

# II Российский ипотечный конгресс

## Тенденции рынка недвижимости

18 февраля 2016, Москва

# ЭКОНОМИКА РОССИЯ 2015 г. - ВТОРОЙ ГОД РЕЦЕССИИ

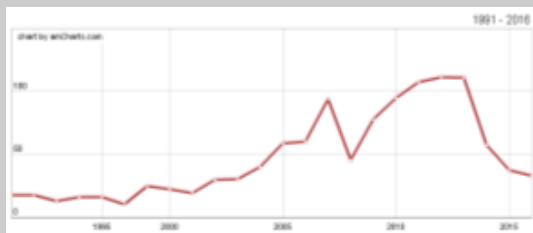


РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ

Наименование  
фактора

Динамика показателя за 2015г.

Цены на нефть



С конца 2011 г. сохраняется отрицательный тренд цены на нефть. К концу 2014 г. цена на нефть марки Brent опустилась практически в 2 раза до 56 USD/баррель по сравнению с началом 2014 г. Волатильность цен на нефть была зафиксирована в течение 2015 г. К концу 2015 г. цена марки Brent упала до 37,60 USD/баррель (падение за 2015 г. составило 33%) На 27 января 2016 г. цена составляет 31,35 USD/баррель (Brent). По заявлениям руководителя Минфина РФ А. Силуанова вероятный коридор цен на нефть в 2016 г. от 30 до 40 USD/баррель, при этом возможны периоды, когда цена будет опускаться ниже 30 USD/баррель. Учитывая размер падения экономики России даже отскок к 50 USD/баррель не сулит экономике быстрого роста.

Объем вывоза  
капитала, ВВП

Прогноз Всемирного банка  
ВВП России по  
базовому сценарию:  
снижение в 2016 г. на 0,7%  
рост в 2017 г. на 1,3%

По предварительным итогам 2015 г. ВВП России снизился на 3,7%. Прогноз ВВП Минэкономразвития на 2016 г. – падение на 0,8%. МВФ ожидает снижение экономики России в 2016 г. на 1%. Сохраняющийся отток капитала и обесценивание рубля снижают возможности для роста экономики.

Колебания  
валютных  
курсов



На начало 2015 г. стоимость доллара США составляла 56,26 руб. При колебаниях в течение года к концу 2015 г. он составил 72,88 руб. Аналогичная ситуация и с курсом EUR, который в начале года составлял 68,37руб. К концу 2015 г. он достиг значения 79,70 руб.

Российская валюта падала на фоне снижения стоимости нефти и введенных санкций в отношении России, лишивших российские компании доступа к иностранным кредитам. Наблюдается обратная взаимосвязь между курсом доллара и ценой на нефть. Слабый рубль способствует развитию производства импортозамещающих товаров в России, а также компенсирует потери доходов за счет снижения цен на нефть. Сильный рубль означает замедление инфляции и большую гибкость денежно-кредитной политики.

Наименование  
фактора

Динамика показателя за 2015г.

Инфляция



За 2014 г. уровень инфляции был зафиксирован 11,4%, в 2015 г. инфляция составила 15,5% в годовом исчислении по данным Росстата (это самый высокий показатель с 2008 г.). Центробанк РФ предполагает, что инфляция в 2016 году достигнет отметки в 8%, а Минэкономразвития РФ – 8,5%. Прогнозы западных аналитиков на 2016 г. более пессимистичны, например, МВФ дает прогноз инфляции в РФ на уровне 10%, а британское агентство Morgan Stanley более 12%. Главная причина инфляции – девальвация рубля. Любая инфляция способствует росту цен.

Законодательная и  
нормативная база

Программа государственной поддержки (ипотека под 11,9%) способна несколько восстановить снизившейся спрос, но только на первичном рынке и только для объектов, реализуемых по договорам долевого участия в строительстве. В рамках программы на поддержку ипотеки будет выделено 20 млрд руб. Предполагается, что общий объем кредитов, который может быть взят населением по ипотеке с государственной поддержкой, порядка 400 млрд руб. Позднее Правительство РФ расширило программу льготной ипотеки с господдержкой до возможного уровня 700 млрд руб. По данным Минстроя, к 1 сентября 2015 г. объем выдачи ипотечных кредитов в рамках программы субсидирования процентной ставки составил 200 млрд руб., что составляет порядка 30% от запланированного объема. Программа запущена с 16.03.2015 г. и рассчитана только для поддержки спроса на первичном рынке. В конце 2015 г. рассматривался вопрос о поддержке ипотечного кредитования на вторичном рынке жилья, но в итоге Правительство РФ по этому вопросу решение до сих пор не приняло. Программа заканчивается 01.03.2016г. В феврале 2016 г. Правительство РФ заявило о ее продлении до 31.12.2016.

**Большинство макроэкономических факторов говорят о продолжении кризисных явлений в экономике РФ на протяжении 2015 г. По заявлению экспертов по макроэкономическому анализу «дна» экономика РФ в 2015 г. еще не достигла. Геополитические факторы в 2015 г. негативно сказались на сворачивание бизнеса с «иностранным корнями». Россия сейчас непопулярна у инвесторов, даже само нахождение в стране отрицательно влияет на стоимость бизнеса. Данная ситуация негативно влияет и на рынок недвижимости.**

# ЭКОНОМИКА РОССИЯ 2015 г. : ИЗМЕНЕНИЯ В УРОВНЕ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ



РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ

Федеральная служба государственной статистики разделяет уровень жизни россиян в зависимости от доходов на следующие категории (данные приведены по состоянию на ноябрь 2015):

\* **крайняя нищета** — доходы ниже прожиточного минимума (7-8 тысяч рублей в месяц), *прожиточный минимум в среднем по РФ в 2015 составлял 9662 руб.;*

- **3,8%** населения до 3,5 тыс. руб. среднедушевых доходов в месяц

- **5,6%** от 3,5 до 5 тыс. руб. среднедушевых доходов в месяц

**Итого: 9,4% в 2015, для сравнения меньше, чем 14,8% в 2008, но уже больше, чем 7,5% в 2014**

\* **нищета** — доходы от одного до двух прожиточных минимумов (в среднем 7-12 тысяч рублей в месяц);

- **14,6%**, доходы от 7 до 10 тыс. руб. среднедушевых доходов в месяц

- **20,2%** доходы от 10 до 15 тыс. руб. среднедушевых доходов в месяц

**Итого: 34,8% в 2015 году, для сравнения почти одинаков уровень в 36% в 2008, но уже больше на 10 % по сравнению с 2014 (было около 25% населения)**

\* **бедность** — доходы от 12 до 20 тысяч рублей в месяц;

**23,5%** доходы от 15 до 25 тыс. руб. среднедушевых доходов в месяц

**для сравнения: немного выше, чем 22,8% в 2008, и гораздо выше, чем 15% в 2014**

**ИТОГО:**

**67,7% населения РФ в 2015 года относятся по уровню жизни к нищей и бедной категории населения, тогда как в 2014 данный уровень составлял 45,9%. Получается, что только за 2015 год почти 22% населения РФ перешли на более низкий уровень жизни.**

\* **10,8%** переходный к среднему достатку от 25 до 35 тыс. руб. среднедушевых доходов в месяц

**Данной категории населения стало меньше в 1,6 раза по сравнению с 17,8% в 2014**

\* **12,1%** средний достаток — доходы от 30 до 60 тысяч рублей среднедушевых доходов в месяц;

**Данной категории населения стало меньше в 2,3 раза по сравнению с 28% в 2014**

**ИТОГО: 22,9% населения РФ в 2015 году можно отнести к так называемому среднему классу, и то условно, т.к. половина из этого количества «лавируют» между бедным и средним уровнем жизни. А еще в 2014 году данная категория населения составляла 45,8%.**

\* **9,4% богатые** — свыше 90 тысяч рублей среднедушевых доходов в месяц, из них **1,1% сверхбогатые:** среднедушевые доходы свыше 300 тыс. руб.

**Данной категории населения стало на 1,1% больше по сравнению с 8,3% в 2014 г., однако количество сверхбогатых при этом уменьшилось на 0,3%.**

**В январе Минэкономразвития ухудшило прогноз развития России в 2016 г. Из расчетов Министерства следует, что россияне в 2016 г. будут беднеть дальше : реальная зарплата сократится не на 0,2%, а на 3,5%, доходы населения — на 4%, а не на 0,7%, безработица возрастет до 6,3% вместо 5,8%.**

## СО СНИЖЕНИЕМ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ ПАДАЕТ И СПРОС

(для сравнения приведем примеры снижения потребительского спроса в сегменте ритейла и на автомобильном рынке )

**РИТЕЙЛ.** За последние два года из России ушло около 60 известных брендов и компаний – это в полтора раза больше, чем во время кризиса 2008 г. В первой половине прошлого года статистика зафиксировала рекордное с 1991 г. падение оборота розницы - на 7,9%. По данным "Магазина магазинов", 80% открытых торговых точек в прошлом году пришлось на бренды из сегмента массмаркет, а 90% закрытых магазинов принадлежало брендам среднего ценового сегмента. **Сокращение и даже вымывание среднего сегмента - главный тренд 2015 г.,** и в 2016 году расслоение, скорее всего, продолжится.

**АВТОМОБИЛЬНЫЙ РЫНОК.** По данным Ассоциации европейского бизнеса (АЕБ), в 2015г. продажи легковых и легких коммерческих автомобилей упали на 35,7%, до 1,601 млн машин. Часть марок вынуждена покидать страну: в прошлом году ушел Opel, продажи большинства моделей прекратили Chevrolet. Не выдержала конкуренции и испанская марка Seat, покинувшая Россию в ноябре 2014 г. В качестве причин назывались падение курса рубля и спроса на автомобили. При этом, в 2015 г. было продано 896 автомобилей класса luxury – это в два с лишним раза больше, чем в 2014 г.

**Снижение спроса на российском рынке жилья в 2015 г. зафиксировано в среднем на уровне 25-30%. В отдельных регионах спрос упал на 45-65%**

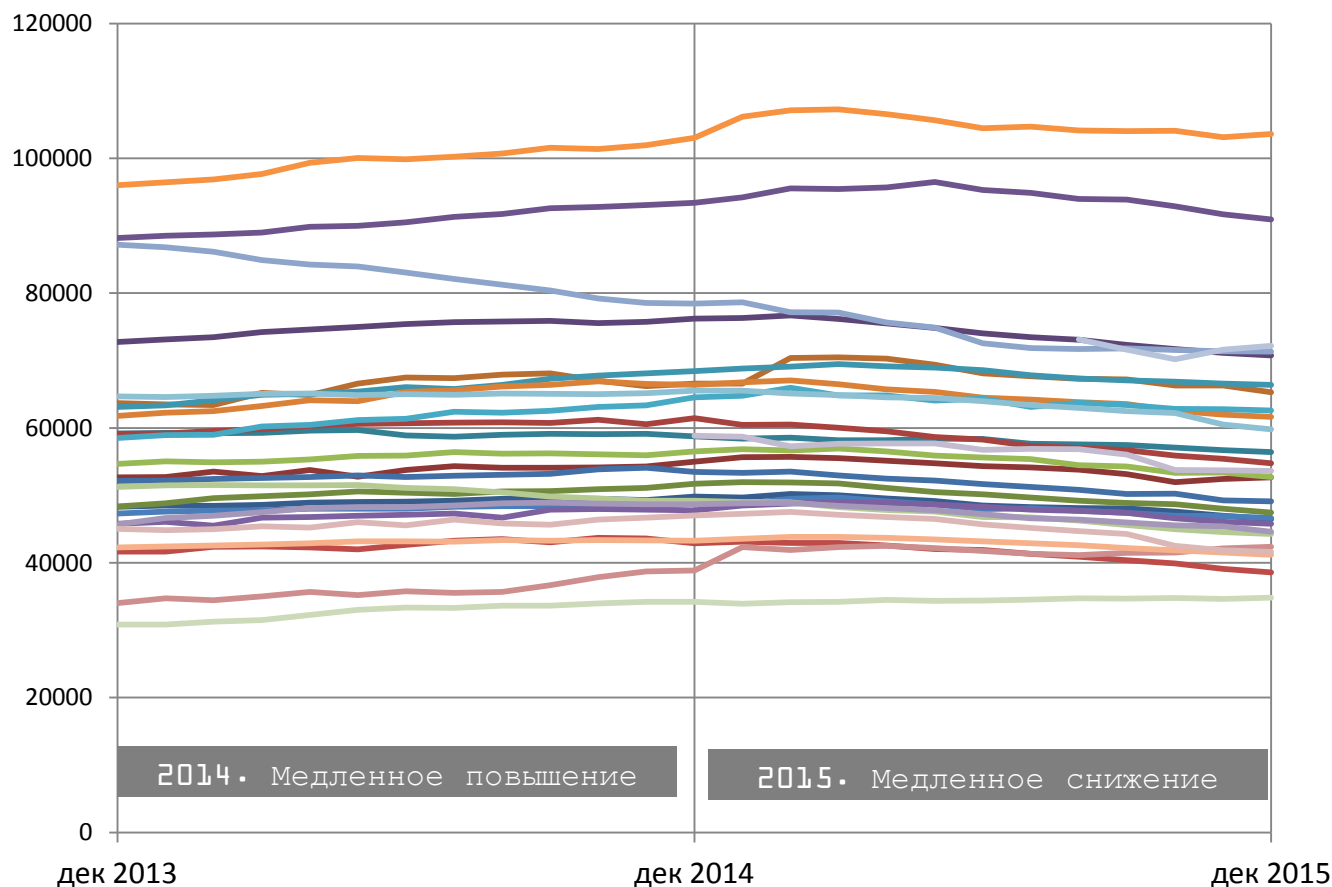


# ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ РФ

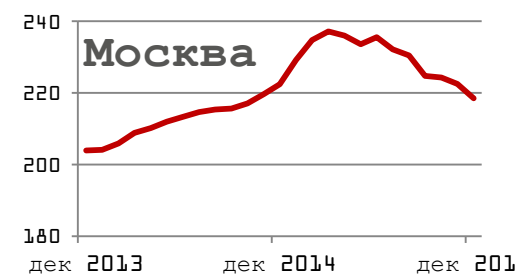


РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ



- Барнаул
- Владимир
- Воронеж
- Екатеринбург
- Иркутск
- Казань
- Кемерово
- Красноярск
- Московская обл.
- Нижний Новгород
- Новосибирск
- Омск
- Первоуральск
- Пермь
- Рязань
- Самара
- Санкт-Петербург
- Сургут
- Сызрань
- Тобольск





# СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ИХ ДИНАМИКА НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ РФ В 2014-2015 гг.



РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ

Город	дек.14	Изменение за 2014 г.	дек.15	Изменение за 2015 г.
Москва	222 449	9,08%	218 516	-1,77%
Санкт-Петербург	103 023	7,29%	103 614	0,57%
Московская обл.	93 400	5,93%	90 920	-2,66%
Екатеринбург	76 226	4,74%	70 746	-7,19%
Нижний Новгород	68 440	8,39%	66 410	-2,97%
Казань	66 600	4,55%	65 300	-1,95%
Тюмень	65 556	1,33%	59 799	-8,78%
Самара	64 528	10,26%	62 598	-2,99%
Новосибирск	66 404	7,48%	61 645	-7,17%
Иркутск	58 750	-0,73%	56 415	-3,97%
Красноярск	61 446	3,92%	54 789	-10,83%
Пермь	56 528	3,36%	52 737	-6,71%
Владимир	55 010	4,46%	52 660	-4,27%
Кемерово	53 471	2,56%	49 104	-8,17%
Воронеж	51 704	6,87%	47 438	-8,25%
Омск	48 748	2,98%	46 659	-4,29%
Барнаул	49 815	3,14%	46 479	-6,70%
Рязань	47 800	4,37%	45 800	-4,18%
Челябинск	47 018	4,43%	41 636	-11,45%
Ульяновск	43 295	2,35%	41 210	-4,82%

Цены предложения на вторичном рынке фактически во всех крупных городах РФ корректируются в меньшую сторону.

# СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ИХ ДИНАМИКА НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ РФ В 2014-2015 гг.



РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Город	дек.14	Изменение за 2014 г.	дек.15	Изменение за 2015 г.
Москва	240 500	12,96%	205 700	-14,47%
Санкт-Петербург	98 019	9,05%	100 389	2,42%
Екатеринбург	65 577	7,79%	66 432	1,30%
Казань	57 100	15,59%	62 900	10,16%
Сургут	65 900	-4,08%	60 000	-8,95%
Новосибирск	54 586	5,52%	58 089	6,42%
Тюмень	59 500	5,50%	55 300	-7,06%
Самара	57 049	8,11%	54 241	-4,92%
Ярославль	49 210	2,14%	52 920	7,54%
Пермь	50 846	8,02%	51 965	2,20%
Тобольск	44 700	-3,25%	46 000	2,91%
Омск	42 067	3,89%	42 771	1,67%
Рязань	38 100	3,25%	37 700	-1,05%
Ульяновск	37 600	1,90%	36 400	-3,19%

Средние цены предложения на первичном рынке в крупных городах РФ имеют разнонаправленную динамику. Однако, эти показатели не отражают реальную ситуацию. Первичный рынок, так же как и вторичный находится в стадии спада. Об этом говорят, во-первых, цены сделок, которые меньше цен предложения от 5% до 26% в зависимости от региона и ликвидности реализуемой новостройки, а во-вторых, наметившаяся тенденция «сужение» портфеля проектов застройщиков.



# ВЫВОДЫ ПО ТЕКУЩЕМУ РАЗВИТИЮ РЫНКА ЖИЛОЙ МНОГОКВАРТИРНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ в РФ



РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Во всех субъектах РФ рынок жилой многоквартирной недвижимости находится в стадии спада .

**1. В 2014-2015 гг. отмечено смещение спроса в пользу новостроек. На это повлияли повышение объемов нового строительства и гос.поддержка ипотеки на рынке новостроек.**

**2.Однако значительное снижение спроса на недвижимость в 2015 г. относительно 2014 г. вызывает финансовые проблемы у строительных компаний и оказывает влияние на сроки строительства.**

✓ Фиксируются случаи, когда Застройщики не справляются со взятыми на себя подрядными и кредитными обязательствами (это касается как региональных игроков, так и федеральных).

✓ Фиксируются случаи, когда Застройщики переносят сроки сдачи объектов в эксплуатацию от 3 до 12 месяцев.

**3.С учетом падения спроса конкуренция на первичном рынке жилья обостряется.** Это касается как массового сегмента, так и сегмента «бизнес» класса. К концу 2015 г. наблюдается затоваривание на рынке многоквартирного жилья в Московской области и во всех городах-миллионниках.

**4.Клиентов привлекают различными способами:**

✓ Распродажи недвижимости проводятся во многих городах РФ, на которых предлагаются: 1) значительные скидки (до 26%) при 100% оплате, 2) беспроцентная рассрочка от застройщика до 2-х лет, 3) подарки (зем.уч, мебель, бытовая техника, дизайн квартиры с улучшенной отделкой, путевки на отдых).

**5.Количество проектов, выходящих в новое строительство, сокращается, что через два-три года отразится на уменьшении объемов ввода жилья.**

**6.Стадия спада (кризис) на рынке жилой многоквартирной недвижимости по заявлению главы Сбербанка РФ Г. Грефа может продлиться до 2017 г. Аналитики РГР данный сценарий рассматривают как умеренный.**

**Г.М. Стерник на Всероссийском жилищном конгрессе 3.10.2015 в Санкт-Петербурге представил пессимистический сценарий, который предполагает окончание спада на рынке недвижимости только к 2020 г.**

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**



РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

# **Виноградов Валерий Николаевич**

**Президент РГР**

**Президент ГК «АВЕНТИН»**

**Тел.: +7-921-948-68-65**

**E-mail: [vinogradov@aventin.ru](mailto:vinogradov@aventin.ru)**