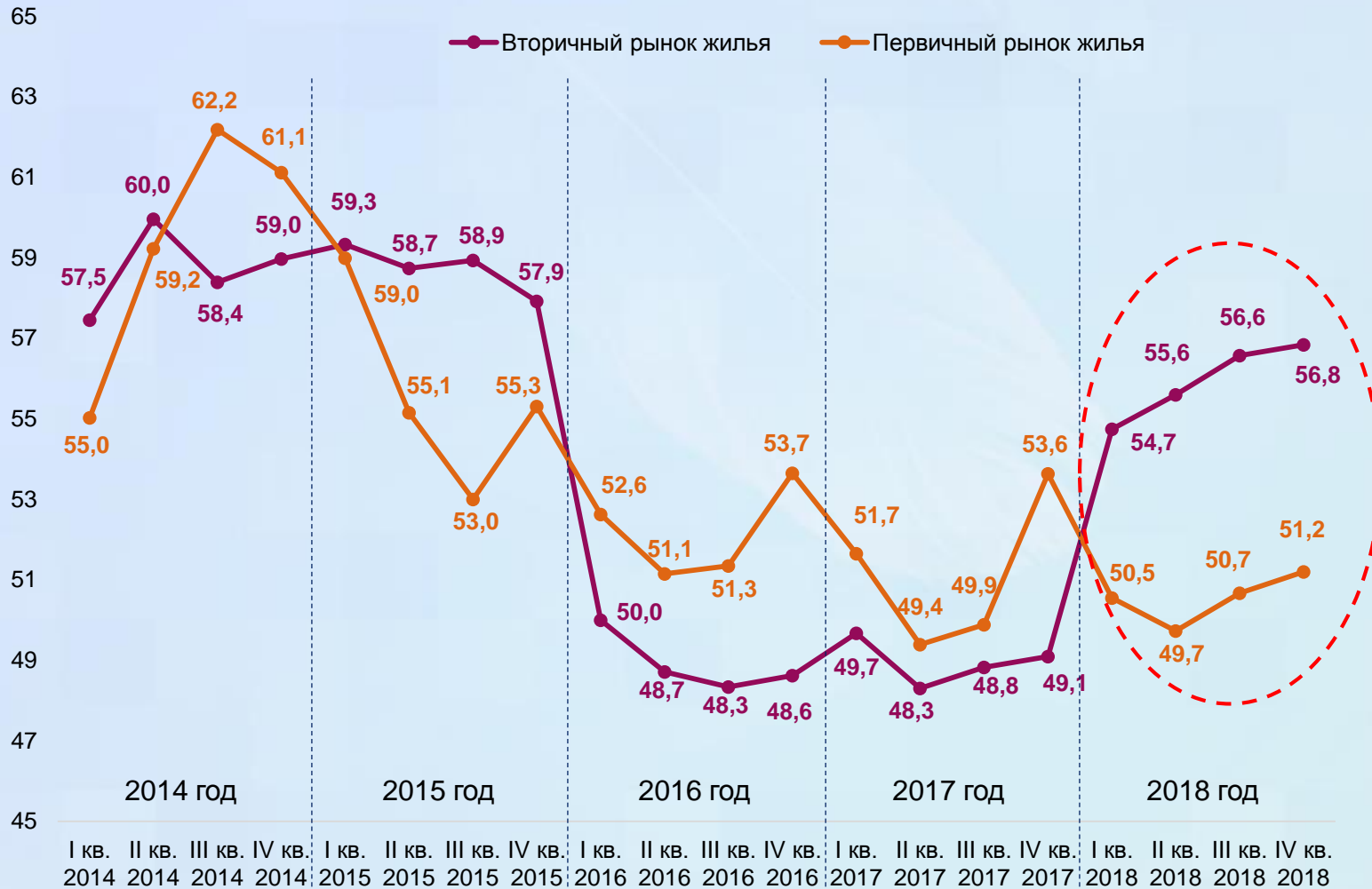


**Динамика цен на
жилую недвижимость и
факторы
ценообразования в
ХМАО**

Февраль 2019г.

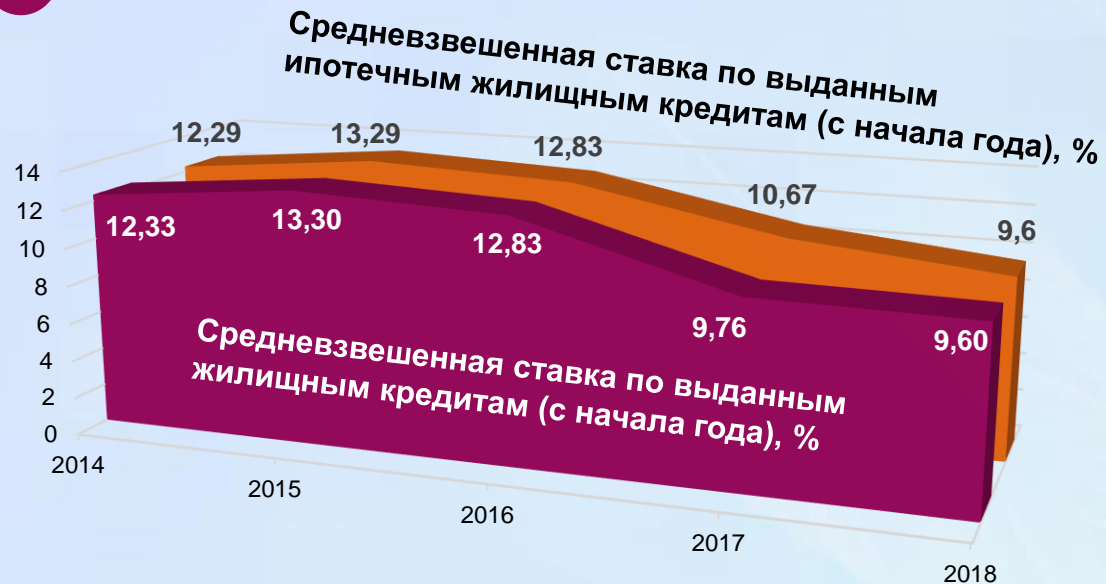
Динамика цен в секторе жилой недвижимости в 2018 году



- На первичном рынке жилья наблюдается снижение средней цены 1 кв.м общей площади квартир по сравнению с предыдущим годом – на 2,9%. При этом размах внутригодовых колебаний цены в 2018 году были гораздо меньше, чем в предыдущем
- На вторичном рынке жилья отмечается рост средней цены 1 кв. м общей площади квартир по сравнению с предыдущим годом – на 3,9%; при этом показатель в 2018 году впервые за 5 лет показывал неуклонный рост на протяжении всего года

Факторы ценообразования в секторе жилой недвижимости

I Спрос



Благоприятные факторы спроса

- Удешевление ипотечного кредита – снижение средневзвешенной ставки по жилищным кредитам (в том числе ипотечным) за двухлетний период 2016-2018 более, чем на 25%;
- Снижение средней стоимости 1 кв. м общей площади квартир на рынках жилья начиная с 2015 года

Ограничивающие факторы спроса

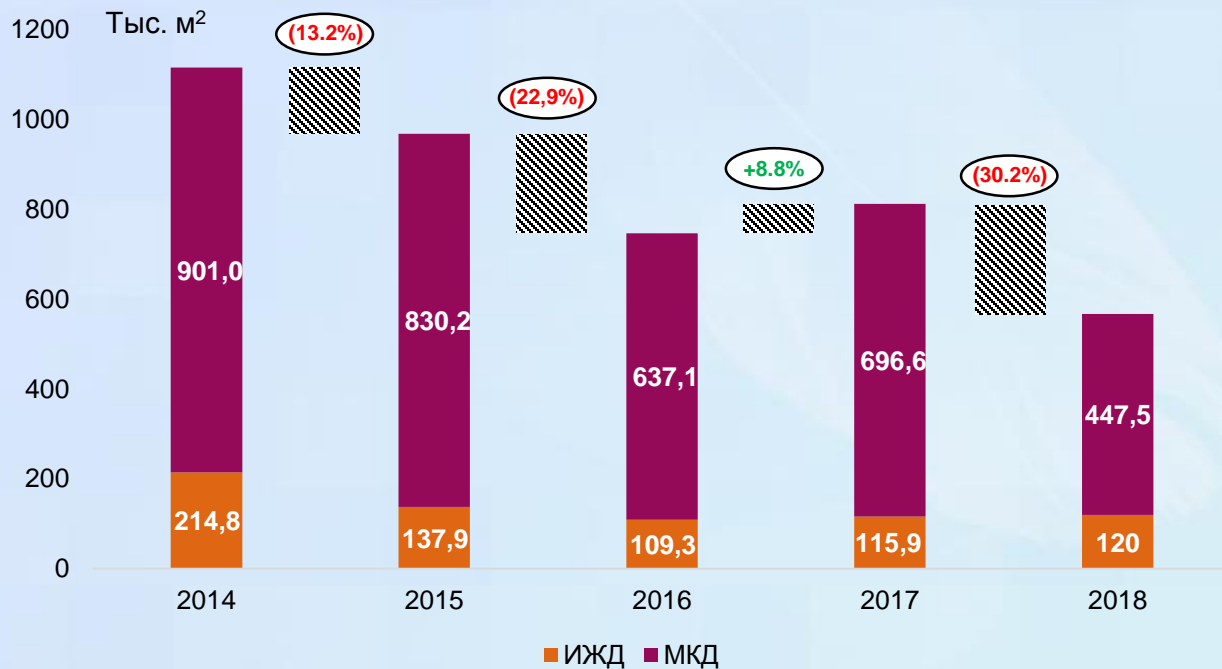
- Снижение реальных доходов;
- Ужесточение требований кредитных организаций к первоначальному взносу при оформлении ипотечного кредита;
- Прогнозируемый незначительный рост ставок

* По состоянию на конец 4-го квартала

Факторы ценообразования в секторе жилой недвижимости

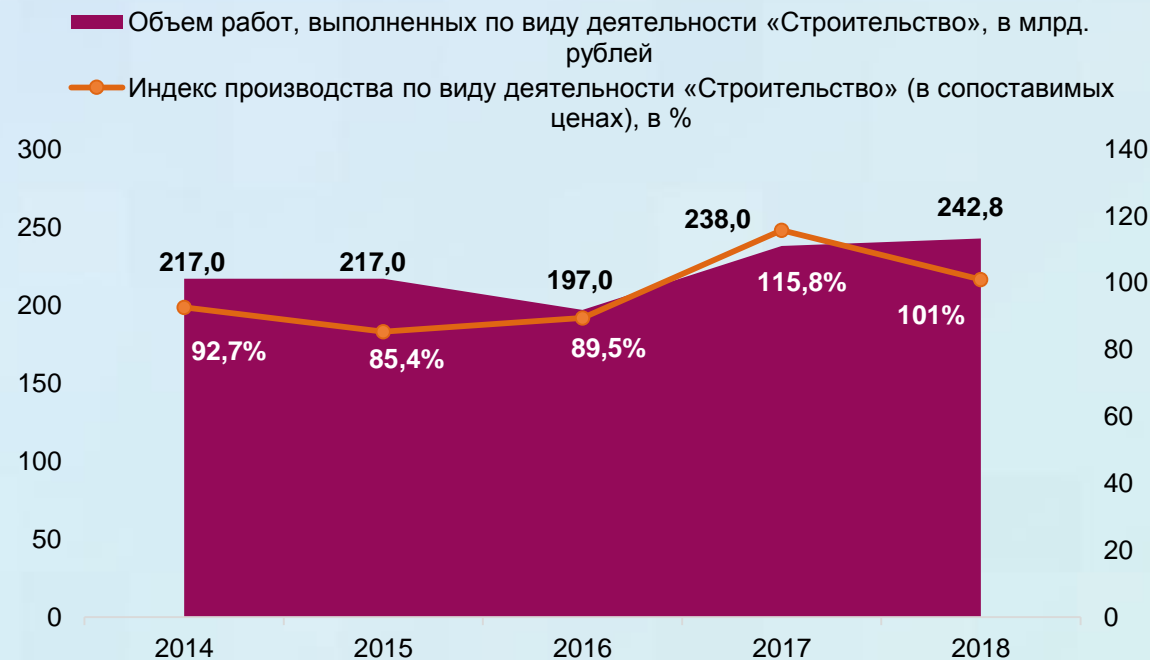
II Предложение

Темпы прироста ввода общей площади жилых домов



Негативная динамика объемов вводимой общей площади жилых домов является прямым следствием «провала» объемов строительных работ в 2016 году

ИЖД – индивидуальные жилые дома
МКД – многоквартирные дома



Низкий уровень индекса производства в 2018 году и отсутствие роста выдачи новых разрешений на строительство в 2017 году по сравнению с предыдущим годом свидетельствуют об отсутствии запаса для восстановления объемов предложения в 2019-2020 годах

Факторы ценообразования в секторе жилой недвижимости

II Предложение

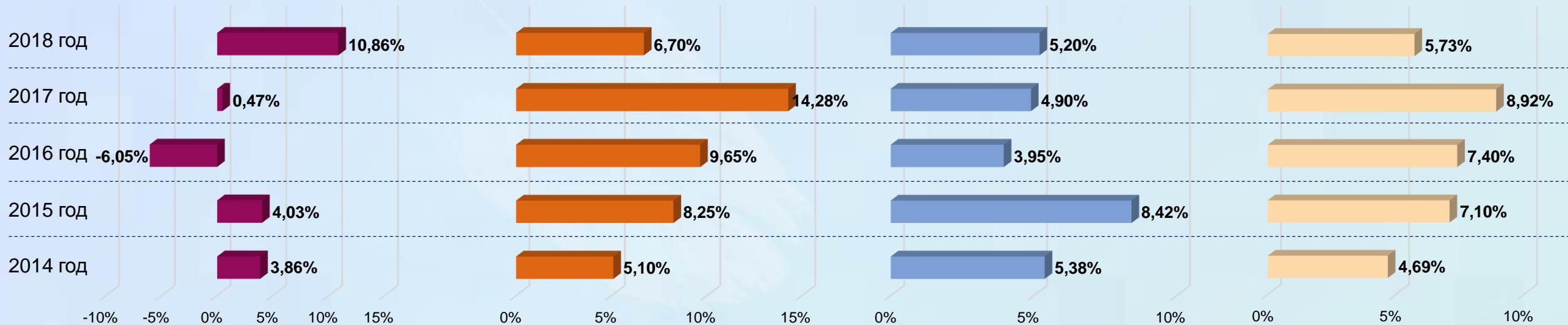
Годовой прирост цен производителей на строительную продукцию в Югре, % (конец года)

Годовой прирост потребительских цен на строительные материалы % (конец года)

Югра

УрФО

Тюменская область



- Переход от долевого строительства к проектному финансированию, в короткой перспективе подтолкнёт девелоперов к ускоренному завершению уже начатых проектов и не позволит предложению упасть;
- В более длительном горизонте ожидаемо снижение уровня рентабельности застройщиков по причине перехода на систему эскроу-счетов и возможны приостановки строительства по причинам «разрывов» в финансировании проектов;
- С точки зрения формирования себестоимости строительства объектов жилой недвижимости необходимо принимать в расчёт наблюдаемое удорожание строительных материалов и рост ставки НДС до 20%

Выводы

- Поскольку уровень снижения реальных доходов на сегодняшний день соотносим с динамикой снижения процентной ставки по ипотечным кредитам, основания для стагнации либо снижения спроса на жилую недвижимость отсутствуют;
- Учитывая инфляционные ожидания населения в связи с поправками в законодательство о долевом участии, позитивная динамика спроса в 2019 году окажется активнее предложения, что закономерно подстегнёт повышение равновесной цены на рынке жилья;
- Минимальный уровень роста цен на недвижимость объективно ограничен удорожанием строительных материалов и увеличением нагрузки по привлекаемым финансовым инструментам застройщиков со второй половины 2019 года;
- По оценке экспертов отрасли и с учётом фактической динамики 2018 года, в среднем рост цен на рынке жилой недвижимости в 2019 году составит не менее 4% и не более 10%.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!