучно.

На вторичном рынке в большинстве из 25 городов выборки в первые один-два месяца цены повышались, а затем началось снижение (рис. 8).



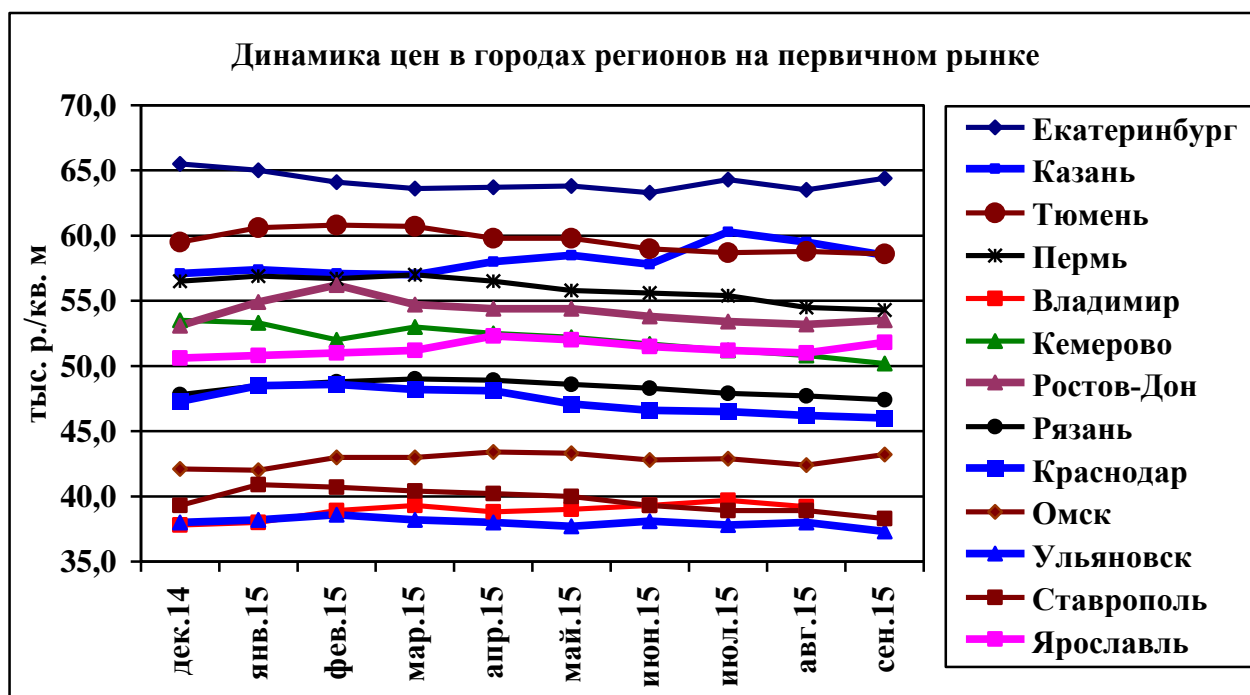
Источник: <http://realtymarket.ru/Publi-nii-grafik-cen-vtori-noi-nedvijimosti-gorodo/>

Рис. 8

Наибольшее снижение в сентябре относительно декабря прошлого года наблюдалось в Иркутске (9,0%), Сургуте (8,5%), Красноярске (7,7%), Кемерово (6,2%), Тольятти (6,1%), Первоуральске (5,8%), Тобольске (5,3%), Екатеринбурге (5,0%), Новосибирске (4,7%), Сызрани (4,2%), Перми (3,9%), Владимире (3,6%), Барнауле (3,4%). В остальных городах (Омск, Ставрополь, Ульяновск, Нижний Новгород, Рязань) снижение не превысило 3%. Единственный город, где наблюдалось незначительное превышение цен в сентябре относительно декабря прошлого года – Шахты Ростовской области.

Таким образом, на вторичном рынке городского жилья регионов закрепились тенденции к снижению цен. Однако, за 9 месяцев снижение составило не более 9%, никакого обвала цен не произошло.

На первичном рынке (рис. 9) изменения средних цен предложения жилья в городах выборки были разнонаправленными. Цены снижались в Кемерово (на 6,2% относительно декабря 2014 года), Перми (3,9%), Краснодаре (2,7%), Ульяновске (1,8%), Екатеринбурге (1,7%), практически сохранились на уровне декабря в Ростове-на-Дону, Рязани, Омске, Ярославле, выросли в Казани (на 2,5% относительно декабря 2014 года), Владимире (3,7%).



Источник: сертифицированные РГР аналитики рынка недвижимости регионов.

**Рис. 9**

Таким образом, на первичном рынке регионов изменение цен предложения жилья в 13 городах выборки за 9 месяцев составило от -6% до +4%.



**Вывод:** Рынок жилой недвижимости городов России в 3 квартале 2015 года находился в стадии рецессии, однако, несмотря на напряженную макроэкономическую ситуацию, существенного падения показателей (объемов ввода и строительства, объемов поглощения жилья и ипотеки, цен предложения на первичном и вторичном рынке) в 3 квартале не произошло. Волатильность цен на нефть вызывала волатильность курса доллара к рублю, а вслед за этим – смену официальных прогнозов, настроений и действий субъектов рынка и населения.

**Стерник Г.М., председатель Комитета Московской ассоциации риэлторов по анализу рынка недвижимости и консалтингу.**

**17.10.15.**