

Анализ рынка жилой недвижимости в крупнейших городах России

2 квартал 2016

Введение

Отрицательная динамика цены квадратного метра, которая наблюдалась в 1 квартале 2016 года на всех региональных рынках, сменилась её стабилизацией в апреле с началом неустойчивого роста в некоторых агломерациях в мае-июне текущего года. Баланс спроса и предложения на рынке жилья изменился слабо, поэтому ключевым фактором, приведшим к изменению понижительного тренда на рынке, следует считать влияние макроэкономической конъюнктуры. Цены на нефть продемонстрировали практически 2-кратный рост по сравнению с январскими минимумами, падение промышленного производства сменилось на выход этого показателя в неустойчивое равновесие, снизилась геополитическая напряженность. В отличие от периода 2008 – 2009 гг. в текущий кризис не происходит массовых увольнений персонала (Росстат и вовсе фиксирует снижение безработицы), население постепенно адаптировалось к изменившимся ценам и валютным курсам; социологические опросы свидетельствуют о постепенном восстановлении потребительской уверенности, которая очень важна для рынка жилья.

Одним из ключевых механизмов перезапуска экономического роста, на который рассчитывает государство, является снижение процентных ставок, увязанное с достижением ориентиров по инфляции. Тренд на снижение ставок по ипотечным кредитам устойчиво прослеживается на протяжении последнего года. За 12 месяцев с июня 2015 года средневзвешенная ставка по ипотеке (по данным ЦБ РФ) снизилась практически на 2 процентных пункта (с заградительных 14,4 % до относительно комфортного уровня в 12,59 %). Ипотечные заемщики стали для банков одними из лучших клиентов; просроченная задолженность по ним колеблется в диапазоне 4 – 6 %, что в разы ниже, чем по потребительским кредитам и даже по самим застройщикам.

Неопределенность с пролонгацией в конце зимы программы субсидированной ипотеки привела к всплеску продаж новостроек в феврале-марте, после которого возникли опасения в обвальном падении темпов продаж в последующие месяцы. Но статистика за апрель и май была «выше ожиданий» (к примеру, в Москве регистрации ДДУ в мае и апреле по отношению к марту хотя и снизились на 7 % и 6 % соответственно, но это вполне укладывается в стандартный сезонный тренд).

По состоянию на 30.06.2016 в 20 крупнейших агломерациях РФ в активном предложении находится 248,1 тыс. квартир на вторичном рынке общей площадью 13,8 млн кв. м. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем предложения вырос на 14,5 %, по сравнению с концом 1 квартала 2016 – снизился на 2,9 %. Т. о., во 2 квартале произошла стабилизации объема предложения, что связано с

- балансировкой ожиданий продавцов и возможностей покупателей (часть квартир с неоправданно завышенными ценами ушла из активного предложения или была продана с соответствующим дисконтом);
- сокращением поступления на рынок квартир из готовых новостроек (по итогам 1 квартала их всегда сдается в эксплуатацию меньше, чем по итогам 4 квартала, а в этом году на это еще и наложился рост числа строек, не завершаемых в заявленные в проектной документации сроки).

Структура предложения в разрезе по типам комнатности остается достаточно стабильной, годовые и квартальные изменения этих параметров находятся в пределах статистической погрешности (около 37 % приходится на 1-комнатные квартиры, 36 % на 2-комнатные, 23 % на 3-комнатные и 4 % на многокомнатные квартиры). Предложение на рынке жилья всегда в последние годы смещено в сторону квартир с меньшим числом комнат (по данным последней переписи населения соотношение квартир по типам комнатности в целом по жилому фонду в РФ составляет 23 %- 40 % - 29 % - 8 % для 1-, 2-, 3 - 4, и 4 ± комнатных квартир соответственно).

Структура предложения на рынке жилья в 20 крупнейших агломерациях РФ по типам комнатности в 2015–2016 гг.

Период	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	4-комнатные
на 31.03.2015	37,7 %	34,3 %	22,9 %	5,1 %
на 31.03.2016	37,7 %	34,1 %	23,6 %	4,6 %
на 30.06.2016	36,9 %	36,3 %	22,8 %	4,0 %

Если в конце 1 квартала 2016 было зафиксировано наиболее сильное снижение рынка в процентных пунктах в годовом выражении после кризиса 2008 – 2009 гг. (в ряде городов снижение превысило 10 % в годовом выражении), то по итогам 2 квартала можно говорить о возвращении значений динамики цен квадратного метра на положительную территорию.

За последние 3 месяца цены снизились лишь в 6 из 20 анализируемых рынков, причем в большинстве случаев это снижение находится в пределах десятых долей процента.

Сильнее всего выросли цены в Новосибирске (+ 5,1 %), Тюмени (+ 4,5 %), Нижнем Новгороде (+ 3,2 %). Лидерство столиц Сибирского и Приволжского федеральных округов связано с большей глубиной их падения в 2014 – 1 кв. 2016, а активизация роста цен в Тюмени отражает долгосрочный тренд, связанный с высокой привлекательностью города для внешних миграций.

Средняя взвешенная стоимость квадратного метра по 20 локациям за последние 3 месяца выросла на 0,9 % с 101,0 до 101,9 тыс. руб. (в качестве весов использовались численность населения и объем ВРП). По сравнению с ценовым максимумом, от которого началось падение цен в нынешний кризис (1 квартал 2015), текущий уровень цен по анализируемому массиву городов находится на уровне – 3,8 %.

На возобновление роста цен на квартиры в новостройках, которые могут изменить и ситуацию на рынке в целом, нацелены и словесные интервенции представителей крупных застройщиков и органов исполнительной власти. Высказывания руководителей стройкомплекса Москвы и Московской области М. Хуснуллина и Г. Еляньюшкина об ожидаемом росте цен в новостройках до конца года более чем на 10 %, свидетельствуют о том, что эффект от мер по адаптации к стагнирующему спросу, которые использовали девелоперы с середины 2014 года, ограничен. Дальнейшее сокращение площадей в новостройках практически невозможно, а снижение цен (явное – через вывод новых проектов по заниженным ценам или скрытое (за счет акций) за пределами некоторых площадок в Москве упирается в растущую инвестиционную себестоимость строительства. Возможное возобновление роста цен может привести к росту числа сделок со стороны покупателей, занимавших в течение последних месяцев выжидательную позицию относительно возможного дальнейшего снижения цен.

Средняя стоимость квадратного метра в 20 крупнейших агломерациях РФ в 2015 и 2016 гг., тыс. руб.

№	Город	Ср. стоимость кв. м на 31.03.2015	Ср. стоимость кв. м на 31.03.2016	Ср. стоимость кв. м на 31.06.2016	Изменение за квартал
1	Волгоград	54 959	48 913	48 767	-0,3 %
2	Воронеж	53 525	47 102	46 725	-0,8 %
3	Екатеринбург	75 386	70 863	70 995	+0,2 %

№	Город	Ср. стоимость кв. м на 31.03.2015	Ср. стоимость кв. м на 31.03.2016	Ср. стоимость кв. м на 31.06.2016	Изменение за квартал
4	Ижевск	53 087	45 655	46 568	+2,0 %
5	Казань	70 119	65 211	66 063	+1,3 %
6	Краснодар	51 223	50 167	50 711	+1,1 %
7	Красноярск	58 323	54 823	56 194	+2,5 %
8	Москва	190 201	183 882	184 123	+0,1 %
9	Московская область	81 292	76 685	76 954	+0,4 %
10	Нижний Новгород	74 074	65 662	67 760	+3,2 %
11	Новосибирск	63 215	57 125	60 062	+5,1 %
12	Омск	53 638	46 665	45 779	-1,9 %
13	Пермь	60 491	52 627	52 837	+0,4 %
14	Ростов-на-Дону	63 098	60 437	61 866	+2,4 %
15	Самара	63 341	58 333	58 431	+0,2 %
16	Санкт-Петербург	102 962	101 515	102 742	+1,2 %
17	Саратов	44 777	40 001	39 901	-0,2 %
18	Тюмень	62 646	59 514	62 192	+4,5 %
19	Уфа	62 089	60 005	59 779	-0,4 %
20	Челябинск	Челябинск	44 788	44 116	-1,5 %
	Средняя взвешенная цена по 20 локациям	105 929	101 009	101 907	+0,9 %

Прогноз на Q3

В 3 квартале 2016 года мы ожидаем продолжения наметившейся тенденции по медленному восстановлению цен. В случае сохранения текущей макроэкономической конъюнктуры и отсутствия геополитических шоков динамика цены квадратного метра выйдет в положительную плоскость уже во всех рассматриваемых городах. Правда, потенциал этого восстановительного роста (который может занять больше, чем 1 квартал) ограничен достижением уровней зимы 2015 года (+ 2 – 7 процентных пунктов от текущих уровней). Это связано с:

- стагнацией реальных доходов населения (индексация заработных плат стала редкостью, компании продолжают жить в условиях экономии и стремления к сокращению издержек, а в государственном секторе на повышение расходов де-факто наложен запрет на фоне дефицита федерального бюджета);

- сохранением давления на цены за счет квартир, попадающих в реализацию после сдачи новостроек в эксплуатацию. С одной стороны, застройщики, у которых остаются нереализованные объемы в домах, сданных в эксплуатацию, охотнее идут на скидки, с другой стороны, привлекательность квартир в домах советского жилого фонда на фоне широкой линейки предложения новостроек серьезно падает;
- традиционным снижением деловой активности, связанным с периодом летних отпусков в 3 квартале.

Особенности методики

Индексы цен ЦИАН отражают не усредненные значения цен в "базе предложения", а реальный общегородской уровень цен на жильё. С помощью поправочных коэффициентов мы корректируем естественное для любой базы объявлений смещение предложения в сторону объектов с меньшей ликвидностью. Итоговые усредненные значения формируются с учетом веса квартир с определенными параметрами (по конструктивным особенностям и местоположению) относительно их реальной доли в конкретном городе, а не их наличия в локальном срезе базы предложения.

Индексы цен ЦИАН учитывают только предложения в многоквартирных (≥ 3 этажей) многоквартирных домах, сданных в эксплуатацию. Отсеиваются объявления с пониженным уровнем достоверности, не учитывается верхний сегмент элитной недвижимости, объявления по комнатам и долям, нетиповые квартиры (многоуровневые, с площадью более 200 или менее 25 кв. м). Используются только объявления, описание дома и квартиры в которых соответствует параметрам здания (материал стен, этажность, площади) в базах БТИ.

Используется гибкий подход к определению границ региональных рынков. Прямое использование формальных административных границ городов искажает реальные рыночные параметры в некоторых локациях (Волгограде, Саратове, Краснодаре, Екатеринбурге, Новосибирске), поэтому для расчета индекса ЦИАН мы оперируем массивом данных в границах ближнего пояса соответствующих агломераций.

Для расчета индекса цен мы отобрали все региональные центры с населением более 650 тыс. жителей; отдельно были выделены города Московской области (Ближнее и Среднее Подмосковье). Это связано с тем, что при возможном объединении Москвы и прилегающей части области были бы получены трудно интерпретируемые значения. В выделенных 20 локациях проживает более 55 % городского населения РФ, сосредоточено более 75 % экономического потенциала страны. Т. о., анализ ситуации в выбранных городах отражает все ключевые тренды развития рынка жилья в общефедеральном масштабе.

При использовании данных исследования и ссылке на них — упоминание сайта **CIAN.RU (ЦИАН)** является обязательным.

ЦИАН — лидер российского рынка онлайн-недвижимости. В состав группы входят сайты **CIAN.RU**, **REALTY.DMIR.RU** (Недвижимость и Цены), **EMLS.RU**.

По данным LiveInternet совокупная ежемесячная аудитория проектов составляет 5 млн. уникальных пользователей.