

РЕГИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР



**Стоимость строительства
и реализации жилой
недвижимости
в Ханты-Мансийском
автономном округе – Югре
по итогам 2017-2018 годов**



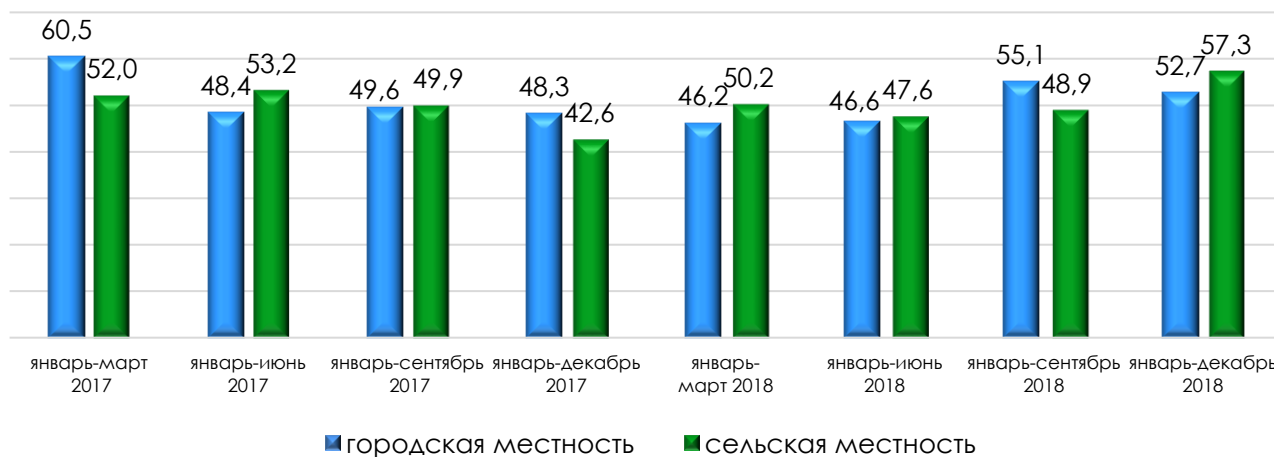
В ЮГРЕ ПО ИТОГАМ 2018 ГОДА СРЕДНЯЯ ФАКТИЧЕСКАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЖИЛЫХ ДОМОВ КВАРТИРНОГО ТИПА БЕЗ ПРИСТРОЕК, НАДСТРОЕК И ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СОСТАВИЛА 53 016 РУБЛЯ ЗА 1 КВ. М ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ, ЧТО НА 10,7 % ВЫШЕ ЗНАЧЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЯ 2017 ГОДА (47 870 РУБЛЕЙ ЗА 1 КВ. М).

1. В 2018 ГОДУ ЦЕНЫ НА ПРИОБРЕТЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ОСНОВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ДЕТАЛИ И КОНСТРУКЦИИ В ЮГРЕ ПРАКТИЧЕСКИ НЕ МЕНЯЛИСЬ, А НА МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМОВ НА ОСНОВЕ МОНОЛИТНЫХ И ПАНЕЛЬНЫХ (ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ) ТЕХНОЛОГИЙ СТАЛИ НИЖЕ;
2. В 2017-2018 ГОДАХ В АВТОНОМНОМ ОКРУГЕ ПРЕВЫШЕНИЕ НОРМАТИВА СРЕДНЕЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ КАПИТАЛЬНОГО ИСПОЛНЕНИЯ НАД ДЕРЕВЯННЫМ ИСПОЛНЕНИЕМ СОСТАВЛЯЕТ В СРЕДНЕМ 45,0 %. ПО ИТОГАМ 4 КВАРТАЛА 2018 ГОДА ОТМЕЧАЕТСЯ НЕБОЛЬШОЙ РОСТ ПОКАЗАТЕЛЯ К НА СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ДАТЕ ПРЕДЫДУЩЕГО ГОДА ДЛЯ ЗДАНИЙ КАПИТАЛЬНОГО ИСПОЛНЕНИЯ ДО 53 845 РУБЛЕЙ (+0,2%) И СНИЖЕНИЕ – ДЛЯ ЗДАНИЙ ДЕРЕВЯННОГО ИСПОЛНЕНИЯ ДО 37 073 РУБЛЯ (-0,6%);
3. В 2018 ГОДУ ЦЕНЫ НА ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ НА ПЕРВИЧНОМ СНИЗИЛИСЬ РЫНКЕ ПО СРАВНЕНИЮ С ПРЕДЫДУЩИМ ГОДОМ – НА 2,9 %, НО ВНУТРИГОДОВАЯ ДИНАМИКА СТАЛА РОВНЕЕ. НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ОТМЕЧАЕТСЯ РОСТ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ 1 КВ. М ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ПО СРАВНЕНИЮ С ПРЕДЫДУЩИМ ГОДОМ НА 3,9 %; ПРИ ЭТОМ В 2018 ГОДУ ВПЕРВЫЕ ЗА 5 ЛЕТ ОТМЕЧЕН СТАБИЛЬНЫЙ РОСТ ПОКАЗАТЕЛЯ НА ПРОТЯЖЕНИИ ВСЕГО ГОДА;
4. АКТИВНОСТИ СПРОСА НАСЕЛЕНИЯ НА ЖИЛЬЕ СПОСОБСТВУЕТ УДЕШЕВЛЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА – СНИЖЕНИЕ СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ СТАВКИ ПО ЖИЛИЩНЫМ КРЕДИТАМ (В ТОМ ЧИСЛЕ ИПОТЕЧНЫМ) ЗА ДВУХЛЕТНИЙ ПЕРИОД 2016-2018 БОЛЕЕ ЧЕМ НА 25,0 %;
5. В КРАТКОСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ ПРОГНОЗИРУЕТСЯ ПОВЫШЕНИЕ РАВНОВЕСНОЙ ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В СИЛУ БОЛЕЕ АКТИВНОЙ ДИНАМИКИ СПРОСА В СРАВНЕНИИ С ПРЕДЛОЖЕНИЕМ. ПРИ ЭТОМ МИНИМАЛЬНЫЙ УРОВЕНЬ РОСТА ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ ОБЪЕКТИВНО ОГРАНИЧЕН УДОРОЖАНИЕМ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И УВЕЛИЧЕНИЕМ НАГРУЗКИ ПО ПРИВЛЕКАЕМЫМ ФИНАНСОВЫМ ИНСТРУМЕНТАМ ЗАСТРОЙЩИКОВ СО ВТОРОЙ ПОЛОВИНЫ 2019 ГОДА.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЖИЛЫХ ДОМОВ КВАРТИРНОГО ТИПА

В Ханты-Мансийском автономном округе – Югре средняя фактическая стоимость строительства для застройщиков жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений (без учета жилых домов, построенных индивидуальными застройщиками) в 2018 году составила 53 016 рубля за 1 кв. м общей площади¹, что на 10,7 % выше значения показателя 2017 года (47 870 рублей за 1 кв. м). Аналогичная тенденция отмечается в целом по России и по Уральскому Федеральному округу.

тыс. рублей за 1 кв. м общей площади



Среди регионов Уральского федерального округа в Югре стоимость строительства для застройщиков жилых домов одна из самых высоких. По итогам 2017 и 2018 годов 2-е место после Ямало-Ненецкого автономного округа. Превышение среднего значения по России в 2017 году составило 15,5 %, в 2018 – 28,4 %.

рублей за 1 кв. м общей площади

Субъект	январь-март 2017	январь-июнь 2017	январь-сентябрь 2017	январь-декабрь 2017	январь-март 2018	январь-июнь 2018	январь-сентябрь 2018	январь-декабрь 2018
Россия	43 503	42 876	42 085	41 459	41 772	41 434	41 137	41 291
УрФО	38 003	39 263	39 868	40 803	37 401	38 119	38 324	40 516
Курганская обл.	36 171	35 851	33 684	32 673	32 877	32 681	33 276	32 143
Свердловская обл.	34 151	39 812	39 886	40 915	40 335	40 336	40 265	43 372
Югра	52 075	53 078	49 899	47 870	49 899	47 539	49 281	53 016
Тюменская обл. (без АО)	40 000	38 100	39 700	40 300	36 100	36 500	35 800	40 916
Челябинская обл.	32 456	31 230	30 909	31 264	28 649	29 354	29 783	30 650
Ямало-Ненецкий АО	62 692	62 903	67 050	66 824	65 624	68 599	67 754	65 869

¹ Ввод в эксплуатацию зданий и сооружений в Тюменской области за 2018 год: Стат. бюл./Управление Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу. - Т., 2019 – 118с.

ДИНАМИКА ЦЕН НА ПРИОБРЕТЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ МАТЕРИАЛЫ

В целом по России в 2018 году отмечается увеличение цен на приобретенные строительными организациями основные материалы, детали и конструкции для строительства домов на основе монолитных и панельных (железобетонных) технологий, в то время как в Югре цены на эти материалы в 2018 году либо не изменились, либо стали ниже. В 2017 году наибольшее значение индекса цен в целом по России наблюдалось на пиломатериалы хвойных пород (109,5 %), а в автономном округе – на кирпич керамический неогнеупорный строительный (103,6 %).

Таким образом, в Югре рост себестоимости строительства (в части затрат на сырьё и материалы) окажет наименьшее влияние на монолитное и панельное исполнение жилых домов при прочих равных условиях.

№ п/п	Индексы цен на материалы (декабрь к декабрю предыдущего года, %):	Россия		Югра	
		2017	2018	2017	2018
1.1	для монолитных и панельных домов				
1.1.1	Цементы общестроительные	105,7	105,2	101,0	88,9
1.1.2	Детали ростверков железобетонные	105,3	99,5		
1.1.3	Панели стеновые наружные железобетонные	104,8	107,5		
1.1.4	Плиты перекрытий железобетонные	102,7	105,6	82,5	100,0
1.1.5	Сталь арматурная горячекатаная для железобетонных конструкций	102,5	110,9	98,9	100,0
1.1.6	Сваи железобетонные	102,2	108,9	100,1	91,5
1.1.7	Панели стеновые внутренние железобетонные	102,0	106,6		
1.1.8	Бетон, готовый для заливки (товарный бетон)	101,9	102,9	101,2	92,5
1.1.9	Плиты из цемента, бетона или искусственного камня	101,2	103,0		
1.1.10	Плиты покрытий железобетонные	100,5	101,9		
1.1.11	Колонны железобетонные	100,0	121,7		
1.1.12	Блоки стеновые железобетонные	98,7	100,4		
1.2	для кирпичных домов				
1.2.1	Кирпич керамический неогнеупорный строительный	102,6	100,5	103,6	100,0
1.2.2	Кирпич силикатный и шлаковый	99,9	100,4		
1.2.3	Кирпич строительный (включая камни) из цемента, бетона или искусственного камня	86,4	100,8		
1.3	для деревянных домов				
1.3.1	Пиломатериалы хвойных пород	109,5	102,7	102,4	100,0
1.3.2	Плиты древесно-стружечные и аналогичные плиты из древесины или других одревесневших материалов	103,0	101,6		100,0
1.3.3	Плиты древесно-волоконистые из древесины или других одревесневших материалов		102,3		
1.3.4	Лесоматериалы хвойных пород необработанные, окрашенные, протравленные, обработанные креозотом или другими консервантами	95,1	107,1		

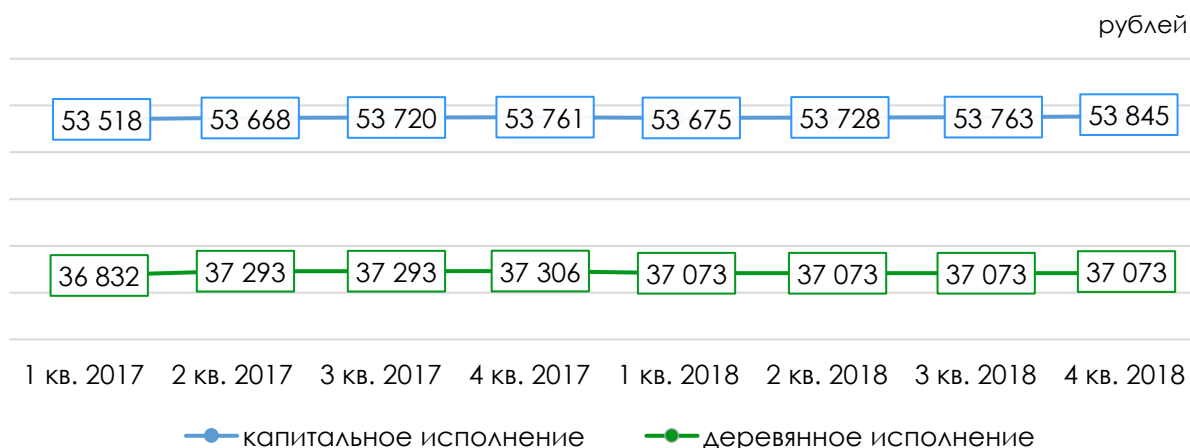
№ п/п	(декабрь к декабрю предыдущего года, %)	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
1.	Индексы цен производителей на строительную продукцию в Югре	103,86	104,03	93,95	100,47	110,86
2.	Индексы потребительских цен на строительные материалы:					
3.	Югра	105,10	108,25	109,65	114,28	106,70
4.	Уральский федеральный округ	105,38	108,42	103,95	104,90	105,20
5.	Тюменская область	104,69	107,10	107,40	108,92	105,73

НОРМАТИВ СРЕДНЕЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ²

Региональная служба по тарифам Югры ежеквартально утверждает норматив (показатель) средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения (отдельно для капитального и деревянного исполнений) по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и муниципальным образованиям автономного округа. Показатель применяется для расчета размеров социальных выплат, предоставляемых гражданам за счет бюджетных средств на приобретение (строительство) жилья и учитывает отчетную информацию Федеральной службы государственной статистики о сложившемся уровне цен на рынке жилья и стоимости строительства.

На 4 квартал 2018 года в целом по Югре норматив средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения составил:

- для зданий капитального исполнения – 53 845 рублей, что на 0,2 % выше значения на соответствующую дату предыдущего года (4 квартал 2017 года – 53 761 рубль);
- для зданий деревянного исполнения – 37 073 рубля, что на 0,6 % ниже значения на соответствующую дату предыдущего года (4 квартал 2017 года – 37 306 рублей).



В 2017-2018 годах в автономном округе превышение норматива средней рыночной стоимости для капитального исполнения над деревянным исполнением составляет в среднем 45,0 %.

В разрезе муниципальных образований автономного округа (Приложения 1,2) самое низкое значение показателя на 4 квартал 2018 года наблюдается:

- для зданий капитального исполнения – в г. Радужный 46 768 рублей на 1 кв. м, что ниже среднего по Югре на 13,1 %;
- для зданий деревянного исполнения – в г. Покачи 33 014 рублей на 1 кв. м, что ниже среднего по Югре на 10,9 %.

Самый высокий уровень норматива отмечается в Белоярском районе:

- для зданий капитального исполнения – 61 060 рублей на 1 кв. м, что выше среднего по Югре на 13,4 %;
- для зданий деревянного исполнения – 47 603 рублей на 1 кв. м, что выше среднего по Югре на 28,4 %.

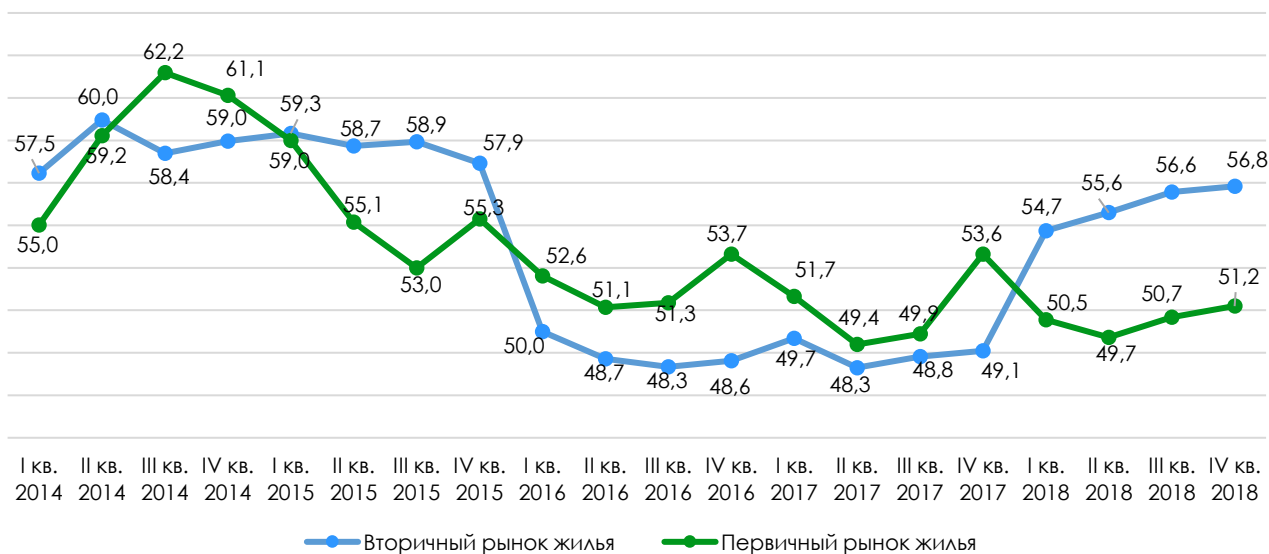
² Источник: Приказы Региональной службы по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа – Югры об утверждении нормативов (показателей) средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилого помещения по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и муниципальным образованиям Ханты-Мансийского автономного округа – Югры URL: <https://rst.admhmao.ru/dokumenty/prikazy-služby/tsenoobrazovanie-v-stroitelstve/normativy-sredney-rynochnoy-stoimosti-1-kvadratnogo-metra-obshchey-ploshchadi-zhilogo-pomeshcheniya/>

ДИНАМИКА ЦЕН В СЕКТОРЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ФАКТОРЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В ЮГРЕ

В 2018 году цены на жилую недвижимость на первичном и вторичном рынках имели разнонаправленные тренды:

- на первичном рынке жилья наблюдается снижение средней цены 1 кв. м общей площади квартир по сравнению с предыдущим годом – на 2,9 % (Таблица 4). При этом размах внутригодовых колебаний цены в 2018 году был гораздо меньше, чем в предыдущем³;
- на вторичном рынке жилья отмечается рост средней цены 1 кв. м общей площади квартир по сравнению с предыдущим годом – на 3,9 %; при этом в 2018 году впервые за 5 лет отмечен рост на протяжении всего года.

тыс. рублей за 1 кв.м. общей площади квартир



ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА АКТИВНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ ПРИ ПОКУПКЕ ЖИЛЬЯ В ХАНТЫ-МАНСЙСКОМ АВТОНОМНОМ ОКРУГЕ – ЮГРЕ

Активности спроса населения на жилье способствует удешевление ипотечного кредита – снижение средневзвешенной ставки по жилищным кредитам (в том числе ипотечным) за двухлетний период 2016-2018 более чем на 25,0 %. Это проявилось в значительном росте объемов ипотечного кредитования: по данным Центробанка России на 01.01.2019 г. в автономном округе выдано 30 009 ипотечных жилищных кредитов на 71,5 млрд. рублей, что выше уровня на аналогичную дату 2017 года на 32,7 % в количественном выражении и на 42,1 % в стоимостном выражении. Динамика показателей по данным на аналогичную дату 2017 года к соответствующему периоду 2016 года составляла 27,6 % и 35,7 % соответственно. Кроме того, наблюдается снижение средней стоимости 1 кв. м общей площади квартир на рынках жилья начиная с 2015 года.

³ По расчётам БУ «Региональный аналитический центр» коэффициент вариации по квартальным данным: 2018г. – 1,2%; 2017г. – 3,8%. В статистике принято, чем ближе значение коэффициента вариации к 0, тем степень рассеивания данных считается меньше, а совокупность данных более однородной.

№ п/п	Показатель	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴ , %	100,1	95,1	91,8	98,2	92,75
2.	Средневзвешенная ставка по выданным жилищным кредитам (с начала года), %	12,33	13,3	12,83	9,76	9,6
3.	Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам (с начала года), %	12,29	13,29	12,83	10,67	9,6
4.	Индекс цен на первичном рынке жилья, (на конец 4 кв.) период с начала отчетного года в % к соответствующему периоду предыдущего года	109,9	93,3	98,85	98,04	97,12
5.	Индекс цен на вторичном рынке жилья, (на конец 4 кв.) период с начала отчетного года в % к соответствующему периоду предыдущего года	105,4	100,8	94,36	97,01	103,9

Основными ограничивающими факторами для населения выступают снижение реальных располагаемых доходов и ужесточение требований кредитных организаций к первоначальному взносу⁶ при оформлении ипотечного кредита, прогнозируемый незначительный рост ставок. Это окажет сдерживающее влияние на темпы возможного роста цен на недвижимость, таким образом исключив резкие колебания и ограничив амплитуду возможного роста до умеренного уровня.

С другой стороны, предложение на рынке жилья в краткосрочной перспективе будет ограничено низкими объёмами ввода жилья.

Высокий процент урбанизации в Югре (92,3 % городского населения⁷) обеспечивает преобладание многоквартирных домов (МКД) над индивидуальными (ИЖД). Удельный вес по объёму вводимой общей площади жилых домов МКД на протяжении последних 5 лет составляет не менее 80,0%. Таким образом, основные тенденции в ценообразовании жилой недвижимости отражают состояние и динамику сектора МКД.

⁴ 2017-2018 гг. с учётом единовременной выплаты, назначенной пенсионерам в январе 2017 г. в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ в размере 5 тыс. рублей

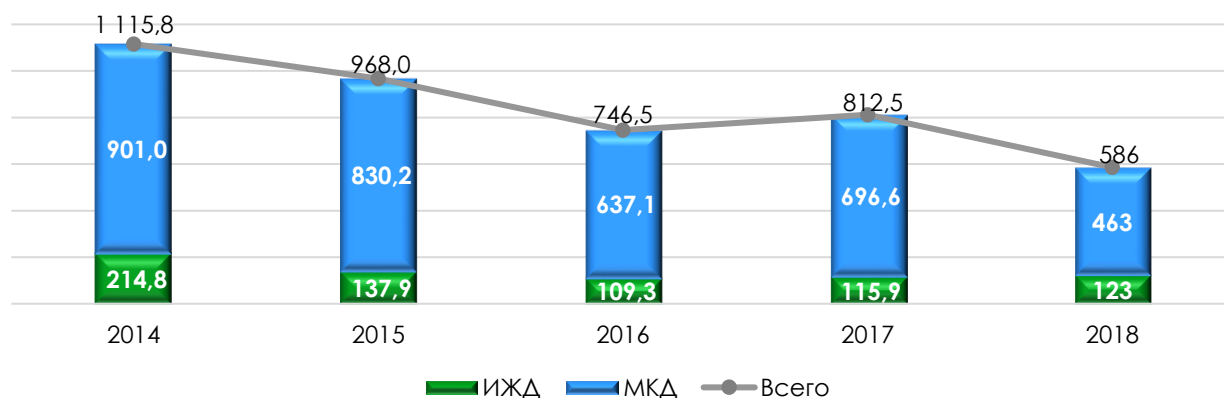
Источники: 2014-2017гг.: ЕМИСС. Реальные располагаемые денежные доходы [Электронный ресурс] – URL: <https://fedstat.ru/indicator/43278>

2018г.: Социально-экономическое положение Тюменской области в январе 2019 года: Стат. доклад/ Управление Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу. – Т., 2019. – 302с: ил.

⁵ Информация за январь-сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года

⁶ Для ипотечных кредитов с первоначальным взносом менее 20% Банк России планирует ввести повышенные коэффициенты риска. В следствии чего коммерческие банки могут повысить либо минимальный взнос, либо ставку таких кредитов. Кредит с первым взносом менее 20% цены жилья взвешивается с коэффициентом риска 150%, менее 10% – 200%, говорится в поправках к инструкции «Об обязательных нормативах банков»

⁷ На 01.01.2018 г. Источник: ЕМИСС. Доля городского населения в общей численности населения на 1 января [Электронный ресурс] – URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/36057>



Темпы прироста ввода общей площади жилых домов ⁸ , %	2014 г. к 2013 г.	2015 г. к 2014 г.	2016 г. к 2015 г.	2017 г. к 2016 г.	2018 г. к 2017 г.	2018 г. к 2014 г.
Всего жилых домов	6,9	-13,2	-22,9	8,8	-27,9	-47,5
Индивидуальные жилые дома	11,2	-35,8	-20,7	6,0	6,1	-42,7
Многоквартирные дома	5,9	-7,9	-23,3	9,3	-33,5	-48,6

Снижение объёмов вводимой общей площади жилых домов является прямым следствием снижения объёмов строительных работ в 2016 году, а отсутствие роста выдачи новых разрешений на строительство в 2017 и 2018 годах⁹ по сравнению с предыдущим годом свидетельствуют об отсутствии запаса для восстановления объёмов предложения в 2019-2020 годах

№ п/п	Показатель	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
1.	Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млрд. рублей	217,0	217,0	197,0	227,1	338,1
2.	Индекс производства по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), %	89,1	86,3	92,5	110,4	159,5

Переход от долевого строительства к проектному финансированию, в краткосрочной перспективе подтолкнёт девелоперов к ускоренному завершению уже начатых проектов и не позволит предложению сократиться¹⁰. В долгосрочном горизонте ожидаемо снижение уровня рентабельности застройщиков по причине перехода на систему эскроу-счетов и возможны приостановки строительства по причинам «разрывов» в финансировании проектов¹¹. Риски и финансовые затраты застройщиков отразятся в цене квадратного метра жилья новостроек.

⁸ По данным Росстата

⁹ Отчет о результатах деятельности Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2017 год [Электронный ресурс] – URL: <https://ds.admhmao.ru/otchet-y-o-deyatelnosti-departamenta/1189751/otchet-o-rezultatakh-deyatelnosti-departamenta-stroitelstva-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yu>

Отчет о результатах деятельности Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2018 год (предоставлен Депстроем).

¹⁰ Динамика индивидуального жилищного строительства. Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики. Выпуск № 32, декабрь 2017. Аналитический центр при Правительстве Российской Федерации. [Электронный ресурс] – URL: <http://ac.gov.ru/files/publication/a/15692.pdf>

¹¹ Строительство жилья. Проблемы нового регулирования и как их решить. Октябрь 2018г. Исследование общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ» совместно с Уполномоченным при Президенте по защите прав предпринимателей и Институтом экономики роста им. Столыпина П.А.

Кроме того, с точки зрения формирования себестоимости строительства объектов жилой недвижимости необходимо принимать в расчёт наблюдаемое удорожание строительных материалов – в 2018 году на уровне от 6,7 % (потребительские цены) до 10,9 % (производители в Югре) и рост ставки НДС до 20,0 %.

Поскольку уровень снижения реальных доходов на сегодняшний день соотносим с динамикой снижения процентной ставки по ипотечным кредитам, соответственно оснований для стагнации либо снижения спроса на жилую недвижимость нет. Учитывая инфляционные ожидания населения в связи с поправками в законодательство о долевом участии позитивная динамика спроса в 2019 году окажется активнее предложения, что повлияет на повышение равновесной цены на рынке жилья. При этом минимальный уровень роста цен на недвижимость объективно ограничен удорожанием строительных материалов и увеличением нагрузки по привлекаемым финансовым инструментам застройщиков со второй половины 2019 года¹².

¹² Введение системы эскроу-счетов на проекты, реализуемые с 1 июля 2019 г.