

II Российский ипотечный конгресс

Тенденции рынка недвижимости

18 февраля 2016, Москва

ЭКОНОМИКА РОССИЯ 2015 г. - ВТОРОЙ ГОД РЕЦЕССИИ

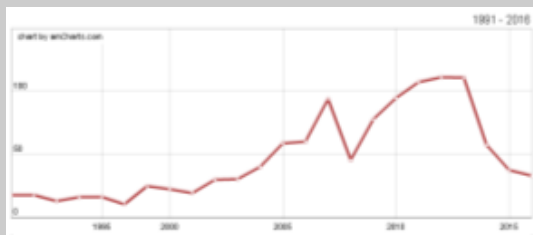


РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ

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 5 до 7 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 беднее 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 покинуть 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%

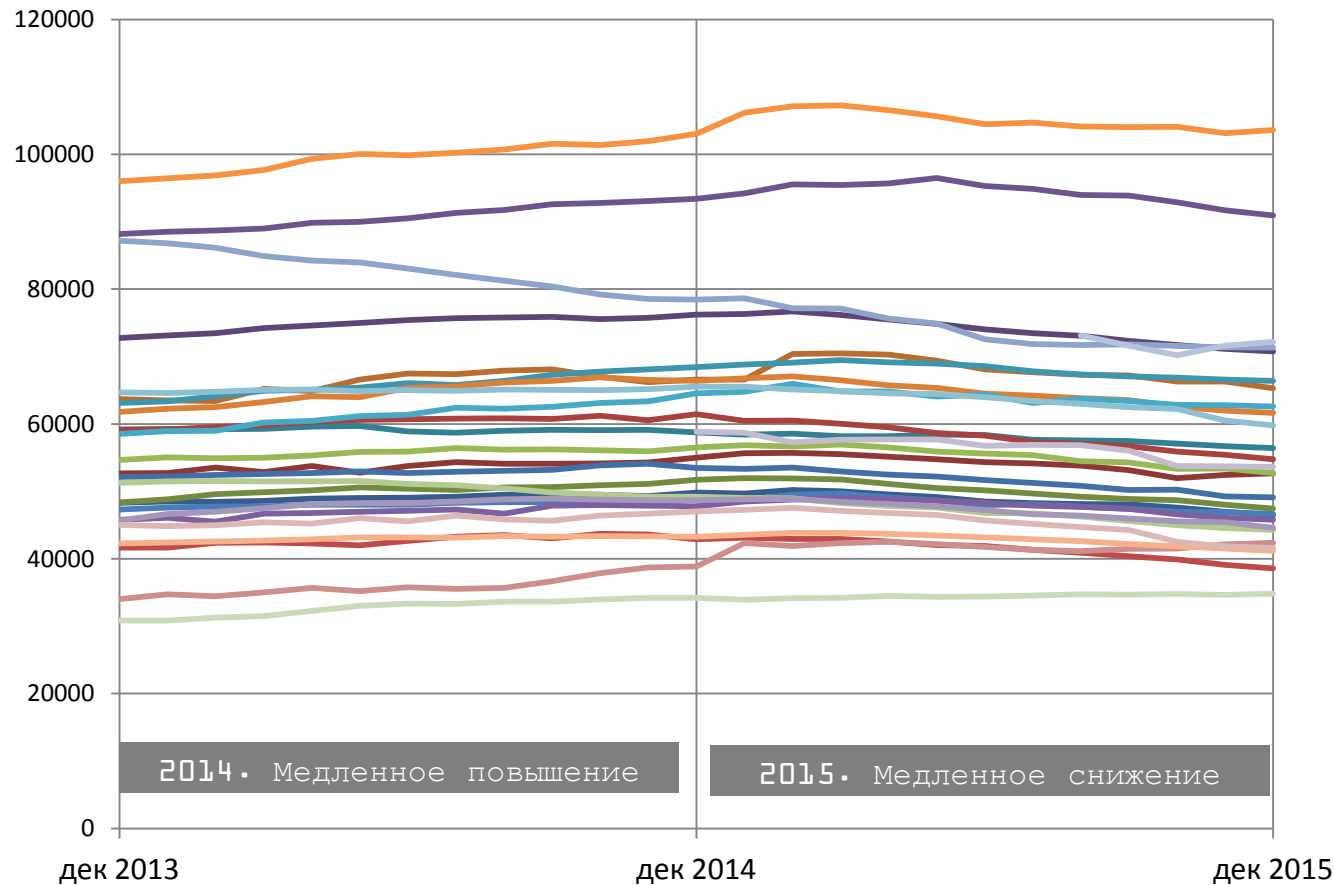


ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ РФ



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