



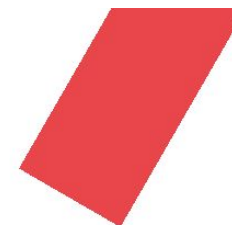
РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

# **ИТОГИ 2018 ГОДА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА**



# МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РФ



## Цены на нефть



За девять месяцев 2018 г. средняя стоимость российской экспортной марки нефти Urals выросла на 39,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, составив 70,61 доллара за баррель, сообщил Минфин России. Напомним, что в период с января по сентябрь 2017 г. средняя стоимость Urals составляла 50,55 доллара за баррель.

В сентябре текущего года среднезвешенная цена на нефть марки Urals составляла 78,06 доллара за баррель. Это в 1,4 раза выше, чем годом ранее.

По словам министра энергетики России Александра Новака: «Цена нефти в 65-75 долларов за баррель снизила бы риски нового кризиса на нефтяном рынке». Тем не менее, министр считает, что повторение кризиса на рынке нефти маловероятно. «Конечно, мировой нефтяной рынок всегда развивается циклично. Но при этом есть инструменты и механизмы, которые бы позволяли сглаживать эту волатильность, в том числе прекрасный пример – сотрудничество 24 стран последние два года (сделка ОПЕК+).

Страны ОПЕК в сентябре 2018 г. исполнили Венское соглашение на 121%, страны «не ОПЕК» – на 37%. Об этом говорится в октябрьском отчете Международного энергетического агентства (МЭА). Как следует из документа, страны ОПЕК нарастили добычу нефти в сентябре на 100 тыс. баррелей в сутки до максимального в этом году уровня 32,78 млн. баррелей в сутки. Рост обеспечили Саудовская Аравия, африканские производители, а также ОАЭ. Так, Саудовская Аравия, по данным МЭА, нарастила добычу на 100 тыс. баррелей – до 10,5 млн. баррелей в сутки. Между тем Иран снизил производство на 180 тыс. – до 3,45 млн. баррелей в сутки. Согласно отчету МЭА, свободные мощности стран ОПЕК сейчас в 2,13 млн. баррелей в сутки, из которых 1,52 млн. баррелей приходится на Саудовскую Аравию.

Как заявил генеральный секретарь ОПЕК Мохаммед Баркиндю, мировой рынок нефти оказался сейчас под воздействием факторов, находящихся вне зоны влияния картеля и не зависящих от него, тем самым намекая на позицию Дональда Трампа в вопросах Ирана и торговой политики США. Так, непримиримое противостояние США и Ирана стало причиной взвинчивания цен на черное золото, поскольку Штаты решили выйти из иранской ядерной сделки и снова ввести санкции в отношении экспорта нефти из этой исламской республики.

По мнению главы ОПЕК, текущий рост нефтяных котировок обусловлен «ожиданиями возможного дефицита поставок», поскольку участники рынка ставят под сомнение способность других стран компенсировать прекращение подачи нефти из Ирана.

Баркиндю добавил, что подобная ценовая динамика подрывает совместные усилия производителей ОПЕК+ по восстановлению оптимального баланса предложения и спроса. Генсек картеля также выразил обеспокоенность запасом резервных производственных мощностей, но при этом подчеркнул, что на данном этапе объем предложения на рынке остается достаточным благодаря готовности России и Саудовской Аравии нарастить в случае необходимости добычу нефти.

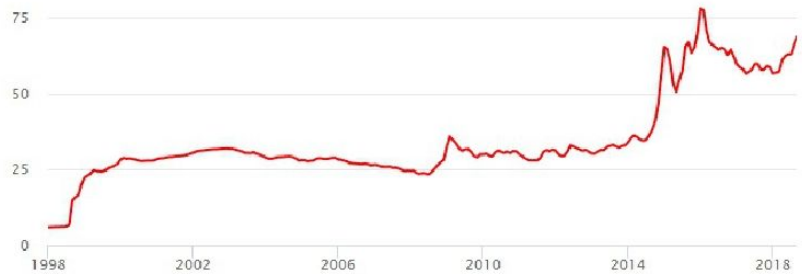
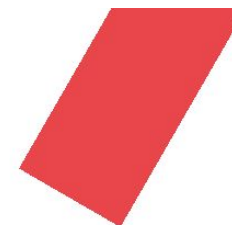
МЭА заявило, что мировые поставки нефти выглядят «достаточными на данный момент» после значительного увеличения производства за последние шесть месяцев. Однако нефтяная отрасль находится под давлением, поскольку она сталкивается с растущим глобальным спросом.

Резервные мощности по добыче нефти в мире уже сократились до 2% мирового спроса, и, вероятно, произойдет дальнейшее сокращение, предупредило агентство.

МЭА снизило прогноз роста мирового спроса на нефть на этот и следующий годы на 0,11 млн. баррелей в сутки до 1,28 млн. б/с и 1,36 млн. б/с, соответственно. «Это связано с более слабыми экономическими перспективами, торговыми проблемами, более высокими ценами на нефть и пересмотром китайских данных», – пояснило агентство.

Члены ОПЕК и другие экспортеры, такие как Россия и американские производители сланцевой нефти, резко увеличили добычу с мая – примерно на 1,4 млн б/с, сообщило МЭА. По данным агентства, в 3-м квартале 2018 г. запасы в странах ОЭСР, вероятно, увеличились на 43 млн. баррелей, что стало максимальным квартальным ростом запасов с 1-го квартала 2016 г. Цены на нефть выросли более чем на 25% в этом году, что вызвало спекуляции о возможности возвращения цен к трехзначным значениям до конца года.





## Колебание валютных курсов

На 1 октября 2018 г. курс доллара США составил 65,59 руб./долл., курс евро – 76,23 руб./евро. В ING сохраняют в целом пессимистичный прогноз по курсу доллара к рублю на конец года, но допускают возможность заметного восстановления российской валюты. В банке признают, что рубль выглядит дешевым, и фундаментальная картина предполагает справедливый курс USD/RUB в районе 60-65 рублей за доллар. Однако завершит пара год около 72 рублей за доллар США или устремится к уровням в области 60-65, зависит от одного – решения по новым санкциям в отношении России. Если, по крайней мере, в ближайшие три месяца не будет их серьезного ужесточения, инвесторы смогут сфокусироваться на позитивных для рубля факторах, в том числе на очень хороших показателях сальдо текущего счета и высоких ценах на нефть, к которым рубль стал более восприимчив после решения ЦБ РФ отложить покупки валюты для Минфина. По словам аналитиков, несмотря на то, что доллар на мировом рынке слабеет (пара евро-доллар торгуется на уровне 1,155), низкая нефть и бегство от рисков будет иметь преимущественное значение для курсообразования рубля.

«На опасениях принятия новых антироссийских санкций курс доллара двинется к 67,75 рубля, курс евро дойдет до 78,05 рубля. Я ориентируюсь на временные циклы и полагаю, что перед новым ростом рублевых пар они вернутся к отметкам 65,5 рубля за доллар США и 75,5 рубля за евро. Время для этого есть. Внешний фон изменчив», – прогнозирует аналитик Альпари Владислав Антонов.

Как поясняет старший аналитик Альпари Роман Ткачук, для нефти марки Brent не исключен откат ниже 80 долларов за баррель, курс пары доллар/рубль может подняться к 68-69 рублям, а курс пары евро/рубль – к 78-79 рублям.

«В случае прохода парой доллар/рубль отметки в 67 рубля/доллар при сохранении негативных настроений на глобальных рынках следующей целью для пары может стать район 68-68,5 рубля/доллар. Однако по мере стабилизации ситуации на рынках ожидаем постепенного восстановления позиций рубля», – комментирует главный аналитик отдела экономического и отраслевого анализа управления аналитики и стратегического маркетинга департамента стратегии и проектов развития Промсвязьбанка Михаил Поддубский.

Банк России сообщил, что сальдо текущего счета России в 3-м квартале достигло 26,4 млрд. долларов, что оказалось выше среднего прогноза экономистов, опрошенных Bloomberg. В то же время по итогам первых трех кварталов профицит достиг 75,8 млрд. долларов, тогда как в аналогичный период 2017 г. он составлял лишь 19,7 млрд. долларов.

## ВВП

По оценкам МВФ, в этом году российский ВВП вырастет на 1,7%, а в следующем прибавит 1,8%, благодаря восстановлению внутреннего спроса и высоким ценам на нефть, от которых зависит более 50% валютных поступлений в страну.

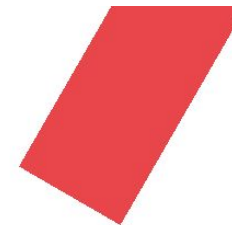
Темпы роста в России в ближайшие пять лет будут колебаться около 1,2% в год, прогнозирует МВФ. Это вдвое медленнее, чем растет мировая экономика в среднем (2,4%) и втрое ниже показателей развивающихся стран (3,6%).

Доля России в мировом ВВП будет снижаться как в номинальном выражении, так и при расчетах по паритету покупательной способности, считает фонд: в первом случае показатель снизится с текущих 1,8% до 1,67% к 2023 году, а во втором – с 3,09% до 2,86%.

К 2023-му году номинальный ВВП России составит 1,818 трлн. долларов, что на 21% ниже уровня 2013 года (2,3 трлн.). По этому показателю Россия откатится с 11-го на 12-е место в мире, пропустив вперед Южную Корею.

В базовом сценарии ЦБ ждет главного снижения цен на нефть – до 60 долларов за баррель в 2019 году и 55 долларов – в последующие два года. В этом случае ВВП РФ будет расти на 1,2-1,7% в следующем году, 1,8-2,3% – через год и 2-3% – через два года.





## Инфляция

По оценкам МВФ показатель инфляции в ближайшие два года составят 3,6% (2018 год) и 5,7% (2019 год).

Ранее ЦБ [объявлял о своем прогнозе инфляции, согласно которому по итогам 2018 года она составит до 4,2% и до 5,5% в 2019-м.](#)

## Объем вывоза капитала

По итогам 3-го квартала 2018 г. частный сектор вывез из страны 19,2 млрд. долларов, следует из статистики ЦБ. В годовом выражении отток ускорился в 48 раз и стал рекордным с 1-го квартала 2015 г., когда санкции и обвал цен на нефть окунули Россию в рецессию.

За 9 месяцев чистый вывоз увеличился более чем вдвое - до 31,9 млрд. долларов и превысил цифру за весь прошлый год (31,3 млрд.).

Половину квартального оттока породил внешний долг: за июль-сентябрь корпорации и банки вернули иностранным кредиторам около 10 млрд. долларов, оценивает главный экономист ING по России Дмитрий Долгин. По всей видимости, рефинансировать займы становится сложнее из-за рисков расширения санкций, говорит он.

«Крайне печально» выглядит то, что к оттоку финансовых инвесторов, распродающих долговые бумаги правительства РФ (на 1,8 млрд. долларов за квартал), добавился вывод средств из реального сектора, отмечает директор аналитического департамента «Локо-Инвест» Кирилл Тремасов. Суммарный отток прямых иностранных инвестиций за квартал составил рекордные 6 млрд. долларов, оценивает он.

Одновременно практически прекратили прямые инвестиции за рубежом и российские компании: за прошедший квартал они вложили всего 0,1 млрд. долларов. Данные ЦБ наглядно иллюстрируют, что «наша экономика встала на путь изоляционизма», констатирует Тремасов: «Влияние этих трендов на экономическое развитие страны, думаю, не требуют комментариев».

Отток капитала остается главным риском для курса рубля, указывает Долгин: он «съедает» валютные поступления от взлетевших мировых цен на сырье.

Хотя, по данным ЦБ, за 3-й квартал 2018 г. Россия на треть увеличила доходы от продажи нефти (до 33,2 млрд. долларов), на 40% - от продажи газа (до 11,4 млрд. долларов), а приток валюты по текущему счету платежного баланса оказался рекордным за 10 лет (26,4 млрд. долларов), три четверти этой «валютной прибыли» экономики утекло из страны.

В 4-м квартале 2018 г. отток может ускориться, предупреждает Долгин. Во-первых, график погашения внешнего долга становится жестче: до конца декабря надо выплатить 25 млрд. долларов против 19 млрд. в предыдущие три месяца.

Во-вторых, ослабление валютного контроля для попавших под санкции компаний освобождает их от необходимости зачислять экспортную выручку на счета в российских банках, что снизит общий долларовый приток.

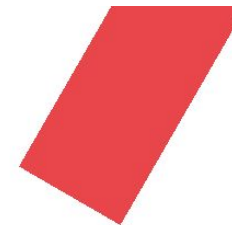
До конца года из страны уйдет еще около 40 млрд. долларов, а суммарный отток за год составит 71 млрд., прогнозирует Сбербанк СИБ.

## Индекс промышленного производства

По данным Росстат индекс промышленного производства (ИПЦ) в январе-сентябре 2018 года по сравнению с январем-сентябрем 2017 года составил: 103,0%

Институт проблем естественных монополий (ИПЕМ) в сентябре 2018 года опубликовал мониторинг ситуации в промышленности России по итогам августа 2018 года. Согласно приведенному мониторингу производство промышленной продукции и спрос на нее продолжают синхронно расти седьмой месяц подряд.





---

## Ипотека

По данным Центрального банка РФ по состоянию на 01.10.2018г. банки выдали заемщикам 1 033 365 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на 2 070 870 млн. руб. Объем предоставленных с начала года ИЖК на 61,1% увеличился по отношению к аналогичному периоду 2017г.

Средний срок кредитования составил – 16,2 лет, против 15,5 в 2017г.

Процентная ставка по предоставленным ИЖК в рублях скорректировалась в меньшую сторону – 9,56%, против 11,1% в 2017г.

## Доходы и расходы населения

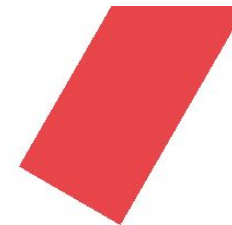
По данным Росстат реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 1,5%, а за 9 месяцев текущего года увеличились на 1,7% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).

Что касается среднемесячной начисленной заработной платы работников организаций в сентябре 2018г., по оперативной оценке, она составила 42200 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,8%, рост за январь-сентябрь 2018г. – 11,1%.

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности постепенно снижается, на 1 октября 2018г. она составила 3139 млн.рублей, что ниже на 80 млн.рублей (2,5%) по сравнению с предыдущим месяцем.

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 октября 2018г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.





## Законодательная база

1. 21 июня 2018 г. Госдума РФ [приняла в третьем чтении законопроект №322981-7](#), вносящий изменения в закон о долевом строительстве, а 27 июня этот документ одобрил Совет Федерации.

Законом устанавливается, что с 1 июля 2018 г. использование застройщиками эскроу-счетов при привлечении денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости будет являться добровольным, а с 1 июля 2019 г. – обязательным.

### 2. О нюансах банкротства Застройщиков

В интервью «Российской газете» (от 16 июля 2018 г.) министр строительства Владимир Якушев [рассказал о том, как обновленный закон о долевом строительстве позволит решить целый ряд проблем на рынке жилья. Очень большое значение министр придает механизму банкротства застройщика. Признание судом несостоятельности девелопера он считает единственным возможным способом скорейшей достройки проблемных домов. А исключение с 1 января 2018 г. процедур наблюдения и внешнего управления, по его мнению, существенно сократят процедуру банкротства в целом. Напомним, что теперь в отношении застройщика-банкрота сразу вводится конкурсное управление. Это позволяет сократить срок восстановления прав участников строительства минимум на год.](#)

К тому же, согласно обновленному законодательству, значительно упрощен порядок включения требований дольщиков в [реестр по передаче жилых помещений](#). Если раньше для этого требовалось рассмотрение каждого заявления арбитражным судом, то теперь это делает конкурсный управляющий. При этом срок рассмотрения заявления гражданина управляющим и включения его в реестр не должен превышать 30 дней.

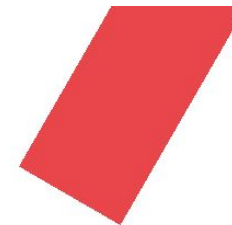
По словам Владимира Якушева, возможны дальнейшие внесения [изменений в 214-ФЗ для того, чтобы внедрить дополнительные механизмы, позволяющие максимально быстро передать проблемные дома тем застройщикам, которые готовы их достраивать в интересах дольщиков. Речь идет о шести месяцах с момента признания застройщика банкротом до выхода нового девелопера на объект.](#)

### 3. 19 июля 2018 г. Госдума [приняла во втором чтении законопроект №466070-7](#), вносящий поправки в первую и вторую части Налогового кодекса.

Речь идет об изменении порядка исчисления налога на имущество физических лиц с тем, чтобы ежегодный прирост его суммы не превышал 10%. Напомним, что сегодня это превышение в ряде регионов составляет 20%.

Таким образом, парламентарии демонстрируют стремление сделать налоговое бремя для сограждан менее обременительным – чтобы у россиян оставался, в частности, стимул приобретать жилье и иную недвижимость.





## Законодательная база

1. По данным сайта ЕРЗ, Закон о долевом строительстве будет еще раз обновлен. До конца года будут приняты [дополнительные поправки в 214-ФЗ, несколько смягчающие требования к застройщику, которые содержатся в редакции закона от 1 июля 2018 года. Об этом заявил замглавы Минстроя России Никита Стасишин 18 октября во время конференции РБК «Проектное финансирование: как работать в новых условиях?».](#)

Изменения, в частности, коснутся: сроков открытия счета эскроу; обязанности банка выдавать застройщику проектное финансирование, если он уже начал собирать деньги дольщиков на счета эскроу, открытые в данном банке; механизма снижения ставок по проектным кредитам, если застройщик сумел максимально быстро продать квартиры участникам долевого строительства.

Кроме того, ведомством предлагается поправка, защищающая покупателей машино-мест и кладовых помещений в строящихся домах при банкротстве застройщика.

«Люди, покупая квартиры, брали в ипотеку не только квартиры, но и машиноместа, кладовые помещения. Наверное, правильно, чтобы они, как и квартиры, в конкурсной массе не уходили кредиторам», — обосновал включение такой новеллы замминистра.

2. На реализацию национального проекта «Жилье и городская среда» до 2024 года будет направлено 1,77 трлн руб. Об этом сообщили РИА Новости, ссылаясь на копию уточненного паспорта документа, оказавшуюся в распоряжении агентства.

Объем федерального финансирования нацпроекта «Жилье и городская среда» в период 2019–2024 годов составит 891 млрд руб. Остальные 186 млрд руб. будут изысканы за счет региональных бюджетов, а также внебюджетных источников.

По распределению федеральных средств главные разделы нацпроекта выглядят так:

«Жилье» — 190 млрд руб.;

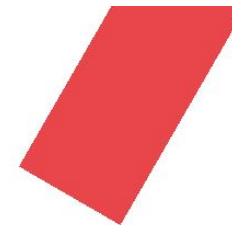
«Формирование комфортной городской среды» — 270 млрд руб.;

Расселение аварийного жилищного фонда — 432 млрд руб.

3. О нюансах банкротства Застройщиков

В 3-м квартале 2018 года в СМИ теме банкротств Застройщиков в регионах РФ уделялось гораздо меньше внимания по сравнению с предыдущими кварталами. Такое затишье можно объяснить с одной стороны тем, что основное количество банкротств российских Застройщиков пришлось на период со второго полугодия 2016 года и по первое полугодие 2018 г., с другой стороны, для того, чтобы не «вздувать» социальную напряженность среди обманутых дольщиков.





## Альтернативы для инвестиций

### Ключевая ставка

Текущее значение ставки - 7,25%. До этого уровня она была понижена с 26 марта 2018 г. (на 0,25 процентного пункта с 7,5% годовых). Как поясняют в ЦБ, в июне 2018 г. инвесторы существенно пересмотрели вверх свои прогнозы относительно будущей траектории ставок, в связи с чем, ожидаемый ранее уровень ставки в 6,75% к концу текущего года вряд ли станет действительностью.

### Вклады в банки для ФЛ

Самыми доходными банковскими вложениями оказались депозиты в долларах, которые принесли прибыль до 11,1% в рублевом эквиваленте. Вклады в евро дали 3,84% прибыли, а в рублях – лишь 1,9%. Во всех трех случаях банковские вложения покрыли инфляцию (по данным Росстата на 25 июня – 1,06%).

### Ценные бумаги

Индекс Мосбиржи к 29 июня 2018 г. оказался в минусе на 0,5%. Лишь треть акций на ней выросли в цене. Причем только четыре индексные бумаги смогли обыграть долларовые вклады: акции «Роснефти» подорожали на 25,7%, «Новатэка» – на 14%, «Юнипро» и привилегированные акции «Татнефти» – на 12%. Самые большие убытки у покупателей депозитарных расписок на акции компании En+ Олега Дерипаски, попавшего под санкции. Они лишились более половины вложений.

Санкции, рост инфляционных ожиданий, пауза в снижении ключевой ставки ЦБ, а также рост ставок в США ударили по стоимости рублевых облигаций. Это привело к массированному уходу нерезидентов с рынка облигаций федерального займа (ОФЗ). Практически все ОФЗ, кроме привязанных к инфляции, упали в цене.

Корпоративные облигации позволили заработать 3–5% прибыли, а высокорискованные субординированные бонды – более 30%.

Драгоценные металлы на мировом рынке подешевели. Цена тройской унции золота с начала апреля снизилась уже более чем на 5% – до \$1255, серебра – на 1% до \$16,16, платины – на 7,9% до \$855, палладия – на 0,4% до \$948.

В России владельцам обезличенных металлических счетов, где металл учитывается по ценам ЦБ в рублях, удалось заработать от 1,4 до 9,8% прибыли в зависимости от металла.

### Недвижимость

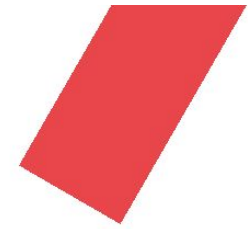
В 1-м полугодии 2018 г. объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 1,29 млрд. долларов. Это на 39% ниже результата аналогичного периода 2017 г, когда этот показатель составил 2,13 млрд. долларов, говорится в [сообщении компании JLL](#).

Снижение объема инвестиционных сделок эксперты объяснили давлением геополитических факторов: расширение санкций США в отношении России в апреле стало причиной девальвации рубля на 7–10% и дальнейшей повышенной волатильности валюты и рынка. «Это, в свою очередь, сдержало закрытие некоторых инвестиционных сделок и привело к снижению их объема во 2-м квартале 2018 г. на 63% относительно соответствующего периода прошлого года», – уточнила руководитель отдела исследований компании JLL в России и СНГ Олеся Дзюба.

В условиях низких депозитных ставок и обрушения некоторых сегментов финансового рынка недвижимость вновь может стать привлекательным инструментом для вложения денег, однако, ожидать того, что инвесторы быстро «ринутся» на рынок недвижимости не стоит, т.к. накопления у российских граждан за последние годы сокращались, а не росли. Предприятия во многих отраслях промышленности до сих пор «испытывают денежный голод», в связи с чем, продолжают заниматься оптимизацией своих расходов, а не выставиванием каких-либо инвестиционных стратегий.







## Альтернативы для инвестиций

### Ключевая ставка

ЦБ повысил ключевую ставку на 0,25%, на текущий момент она составляет 7,75% . Стоит отметить, что снижение или повышение ключевой ставки на вышеуказанном уровне наблюдается на протяжении всего 2018 года.

### Вклады в банки для ФЛ

На 01.10.2018 года в российских банках можно было разместить рубли во вклады (до 1,5 млн. руб.) от 6% до 9% годовых, по сравнению со вторым кварталом верхняя граница поднялась на 1,4%.

### Ценные бумаги

Тенденции 3-го квартала на рынке ЦБ продолжают разворачиваться и в октябре месяце. 9 октября 2018 года российский фондовый рынок продолжил погружение на дно – индекс Мосбиржи снизился на 1%, до 2355 пунктов – это минимум за месяц. На фоне нестабильности в мире многие инвесторы предпочли перед выходными закрыть длинные позиции в российских акциях. В лидерах снижения второй день кряду находятся акции Yandex (-18%). Примечательно, что распродажи акций интернет-компаний усилились с открытием торгов на NASDAQ. Судя по всему, американские инвесторы активно выходят из бумаг Yandex из-за разговоров об интересах к нему со стороны Минфина США. Напомним, «Сбербанк» находится под риском санкций со стороны США, поэтому нерезиденты избегают активов с ним связанных. Примечательно, что акции «Сбербанка» сегодня заодно с Yandex снизились на 3%. Со знаком минус закончили торговую сессию также «ВТБ» и Банк «Санкт-Петербург». Со знаком плюс по результатам торгов можно отметить нефтегазовые компании. Акции «Татнефти», «Роснефти», «ЛУКОЙЛа», «Газпрома» подросли на фоне роста нефтяных котировок на 1,3%. На российском рынке царят «медвежьи» настроения. В понедельник снижение индекса Мосбиржи может продолжиться. Актуальный диапазон торгов для индекса Мосбиржи составит 2340-2350 пунктов, для индекса РТС – 1125-1135 пунктов. Вероятный коридор движения для курса доллара будет очерчен в границах 65-66 руб., для курса евро – в пределах 74,8-75,9 руб. Источник: АІрагі

### Недвижимость

В условиях низких депозитных ставок и обрушения некоторых сегментов финансового рынка недвижимость вновь становится привлекательной для инвесторов, как способ сохранения денег. Однако, существенного роста инвестиционных сделок в 3-м квартале не произошло, также, как и во 2-м квартале, доля таких сделок составляет на локальных рынках РФ от 7% до 12%, при этом такие показатели, как правило, демонстрируют столицы и города - миллионники.

## Политический фактор

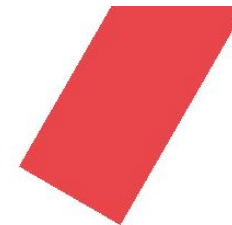
### I. Геополитические риски остаются высокими.

Оптимистичный прогноз о возможном смягчении санкций со стороны Евросоюза в условиях разногласий в экономических интересах стран, в него входящих, и США, который наметился во 2-м квартале 2018 года, для России оказался несбыточным прогнозом. В 3-м квартале США продолжили еще больше усиливать санкции против России, а страны Евросоюза продлили срок действия уже наложенных ранее санкций.

### II. Внутренняя политика.

Пенсионная реформа – повышение возраста выхода на пенсию для россиян, ипотека – поиск путей на дальнейшего снижения процентной ставки, пересмотр ставок по налогам, рост ставки налога НДС на 2%, с 18% до 20%, – ключевые темы внутренней политики 2-го и 3-го кварталов 2018 года.





---

## Политический фактор

### I. Геополитические риски остаются высокими.

ВЗГЛЯД, деловая газета от 23.07.2018 г. «Шесть свидетельств начала раскола Запада»

«Начало торговой войны между США и Европой совпало с формированием первого в истории Евросоюза правительства евроскептиков, и «отправила» на второй план обсуждение вопросов по кому больше ударяют санкции, по европейским странам или по России. Но не только Европа – вместе с летом 2018 года мы вступаем в новый период мировой истории.

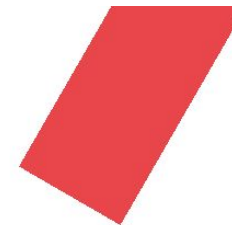
Европа просто не может не отстаивать свои экономические интересы перед американским давлением – что делает тему «раскола Запада» актуальной как никогда. Да, это будет лишь глубокая трещина – но тот новый мир, о наступлении которого говорили как в марте 2014 г., после Крыма, так и 8 ноября 2016 г., после победы Трампа, сейчас, 1 июня 2018 г., прошел еще один очень важный рубеж своего становления».

В такой геополитической ситуации Россия может в итоге экономически выиграть, т.к. и Евросоюз и США будут «искать» себе союзников.

### II. Внутренняя политика.

Пенсионная реформа – повышение возраста выхода на пенсию для россиян, ипотека – направление на дальнейшее снижение процентной ставки, пересмотр ставок по налогам, рост ставки налога НДС на 2%, с 18% до 20% – ключевые темы внутренней политики 2-го квартала 2018 года.





## Выводы

Политические факторы в 2018 г. играют одну из ключевых угроз в дальнейшем экономическом развитии каждого государства. В среднесрочной перспективе экономика России по-прежнему остается в «изоляции», поэтому все также, как и в прошлые периоды, рассчитывать придется больше на развитие внутренних ресурсов, а не внешних. При этом, рост внутренних ресурсов пока сильно ограничен. По итогам 1-го полугодия 2018 г. Минэкономразвития внесло в правительство новый макропрогноз на ближайшие 6 лет, в котором резко ухудшило ожидания по всем макроэкономическим показателям.

Несмотря на то, что цены на нефть оказались выше ожиданий и составят в среднем 69,3 доллара за баррель в 2018 г. (против 61,4 в апрельском прогнозе), выйти на планку 2-х процентного роста российская экономика не сможет, а в следующем году она снова начнет замедляться, предупреждает МЭР.

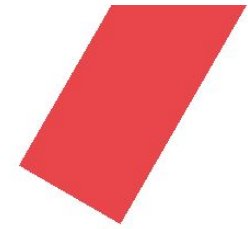
Выхода экономики из стагнации придется ждать еще три года, предупреждает МЭР: темпы роста ВВП достигнут 3% в 2021 г.

Итак, несмотря на то, что в России в текущий момент сформировались прекрасные макроэкономические условия с учетом роста цен на нефть, за счет чего бюджет получил дополнительную подпитку от продажи сырья, прочие макроэкономические показатели не показывают столь же ошеломительного роста, и экономика продолжает находиться в стагнации. Причины такого экономического эффекта кроются в том, что экономика РФ за последние 3-4 года как бы поделилась на две: сырьевую – у которой излишние доходы и профицитный бюджет, и несырьевую – где стагнируют доходы населения и замедляется экономический рост.

Получается следующее, Росстат рапортует о рекордном росте зарплат, а россияне зачастую не обнаруживают увеличивающихся доходов в своем кармане. Где же реальная картина? Эксперты из рекрутинговой компании Antal констатируют замедление роста зарплат в стране за последние три года. Свой вывод они основывают на опросе 8,5 тыс. менеджеров среднего и высшего звена. Согласно их данным, в 2018 году повышение зарплаты получило наименьшее количество людей за последние три года. 41% участников опроса сказали, что их зарплата увеличилась. В 2016 и 2017 гг. доля тех, у кого заработная плата выросла, была даже на несколько процентных пунктов больше – 43% и 44% соответственно. При этом в кризисном 2014 году зарплаты росли у 64% участников, свидетельствует исследование. В итоге доходы россиян после многолетнего падения показывают лишь формальный рост, а зарплаты многих фактически стагнируют.

Приобретение недвижимости становится «не по карману» не только рабочим и служащим, но и менеджерам среднего звена. А ведь эти категории населения – основные потребители массовой жилищной застройки. На что остается надеяться, на снижение процентной ставки по ипотеке? Но мы уже знаем из экономической истории, к какому финалу приводит раздутый ипотечный пузырь – к финансовому кризису. Будем надеяться, что вновь сформированное Правительство не допустит повторения американского сценария в этом направлении.





## Выводы

Политические факторы в 2018 г. играют одну из ключевых угроз в дальнейшем экономическом развитии каждого государства. Иностраный бизнес уходит из России с рекордной в истории скоростью. Отток капитала из России резко ускорился на фоне угрозы санкций, неугасающего конфликта с Западом и замедления экономики. Настолько масштабного ухода бизнеса статистика ЦБ не фиксировала ни в дефолтном 1998-м, ни в момент глобального кризиса 2008 года, ни в 2014-м, когда присоединение Крыма обернулось крупнейшим со времен холодной войны обострением отношений с Западом.

Российский бизнес: исходя из результатов очередного глобального опроса «Барометр уверенности компаний» (опрос проводился аудиторско-консалтинговой группой EY минувшей весной и совпал по времени с апрельским раундом американских санкций против крупного российского бизнеса), 84% собственников в России готовы отказаться от части активов из-за их неэффективности или каких-либо выявленных рисков. В опросе приняли участие 60 руководителей российских компаний из 14 секторов экономики. Но, спроса на эти активы не хватает. По словам партнера EY, руководителя практики консультационных услуг по сделкам в СНГ Алексея Иванова (3 сентября 2018г.): «Основная активность рынка связана с продажей малого и среднего бизнеса, и на данный момент предложение превышает спрос: только 32% опрошенных планируют приобретения».

Главным риском, угрожающим развитию бизнеса, 55% респондентов в России назвали геополитическую напряженность. Также беспокойство вызывают изменение торговой политики, волатильность валютного курса и цифровая трансформация.

Объем сделок на рынке слияний и поглощений с участием российских компаний в первом полугодии 2018 года вырос более чем в два раза и достиг рекордных с 2014 года \$13,5 млрд, отмечали ранее аналитики Thomson Reuters. При этом число сделок оказалось самым низким за десять лет — всего 499.

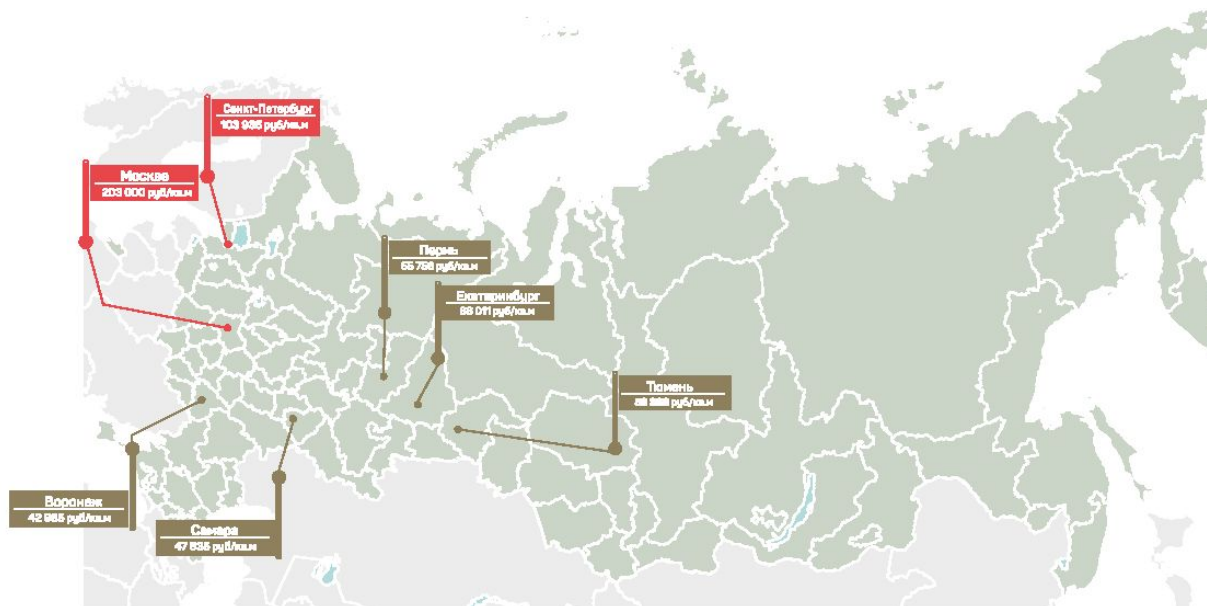
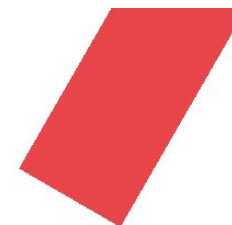
Тенденция сокращения числа сделок на рынке слияний и поглощений продолжится, заявил РБК руководитель международно-правового департамента IPT Group Кирилл Валентинов. Спад активности, по его словам, связан с ростом экономических рисков и ухудшением условий кредитования бизнеса.

«Основные риски по-прежнему находятся в политической плоскости. Внешние и внутренние факторы порождают невозможность долгосрочного планирования и уверенной оценки перспектив вложений», — пояснил Валентинов.

Несмотря на то, что многие макроэкономические факторы способствуют росту цен на рынке недвижимости, в краткосрочной перспективе в повышательный тренд сегменты рынка не выйдут. Как отмечалось и в предыдущих ежеквартальных аналитических отчетах за текущий год, активность спроса на рынке жилья поддерживает ипотечное кредитование. Если ставки по кредиту будут повышаться, будет уменьшаться количество запросов на него, соответственно, и количество сделок. Сегмент коммерческой недвижимости производственного назначения (торгово-офисная недвижимость) все еще находится в стагнации, а производственного значения (производственные здания, склады и пр.) не вышел еще даже из рецессии. Количество предприятий среднего и малого бизнеса в России сокращается, крупный бизнес переживает слияния и поглощения. В такой ситуации многим предприятиям не до инвестиций в недвижимость.



# ТЕКУЩИЙ УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ РОССИИ, СЕНТЯБРЬ 2018 Г.



ГОРОД	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА КВАРТАЛ %	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Воронеж	+0,8	-0,9
Екатеринбург	+1,3	+9,7
Москва	-0,4	+5,5
Пермь	+8,3	+8,7
Самара	+3,8	+3,3
Санкт-Петербург	+1,2	+3,6
Тюмень	+4,7	+8,0

# ТЕКУЩИЙ УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ РОССИИ, СЕНТЯБРЬ 2018 Г.



ГОРОД	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА КВАРТАЛ %	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Барнаул	+0,3	+2,8
Воронеж	+1,8	+2,8
Владивосток	+3,7	-
Екатеринбург	+1,5	+4,4
Красноярск	+2,5	+4,6
Москва	+3,6	+4,9
Московская обл.	+1,6	+0,3
Новосибирск	+2,4	+6,0
Первоуральск	+1,1	+6,8
Пермь	+2,0	+4,8
Самара	+0,8	+5,5
Санкт-Петербург	+4,8	+5,8
Сызрань	-0,9	-3,6
Тольятти	+2,1	+2,1
Тюмень	+1,3	+2,9
Хабаровск	+3,2	+8,7
Шеллы	-0,1	-1,8

# ВЫВОДЫ

## Первичный рынок

2-й квартал 2018 года продемонстрировал продолжение тенденции, установившейся с начала года – новостройки по-прежнему более востребованы по сравнению с вторичным рынком, фактически во всех городах РФ средние цены предложения на новостройки подросли в пределах 2-4%.

Однако, следует отметить, что покупатели интересуются и приобретают квартиры в жилых домах, которые близки к сдаче в эксплуатацию. В проектах «на котловане» ажиотажа среди покупателей не наблюдается, т.к. риски недостроя в психологии покупателя «засели» надолго в связи с большим количеством банкротств Застройщиков, наблюдаемых в период 2016-2018гг. Покупатели в регионах сами начинают выстраивать рейтинги добросовестных Застройщиков. Наиболее высокую оценку здесь получают те компании, которые сдают свои объекты в заявленные сроки по проектной декларации и предлагают на рынок более качественный товар по сравнению с конкурентами в своем сегменте качества товара, от «стандарт» («эконом») до «комфорт» и «бизнес» классов.

## Вторичный рынок

Вторичный рынок с точки зрения активности спроса и, соответственно, динамики цен разделился на 3 части:

- 1) в старом жилищном фонде, который имеет большой, как физический, так и моральный износ (застройка конец 40х -60е годы прошлого столетия), спрос низкий, цены падают (спад);
- 2) в жилищном фонде застройки 70-90-е годы прошлого столетия, который имеет средний или низкий физический износ, но высокий моральный износ, спрос наблюдается, при этом цены не растут, таким образом, здесь наблюдается стагнация;
- 3) новый жилищный фонд (с начала 2000- х гг. и до наших дней) наиболее востребован со стороны покупателей, поэтому в данном сегменте цены растут, но сказать, что здесь уже наступила стадия роста пока нельзя, так как реакция Покупателя на более высокий прирост цен на «новую» вторичку – уход к Застройщику.

## Основной вывод:

Рынок многоквартирного жилья все еще остается рынком Покупателя, а не Продавца, при этом Покупатель очень избирателен к данному товару, как по качеству, так и по местоположению. Найти баланс между предложением и спросом пытаются многие Застройщики, получается это только у тех, кто скрупулезно изучает рынок, начиная с разработки концепта проекта до воплощения его в «жизнь», т.е. работает с проектом как с живым организмом, пытаясь создать востребованный товар для проживания людей. С точки зрения ценового прогноза - **установившиеся тенденции на рынке продолжатся, на новостройки по итогам года цены вырастут больше, чем на вторичке.**



# ВЫВОДЫ

Сегодня рынок живет ожиданиями и страхами заметного роста ставок по ипотеке. Кроме этого, покупатели опасаются роста цен из-за реформирования системы долевого строительства. Участники рынка достаточно успешно используют этот момент для того, чтобы увеличить продажи. Но любой подъем рынка, основанный на эмоциональных факторах и опасениях, заканчивается спадом.

Повышение ставок на 0,5–1% не так критично для рынка жилья в целом. Оно ударит прежде всего по компаниям, которые работают в эконом-классе и ориентированы на низкобюджетный спрос. Текущий рост ограничит приток покупателей в этой группе. Девелоперы, чей продукт реализуется в среднем ценовом сегменте, и те, кто ориентируется на процесс улучшения жилищных условий, могут и не заметить данных изменений.

При этом, если ставки вернуться на уровень 12%, рынок жилья может вернуться к стагнации.

Во многих крупных региональных центрах по итогам 2018 года будет зафиксирован заметный рост числа сделок. Но темпы повышения цен останутся не очень высокими. Рынки большинства городов только перешли к восстановительному росту цен и пока не достигли пиковых показателей 2014–2015 годов.

Основная причина — значительный объем предложения как на первичном, так и на вторичном рынке. Многие девелоперы, которые присутствуют на рынке в настоящий момент, не только адаптировали предложение под рыночный спрос, но и стали более гибкими. Они быстрее реагируют на изменение спроса. Как только он повышается, рынок насыщается новыми предложениями. Так происходит на развитых и зрелых рынках. В тех городах, где рынки оставались слабыми, нормативные изменения к 214-ФЗ не могут привести к росту спроса. Там нет достаточного числа покупателей с хорошими доходами, которые устремились на рынок в ожидании роста ставок и опасаясь отмены продаж на стадии строительства. Стагнирующий рынок нельзя разогнать второстепенными факторами.

Если говорить о крупнейших городах, то на многих территориях появились компании-лидеры, которые задают более высокие качественные ориентиры. Далеко не всегда это крупные компании с высоким объемом строительства. Но их продукт качественно отличается от основной серой массы, и это является раздражителем для остальных. Очень важно, чтобы на рынке были такие компании, которые приносят на рынок новые решения, технологии и задают более высокие ориентиры. Это заставляет меняться и тех, кто долгие годы был лидером рынка по объемам, но застрял в своем развитии.

Медленное повышение цен в крупных городах сохранится как минимум до конца года. Дальнейшее движение рынка будет зависеть от объема выдачи ипотеки и поведения девелоперов. В 2018 году многие застройщики создали большой задел для работы в ближайшие годы. Многие компании получили большое число разрешений на строительство. Дальше последует процесс адаптации и отработки практики работы в новых условиях. Поэтому не исключено, что предложение на рынке начнет сокращаться. И если условия по ипотеке останутся комфортными, то повышательный тренд на российском рынке жилья сохранится.

В долгосрочной перспективе рынок жилья ждет дифференциация и расслоение. На предыдущих этапах развития рынка жилья рост цен на рынке означал, что повышение затрагивает все территории, все типы квартир. В период спада дешевет все. Сейчас, на наш взгляд, на рынке жилья созданы условия для переоценки как отдельных городов, так и сегментов.

Например, сегодня мы привыкли к тому, что 1 квадратный метр в однокомнатной квартире стоит заметно выше чем в 3-комнатной. Но за последние годы мы построили гипертрофированный рынок и сформировали районы с избытком такого жилья. На этих территориях совсем скоро начнется процесс улучшения жилищных условий, и эти квартиры начнут массово выходить на рынок. Дефицит на рынке малогабаритного жилья давно ликвидирован. Спрос смещается в сторону более возрастного покупателя из-за объективных демографических процессов. А у многих семей уже куплена студия или «однушка» для своего ребенка, который «быстро растет и скоро захочет жить отдельно». Не удивляйтесь, если завтра вы обнаружите, что рыночные штампы, сформированные прошлым опытом, больше не работают, а 1-комнатные квартиры перестанут быть самым дорогим товаром на рынке (по цене 1 кв. м). Кстати, похожий переворот уже произошел на рынке комнат, которые продолжают терять ликвидность и дешевеют на фоне роста числа студий на рынке.

Источник: выдержки из статьи <https://realnoevremya.ru/articles/117680-intervyu-s-o-perspektivah-rynka-zhilya-s-mihailom-horkovym?fbclid=IwAR13xHPK8aw5GvKlpLAv47QIYBE7Yfd9sQvaUPlVwOwSBk1cMDr9Mbouc4>







РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

# **ВАЛЕРИЙ ВИНОГРАДОВ**

**Вице-президент РГР  
Президент ГК «АВЕНТИН»**

**+7 921 948 68 65**

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

