

**АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГРУППА  
Г.М. СТЕРНИКА  
[www.realtymarket.org](http://www.realtymarket.org)**

**Стерник Г.М.  
профессор кафедры управления проектами и  
программами РЭУ им. Г.В. Плеханова**

**Методика среднесрочного  
прогнозирования развития  
локального рынка жилья  
(города, региона)**

- Москва, 2012 -

## **Структура доклада**

- **Постановка задачи разработки методики.**
- **Система понятий (термины и определения), принятая в методике.**
- **Методология (Основные методические положения).**
- **Перечень экзогенных переменных модели (исходных данных).**
- **Перечень эндогенных переменных модели (результатов расчета).**
- **Структура модели.**
- **Пример апробации методики**

## **Постановка задачи создания методики**

**Неотъемлемым этапом методологии управления программами и проектами, в том числе инвестиционно-строительными, является этап прогнозирования поведения и развития исследуемой системы.**

**Более 15 лет, вместе со становлением и развитием рынка недвижимости в России, предпринимаются более или менее удачные попытки создания и совершенствования методик его прогнозирования. В основном усилия были направлены на прогнозирование динамики цен на жилье, а в последние годы и на прогнозирование спроса. Однако, сложность рынка недвижимости как системы, многообразие связей между ее элементами и влияющими факторами затрудняли решение этой проблемы.**

**В настоящее время рынок становится все более упорядоченным, а его закономерности все глубже изучены и формализованы (чему в немалой степени способствовал кризис 2008-2012 года). Это позволило поставить и в первом приближении решить задачу создания методики комплексного прогнозирования развития локального рынка жилья (город, регион) по всем основным показателям (объем ввода, строительства, предложения, нового предложения, спроса, поглощения, динамики цен) в их взаимосвязи.**

## **Система понятий (термины и определения), принятая в методике**

**В настоящей работе применяется следующая система понятий.**

***Городское многоквартирное жилье* – многоквартирные дома, предназначенные для проживания городского населения и размещенные в поселениях городского типа.**

***Коммерческое строительство жилых домов* – строительство домов с финансированием из всех источников (включая бюджетные), квартиры в которых предназначены на продажу на открытом рынке.**

***Муниципальное (социальное) строительство жилых домов* – строительство домов с финансированием из бюджетных источников, квартиры в которых предназначены для бесплатного обеспечения населения, по программам переселения и иным региональным/муниципальным программам и не предлагаются к продаже.**

***Дотируемое строительство жилых домов* - строительство домов с финансированием из бюджетных источников, квартиры в которых предназначены для льготного обеспечения по программам поддержки отдельных категорий населения (сертификаты, субсидии и др.).**

*Спрос-потребность* – разность между желаемым и фактическим уровнем средней обеспеченности жильем (*удельный жилищный фонд*) городского населения в регионе. *Потребность города в жилье* – суммарная количественная обеспеченность жителей города плюс объем некачественного, в т.ч. ветхого и выводимого жилого фонда.

*Потенциальный платежеспособный спрос* – объем жилья, который городское население предполагает приобрести на рынке в течение ближайших 3-5 лет за счет всех источников финансирования (собственные сбережения, кредиты, зачет имеющегося жилья, государственные сертификаты и т.д.).

*Предъявленный платежеспособный спрос* – объем жилья, которое городское население предполагает приобрести на рынке в ближайшие полгода-год при текущем уровне цен за счет всех источников финансирования, скорректированный на изменение склонности населения к расходованию сбережений с учетом изменения экономической ситуации в стране и регионе, степени недоверия к застройщикам, условий ипотечного кредитования, изменения уровня цен.

*Удовлетворенный (реализованный) спрос* – предъявленный в текущем году спрос, удовлетворенный в форме сделки, направленной на приобретение прав требования на строящийся объект (по ФЗ-214 или иными практикуемыми способами) или приобретение прав собственности на построенное жилье, в т.ч. с использованием государственных субсидий. Приблизительно равен объему поглощения.

*Фактический объем ввода жилья* за год - количество домов (комплексов) и квартир и общая жилая площадь всех новостроек, сданных госкомиссии на конец года.

*Потенциальный объем ввода жилья* - количество квартир и общая жилая площадь всех новостроек, которые могут быть введены в эксплуатацию в прогнозируемом периоде с учетом максимальных возможностей строительного комплекса и без ограничений по спросу (финансированию).

*Прогнозируемый объем ввода жилья в городе (регионе)* - потенциальный объем ввода в прогнозируемом периоде, скорректированный с учетом возможностей жилищного финансирования – условий банковского кредитования, спроса государства (программы господдержки отдельных категорий населения, переселения из ветхого фонда и т.д.), предъявленного спроса населения.

*Объем строительства жилья* – количество домов (комплексов) и квартир и общая жилая площадь всех объектов незаконченного строительства (новостроек) на конец года.

*Потенциальный объем строительства жилья* – количество домов (комплексов) и квартир и общая жилая площадь всех объектов незаконченного строительства (новостроек) на период прогнозирования без учета ограничений по спросу.

*Прогнозируемый объем строительства жилья* - количество домов (комплексов) и квартир и общая жилая площадь всех объектов незаконченного строительства (новостроек) на период прогнозирования с учетом ограничений по спросу.

*Объем предложения жилья в новостройках* - количество домов (комплексов) и квартир и общая жилая площадь новостроек, предлагаемых к продаже в течение квартала (года) на различных стадиях строительства.

*Прогнозируемый объем предложения жилья в новостройках* - количество домов (комплексов) и квартир и общая жилая площадь новостроек, предлагаемых к продаже в течение квартала (года) с учетом ограничений по спросу и поглощению.

*Прогнозируемый объем поглощения* - количество домов (комплексов) и квартир и общая жилая площадь новостроек, ушедших с рынка (проданных) в течение квартала (года) с учетом ограничений по спросу и предложению. Приблизительно соответствует объему удовлетворенного (реализованного) спроса.

## **Методология (Основные методические положения)**

*Методика предназначена для комплексного прогнозирования показателей локального рынка жилья: объемов ввода, строительства, предложения, спроса, поглощения площадей, уровня цен на локальном рынке жилья города (региона) на среднесрочный период (на глубину 3-5 лет).*

*Методика основана на использовании имитационной (пошаговой) блочно-модульной итерационной модели с обратными связями.*

**Имитационный тип модели** отражается в последовательном расчете всех показателей на глубину одного шага (один календарный год) и использовании результатов расчета в качестве исходных данных на следующем шаге.

**Итерационный характер модели** заключается в том, что на каждом шаге сначала рассчитываются предварительные значения прогнозируемых показателей на текущий год по данным о состоянии рынка по соотношению спрос/предложение в конце предшествующего года, а затем они в одной или более итерациях корректируются на основе последовательного уточнения прогноза состояния рынка и типа рынка в текущем году.

**Блочно-модульная структура модели** подразумевает включение наряду с одноуровневыми блоками также автономных блоков-модулей, позволяющих при необходимости рассчитывать исходные данные к основным блокам.



*Методика использует в качестве базовых исходных данных объявленные планы и прогнозы федеральных, региональных, муниципальных властей в части **макроэкономических параметров и отраслевых показателей** развития рынка недвижимости.*

**Возрастание роли государства в экономике, особенно в период кризиса, сопровождалось в последние годы повышенным вниманием к стратегическому и среднесрочному прогнозированию как на федеральном, так и на региональном и местном уровне. Параметры прогнозов развития экономики в целом и отдельных отраслей и сегментов становятся жестким ориентиром для всех руководителей и нацеливают их внимание на безусловное достижение заданного уровня.**

**Однако, в части параметров рынка недвижимости эти прогнозы недостаточно детализированы. Кроме того, недостаточная обоснованность прогнозов, сопровождаемая изменением внешних условий функционирования экономики и рынка недвижимости, приводит к их неожиданным и слишком частым корректировкам. Поэтому одной из особенностей разрабатываемой методики является, наряду с использованием официальных прогнозов в качестве предварительных ориентиров, их детализация и проверка.**

*Кроме того, условием работы методики является наличие другой группы исходных данных:*

**результатов регулярного мониторинга первичного и вторичного рынка жилья региона** (по показателям объемов ввода, строительства, предложения, поглощения жилья, спроса, доли ипотечных сделок, размеров предлагаемых на рынке квартир, уровня цен)

**и результатов углубленного исследования рынка** (типология рынка, закономерности циклического развития рынка, классификация жилья, сегментация спроса по уровню доходов покупателей, потребительским предпочтениям относительно классов качества жилья, желаемой площади приобретения в прямых и альтернативных сделках, доли нерезидентов в общем количестве домохозяйств – приобретателей жилья, доли инвестиционного (спекулятивного) спроса на жилье).

*Основная идея методики:*

**объем продаж (поглощения площадей) всегда ниже минимальной из трех величин - спроса-потребности, предъявленного платежеспособного спроса и объема предложения.**

По результатам прогнозирования на текущий год производится расчет и сопоставление этих показателей, и минимальное значение из них используется как ограничение для прогноза объема поглощения.

В соответствии с итерационным характером модели, это позволяет в порядке обратной связи корректировать заданные на следующий прогнозный год исходные данные об объеме предложения и ввода жилья, потребности в жилье с учетом **индикатора соотношения спрос/предложение** (4 значения индикатора).

Кроме того, индикатор соотношения спрос/предложение, темп роста цен на жилье в предшествующем году и темп роста доходов в текущем году используются для определения **индикатора типа рынка** (6 значений индикатора), что служит основанием для прогнозирования темпов роста цен в текущем году. Эта величина также передается в порядке обратной связи для корректировки заданных исходных данных о покупательной способности населения на рынке жилья, спросе на ипотечное кредитование, доступности жилья и ипотечных кредитов.

## **Перечень экзогенных переменных модели (исходных данных)**

**Экзогенные переменные модели (исходные данные, определяемые вне модели), делятся на две категории – заимствованные и подготавливаемые в ходе исследования.**

**Заимствованные внешние исходные данные – это переменные, значения которых заимствуются из внешних источников и используются на всю глубину горизонта прогноза в конкретном сценарии развития экономики и рынка жилья, при этом могут отличаться для разных сценариев (по данным Стратегии социально-экономического развития РФ до 2020 года, Стратегии развития жилищного строительства и Государственной Программы «Жилище», Стратегии ипотечного жилищного кредитования, Стратегии развития промышленности строительных ресурсов, Среднесрочных прогнозов социально-экономического развития РФ и регионов, опубликованных решений региональных властей о развитии рынка жилья, прогнозов и экспертных оценок экономических институтов, результатов социологических исследований).**

**К ним относятся:**

**А) *Макроэкономические параметры развития РФ:*** рост ВВП, среднегодовые цены на нефть, среднегодовой курс доллара, чистый отток капитала частного сектора, дефицит/профицит федерального бюджета, темпы роста реального располагаемого годового дохода населения, темпы инфляции, норма сбережения населения.

Эти данные используются при формировании сценариев развития рынка жилья и частично – заменяют региональные данные при их отсутствии.

**Б) *Региональные макроэкономические параметры*** (векторные данные): численность городского населения в базовом году N, темпы роста ВРП, темпы роста инвестиций в основной капитал, планируемый годовой темп региональной инфляции, номинальный среднедушевой годовой доход\*, темпы роста реальных располагаемых денежных доходов населения\*, децильное распределение доходов - средний уровень доходов в каждой децили, коэффициент теневых доходов, норма сбережения населения, средняя численность семьи.

Примечание: показатели, отмеченные звездочкой\*, взаимозаменяемы.

**В) Отраслевые параметры (скалярные и векторные данные): жилищный фонд города в базовом году; объем некачественного (подлежащего ремонту и реконструкции) жилого фонда в базовом году; федеральный норматив среднего уровня обеспеченности жильем; планируемый либо рассчитанный на основании планируемого бюджетного финансирования объем сноса ветхого и аварийного жилого фонда, объем капитального ремонта и модернизации жилых домов, предполагаемый объем выбытия жилого фонда; сальдо естественного прироста населения\*, сальдо миграционного притока в базовом году\*; планируемый либо рассчитанный по данным о наличии земельных и строительных ресурсов объем ввода площадей\*\* или квартир\*\* коммерческого и муниципального жилья; планируемый объем государственного спроса на дотированное жилье (по программам поддержки определенных категорий населения, жилищных сертификатов); планируемый государством объем жилищного ипотечного кредитования в денежном выражении\*\*\*, в количестве кредитов\*\*\*, в доле ипотечных сделок от общего числа сделок на рынке жилья\*\*\*.**

Примечание: показатели, отмеченные \*, используются при отсутствии данных о прогнозируемой численности городского населения. Показатели, отмеченные \*\*, взаимозаменяемы и используются в зависимости от наличия/отсутствия данных в правительственных документах региона. Показатели, отмеченные \*\*\*, взаимозаменяемы и используются в зависимости от наличия/отсутствия данных в правительственных документах региона (предпочтителен первый вариант).

**К исходным данным, подготавливаемым в ходе исследования, относятся:**

**А) Данные, полученные при регулярном мониторинге рынка и постоянные при расчетах (скалярные):**

**средняя площадь квартиры в новостройках и готовых домах (в том числе в дифференциации по классам качества);**

**средняя площадь приобретаемого жилья в альтернативных сделках;**

**доля первичного рынка в спросе и в предложении; доля первичного рынка в спросе нерезидентов.**

**В) Данные, полученные по результатам исследования для различного состояния рынка по соотношению спрос/предложение и типу рынка (обусловленные):**

**доля первичного рынка в общем объеме ипотечных сделок;**

**доля инвестиционных сделок от общего числа сделок;**

**доля приобретателей квартир–нерезидентов;**

**доля респондентов, готовых приобрести жилье на рынке за свой счет в ближайшие полгода-год, от общего числа домохозяйств (предъявленный спрос);**

**доля респондентов, готовых приобрести жилье на вторичном рынке с учетом продажи имеющейся квартиры, от общего числа приобретателей вторичного рынка (альтернативные сделки);**

**доля инвестиционных сделок на вторичном рынке от общего числа инвестиционных сделок;**

**средняя доля кредита в стоимости квартиры;**

**коэффициенты соотношения ввода/строительство, строительство/предложение, поглощение/предложение и поглощение/спрос на первичном рынке, поглощение/ограничение на вторичном рынке;**

**коэффициенты соотношения цен первичного и вторичного рынка, цен на жилье различного класса к средним ценам.**



## **Перечень эндогенных переменных**

Эндогенные переменные - переменные, значения которых рассчитываются внутри модели. К ним относятся:

**прогнозируемый объем жилого фонда;**

**прогнозируемая обеспеченность населения жильем;**

**прогнозируемый объем некачественного жилья в жилом фонде города;**

**прогнозируемая потребность городского населения в жилье;**

**потенциальный объем ввода, строительства коммерческого и муниципального жилья, потенциальный объем предложения коммерческого жилья;**

**средний коэффициент доступности приобретаемого жилья в базовом году, коэффициент доступности жилья для различных групп населения по доходности в базовом году;**

**средние совокупные накопления групп населения;**

**предъявленный платежеспособный спрос городского населения на рынке недвижимости (без учета ипотеки) в денежном выражении суммарный и для групп населения;**

**предъявленный платежеспособный спрос городского населения на рынке жилых площадей совокупный и для групп населения, в том числе площадей различного класса качества;**

**предъявленный платежеспособный спрос городского населения на рынке квартир совокупный и для групп населения, в том числе площадей и квартир различного класса качества;**

**предъявленный платежеспособный спрос городского населения на рынке площадей и квартир всех классов в прямых сделках;**

**предъявленный спрос нерезидентов и инвесторов на рынке площадей и квартир, в том числе на первичном и вторичном рынке, и предъявленный денежный спрос;**

**потенциальный объем жилищного ипотечного кредитования в денежном выражении на первичном и вторичном рынке, потенциальный объем жилищного ипотечного кредитования в количестве прокредитованных площадей и выданных кредитов на покупку квартир, в том числе на первичном и на вторичном рынке;**

**суммарный предъявленный спрос населения, инвесторов и нерезидентов (с учетом ипотеки) на коммерческое жилье, в том числе на первичном и вторичном рынке, на жилье различного класса качества;**

**суммарный предъявленный спрос на площади и квартиры муниципального и коммерческого жилья, в том числе на первичном и вторичном рынках;**

**суммарный предъявленный денежный спрос на рынке коммерческого жилья;**

**соотношение спроса и предложения площадей на первичном рынке, вторичном рынке и на рынке в целом;**

**индикатор состояния рынка по соотношению спрос/предложение;**

**объем удовлетворенного спроса (объем поглощения) коммерческого городского жилья в площадях и квартирах, в том числе различного класса, на первичном и вторичном рынке;**

**прогнозируемый объем предложения, в том числе на первичном и вторичном рынке и для различных классов жилья;**

**прогнозируемый объем ежегодного нового предложения на первичном рынке, в том числе жилья различного класса;**

**прогнозируемый объем строительства площадей и квартир, в том числе коммерческого жилья и муниципального жилья;**

**прогнозируемый объем ввода городского жилья, в том числе коммерческого и муниципального;**

**среднемесячный темп роста цен на жилье, средняя удельная цена жилья в конце исследуемого года на вторичном и первичном рынке, в том числе жилья различного класса качества.**

## **Перечень выходных данных**

**Выходные данные модели – это часть экзогенных переменных (промежуточных результатов расчетов – прогнозируемых показателей рынка жилья). Их состав зависит от целей исследования. В первую очередь к таким показателям отнесены:**

**объем ежегодного общего и нового предложения площадей на первичном рынке, в том числе массового класса и повышенной комфортности;**

**объем ежегодного поглощения площадей на первичном рынке;**

**средняя удельная цена на конец года на вторичном и первичном рынке.**

## **Структура модели**

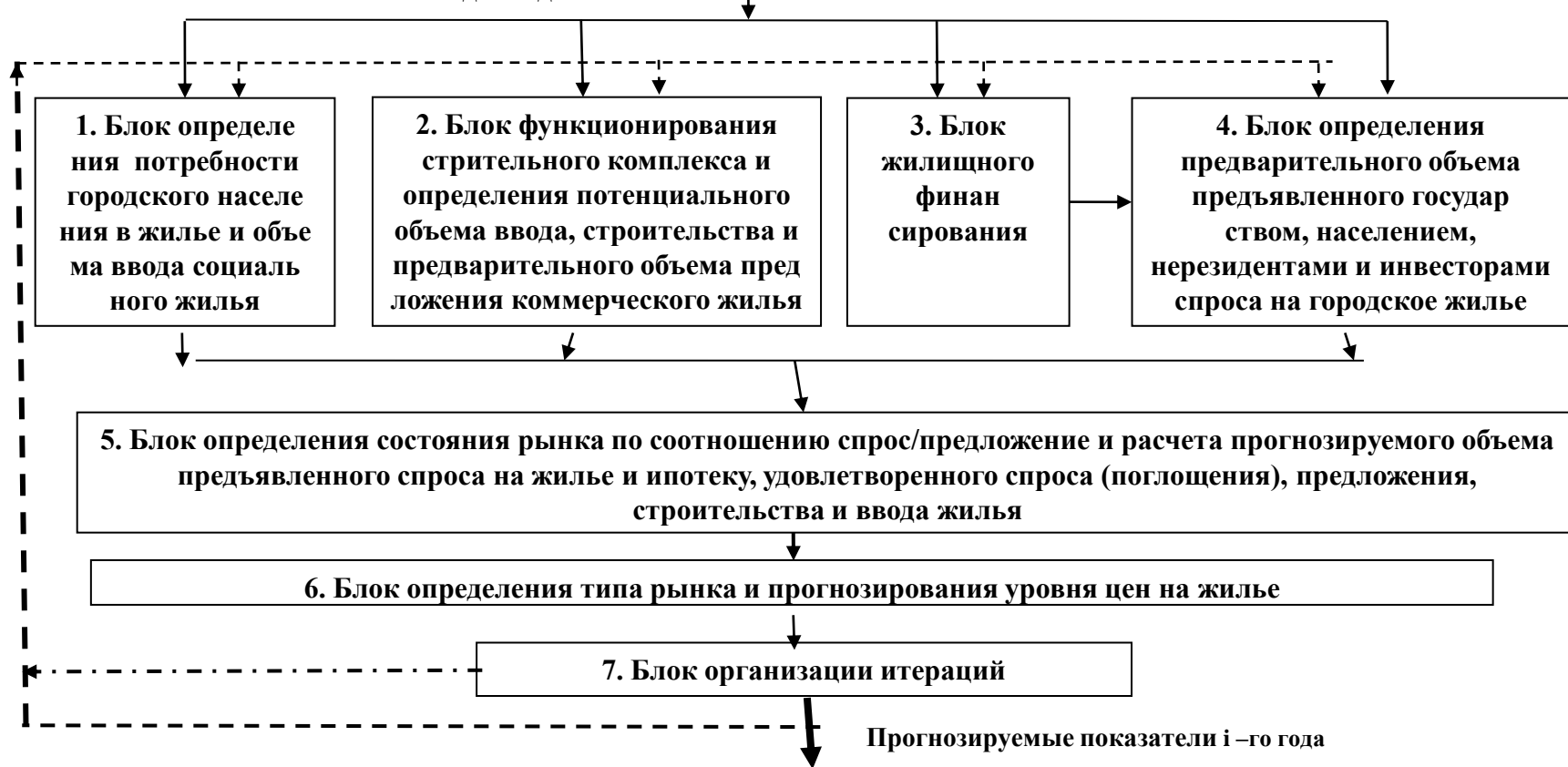
**Модель включает блок подготовки исходных данных, блок формирования отчета с выходными показателями и 7 расчетных блоков:**

- 1. Блок определения потребности городского населения в жилье и планируемого объема ввода социального жилья.**
- 2. Блок функционирования строительного комплекса региона и определения потенциального объема ввода, строительства и предварительного объема предложения городского жилья.**
- 3. Блок жилищного финансирования.**
- 4. Блок определения предварительного объема предъявленного государством, населением, нерезидентами и инвесторами спроса на городское жилье.**
- 5. Блок определения состояния рынка по соотношению спрос/предложение и расчета прогнозируемого объема предъявленного спроса на жилье и ипотеку, удовлетворенного спроса (поглощения), предложения, строительства и ввода жилья.**
- 6. Блок определения типа рынка и прогнозирования уровня цен на жилье.**
- 7. Блок организации итераций**

**Кроме того, модель включает несколько автономных блоков-модулей, которые могут использоваться для подготовки исходных данных к блокам 1-6.**

# Укрупненная структура модели

Базовые исходные данные



→ Предварительные результаты расчета показателей текущего  $i$ -го года

→ Прогнозируемые показатели текущего  $i$ -го года

- - - - -> Обратные связи – исходные данные для расчета в следующем  $(i-1)$ -м году

\* объявленные планы и прогнозы федеральных, региональных и муниципальных властей в части макроэкономических параметров и отраслевых показателей развития рынка недвижимости, а также результаты регулярного мониторинга и углубленного исследования первичного и вторичного рынка жилья города (региона) в базовом году ( $i = 0$ )

**В блоке 1** определения потребности городского населения в жилье и планируемого объема ввода социального жилья рассчитывается потребность городского населения в жилье как разность желаемой на конец прогнозируемого периода обеспеченности качественным и комфортным жильем городского населения и текущей обеспеченности, умноженная на численность населения региона. Кроме того, определяется планируемый объем ввода муниципального (социального) жилья.

**В блоке 2** функционирования строительного комплекса региона производится определение потенциального объема ввода городского жилья, строительства, предложения (с учетом анализа Реестра объектов незаконченного строительства), а также с учетом анализа наличия выделенных под жилищное строительство земельных участков, наличия и развития производственных мощностей строительных предприятий, объема производимых в регионе и импортируемых строительных ресурсов.



**В блоке 3** жилищного финансирования производится определение объема платежеспособного спроса населения, условий и объема кредитования жилищного строительства в регионе, с учетом уровня доходов населения и его дифференциации по различным доходным группам.

**В блоке 4** определения предварительного объема предъявленного государством, населением, нерезидентами и инвесторами спроса на городское жилье производится расчет объема предъявленного государством (по программам господдержки отдельных категорий населения, переселения и т.д.), населением (собственные сбережения, зачет имеющегося жилья, ипотечное кредитование), нерезидентами (иммигрантами) и инвесторами (спекулятивный спрос) спроса на городское жилье (потенциального, платежеспособного, предъявленного). Предъявленный спрос населения определяется на основе анализа динамики обращений населения в крупные компании по поводу покупки жилья с учетом располагаемых данных социологических опросов населения о планах улучшения жилищных условий. Предъявленный спрос населения на жилые площади и квартиры определяется с учетом средней площади жилья различного качества в спросе и уровня цен на жилье. Предъявленный спрос нерезидентов и инвесторов определяется по историческим данным о доле этих категорий покупателей относительно спроса резидентов в зависимости от типа рынка.

**В блоке 5** производится сопоставление объема потребности населения региона в жилье, объема потенциального предложения жилья и объема предъявленного спроса на жилье и выбирается минимальное из трех значений, на основе которого рассчитывается объем удовлетворенного спроса на жилье и ипотеку (объем поглощения) и прогнозируемые показатели предъявленного спроса на жилье и ипотеку, нового и общего предложения, строительства и ввода жилья.

### Условия определения индикаторов состояния рынка по соотношению спрос/предложение

индикаторы	Значения и характеристика			
	1 (превосходство спроса)	2 (равновесие)	3 (превосходство предложения)	4 (ажиотажный спрос)
Допустимый диапазон соотношения	1,05-1,30	0,95-1,05	< 0,95	>1,30

**В блоке 6** по данным о состоянии рынка по соотношению спрос/предложение, темпах роста цен в предшествующем году и планируемых темпах роста доходов населения в текущем году производятся логические операции по определению типа рынка и выбору соответствующей регрессионной модели, связывающей темп роста цен с темпами роста доходов, после чего рассчитывается прогноз цен на жилье на конец текущего года.

### Признаки выбора типа рынка

признаки	Значения и характеристика					
	1 (растущий)	2 (стабилизация после роста)	3 (стабильный)	4 (падающий, кризисный)	5 (стабилизация после спада)	6 (перегретый)
индекс типа рынка по соотн. спрос / предложение	1	2	2	3	2	4
индекс роста цен в предшествующем году	$> (1 + И / 100);$ $< (1 + (И + 10) / 100)$	$> 1;$ $< (1 + И / 100)$	$> (1 - И / 100);$ $< (1 + И / 100)$	$< (1 - И / 100);$	$> (1 - И / 100);$ $< 1$	$> (1 + (И + 10) / 100)$
индекс роста номинальных душевых доходов в текущем году	$> (1 + И / 100);$ $< (1 + (И + 5) / 100)$	$> 1;$ $< (1 + И / 100)$	$> (1 - И / 100);$ $< (1 + И / 100)$	$< (1 - И / 100)$	$> (1 - И / 100);$ $< 1$	$> (1 + (И + 5) / 100)$

**Выходные данные блоков 5 и 6** передаются в качестве исходных данных в блоки 1-4 для расчетов следующего года.

## Состав и структура модулей

Автономные блоки-модули предназначены:

- для решения самостоятельных исследовательских задач;
- для подготовки (при необходимости) исходных данных к блокам 1-6.

### Перечень блоков-модулей, предусмотренных для включения в модель прогнозирования развития локального рынка жилья

№	Название	Источник и содержание исходных данных	Назначение выходных данных
М1	Определение объемов реконструкции, капитального ремонта, реновации и строительства социального жилья	Запланированные объемы финансирования жилищных программ	1) в ГП «Жилище» 2) на вход блока 1
М2	Определение наличия земельных ресурсов под жилищное строительство	Наличие земельных ресурсов под жилищное строительство, планируемое их использование	1) в ГП «Жилище» 2) на вход блоков 1 и 2
М3	Определение наличия строительных ресурсов	Наличие производственных мощностей и строительных ресурсов	1) в ГП «Жилище» 2) на вход блоков 1 и 2
М4	Определение объема потенциального ипотечного предложения и господдержки	Состояние системы ИЖК и ее возможности по предложению ипотечных кредитов	1) в программу развития ИЖК 2) на вход блока 4
М5	Мониторинг и исследование состояния рынка жилья и определение «обусловленных» данных о рынке	Реестры объектов нового строительства, ЕГРП, базы предложения жилья при различном соотношении спрос/предложение	1) Для анализа рынка 2) на вход блоков 5 и 6

## **Некоторые результаты апробации методики**

**Методика апробирована на примере прогнозирования развития рынка жилья Москвы на 2012-2016 годы.**

**В связи с сохраняющейся неопределенностью ситуации в мировой (и соответственно в отечественной) экономике расчет выполнен для трех сценариев, отличающихся по макроэкономическим показателям:**

- Сценарий № 1 (оптимистический) - сохранение текущего тренда развития рынка недвижимости, стабильный макроэкономический фон;**
- Сценарий № 2 (пессимистический) - ухудшение макроэкономической ситуации с пиком обвала в 2014 году;**
- Сценарий № 3 (реалистический) – стагнация в экономике, постепенное снижение макроэкономических параметров.**

**В Сценарии № 1 приняты максимальные значения макроэкономических параметров, содержащихся в федеральных и региональных среднесрочных прогнозах.**

**В Сценарии №2 принят вариант ухудшения макроэкономических параметров в 2-13 году со снижением темпов роста реальных располагаемых доходов населения.**

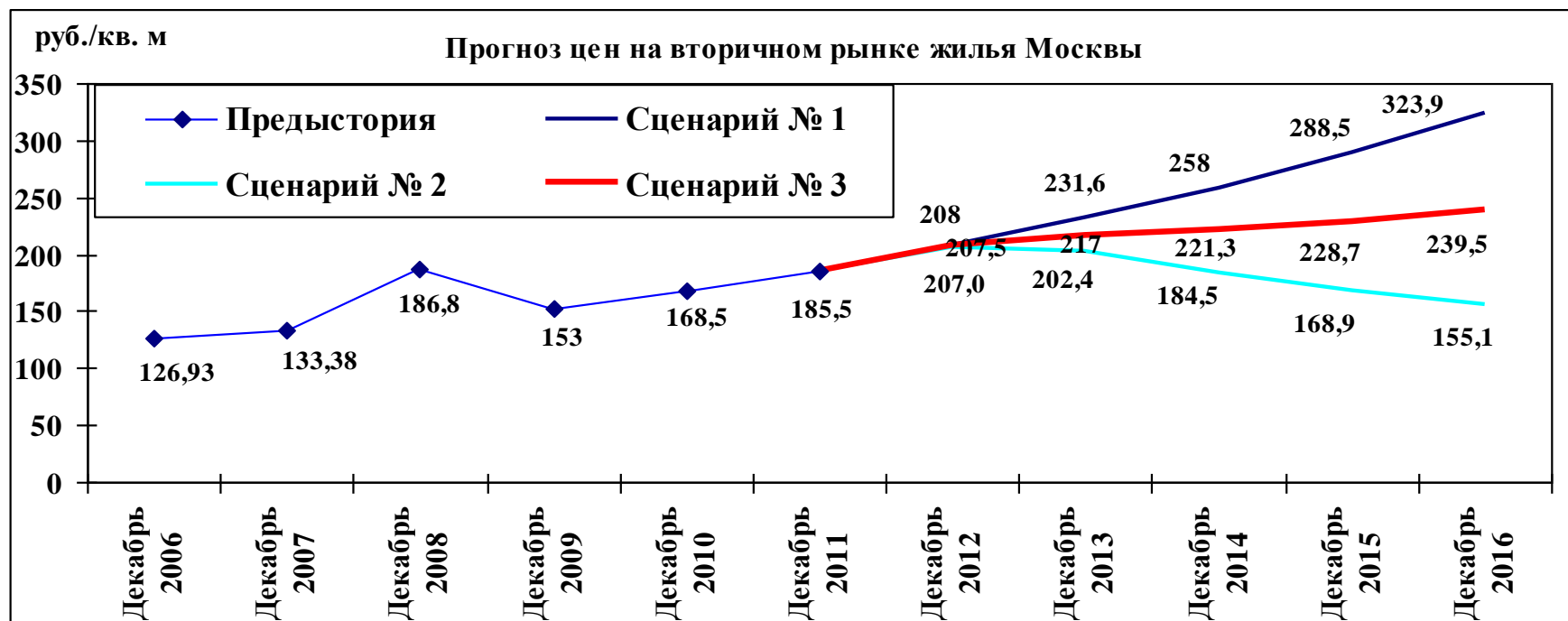
**Выходные показатели развития рынка жилья в Сценарии № 3 рассчитывались как средневзвешенные значения по первым двум сценариям, в связи с чем третий сценарий можно рассматривать как наиболее вероятный.**

**С учетом результатов развития ситуации в последние месяцы в стране (сохранение стабильного политического и экономического курса при раздутых социальных обязательствах государства) и в мире (наличие рисков для мировой экономики как по европейскому и американскому, так и по китайскому направлению), наша экспертная оценка вероятности реализации каждого из двух сценариев - 50%.**

На вторичном рынке жилья Москвы, согласно Сценарию № 1, прогнозируется рост цен с 185,5 руб./кв. м в декабре 2011 года на 11-14% в год с выходом в декабре 2016 года на уровень 323,9 тыс. руб./кв. м.

По Сценарию № 2 прогнозируется рост цен на 11% в 2012 году, снижение на 3% в 2013 году, далее снижение на 8-10% ежегодно до уровня в декабре 2016 года 155,1 тыс. руб./кв. м.

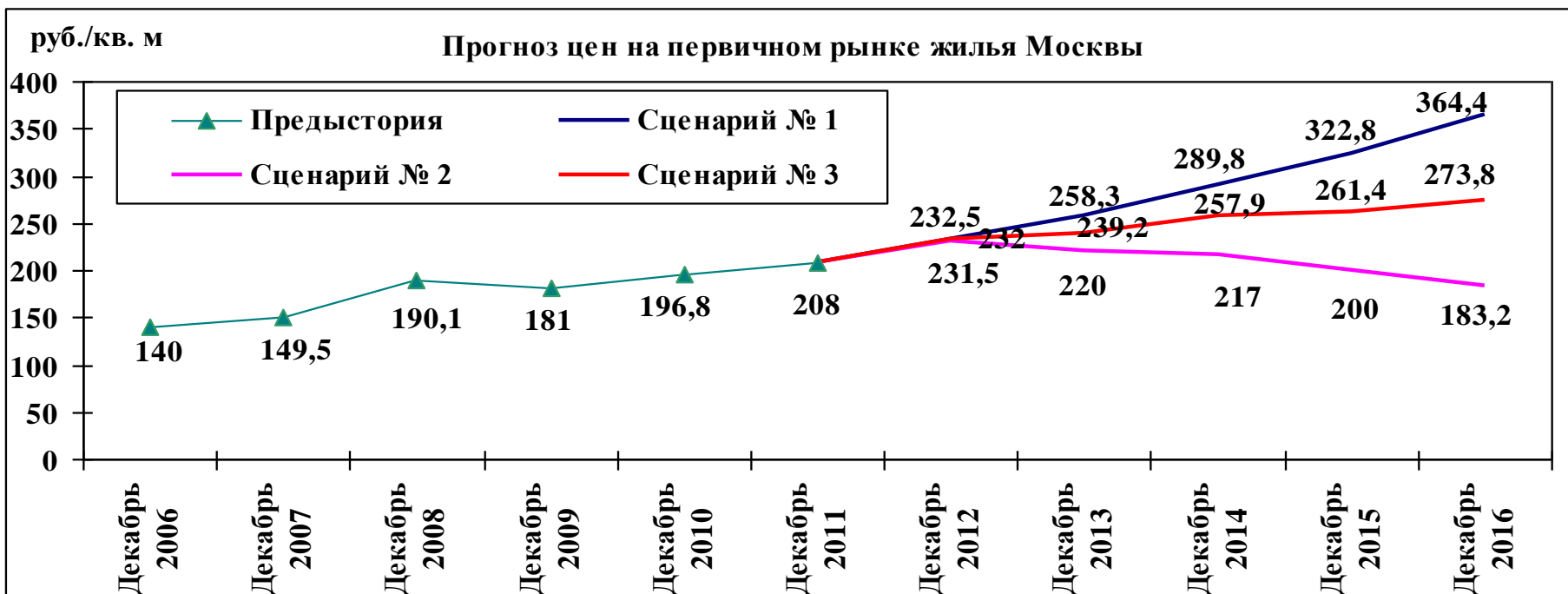
Наиболее вероятный сценарий – рост цен в 2012 году на 11%, в 2013 году – на 1,5%, далее незначительный рост цен (на 2-5% в год) до уровня в декабре 2016 года 239,5 тыс. руб./кв. м.



На первичном рынке, согласно Сценарию № 1, прогнозируется рост цен с 208,0 руб./кв. м в декабре 2011 года на 11-14% в год с выходом в декабре 2016 года на уровень 364,4 тыс. руб./кв. м.

По Сценарию № 2 прогнозируется рост цен на 11% в 2012 году, снижение на 3% в 2013 году, далее снижение на 8-10% ежегодно до уровня в декабре 2016 года 183,2 тыс. руб./кв. м.

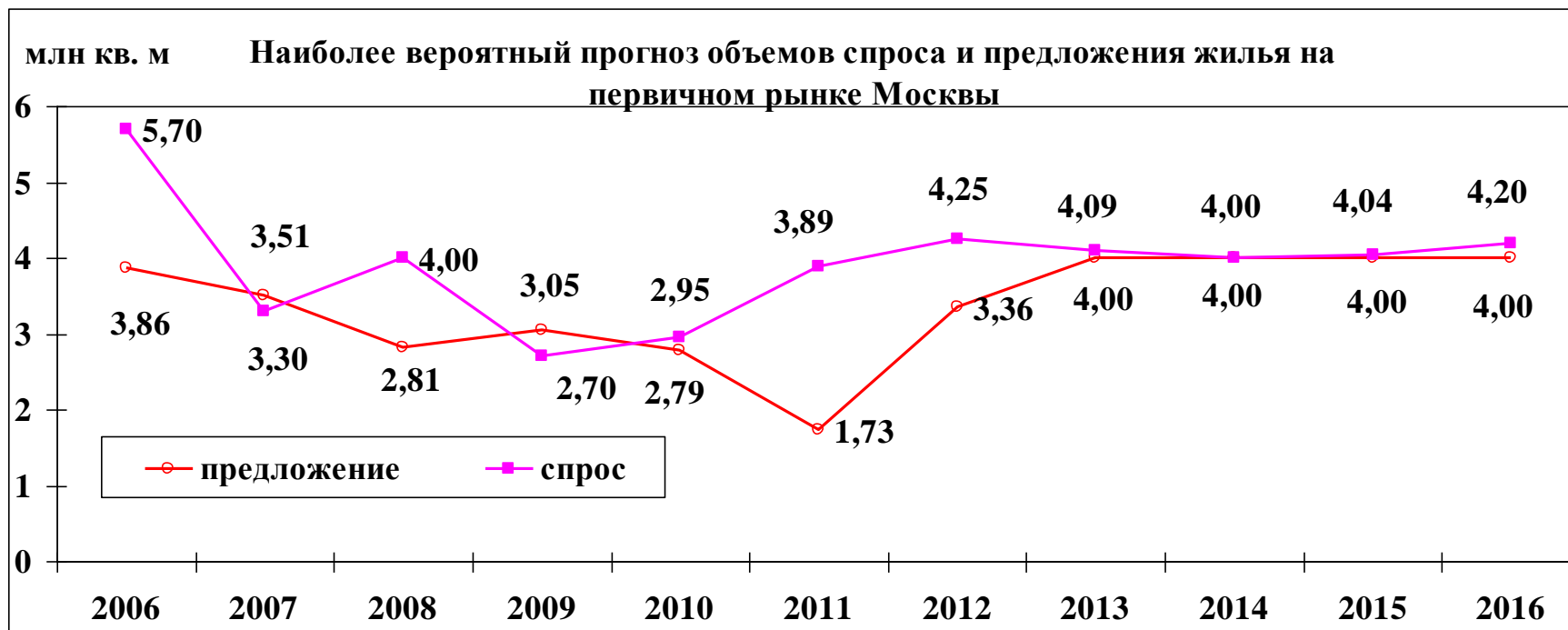
Наиболее вероятный сценарий – рост цен в 2012 году на 11%, в 2013 году – стабильность цен (прирост около 1,5%), далее незначительный рост цен (на 2-5% в год) до уровня в декабре 2016 года 273,8 тыс. руб./кв. м.





Полученный результат прогнозирования наиболее вероятной динамики цен на рынке жилья Москвы подтверждается результатами прогнозирования наиболее вероятного соотношения спрос/предложение на рынке: в 2012 году - превышение спроса, в 2013-2014 году – равновесие, в последующие годы – превышение спроса над предложением.

Такая динамика соотношения спроса и предложения исчерпывающе объясняет результаты прогнозирования динамики цен на первичном рынке жилья Москвы - рост цен в 2012 году, стабильность в 2013 году, далее незначительное повышение цен.



Источник: ООО Sternik Consulting с использованием данных АКЦ МИЭЛЬ

**Таким образом, результаты апробации методики подтверждают ее работоспособность.**

**Вместе с тем, в дальнейшем предполагается совершенствование методики в направлении снятия целого ряда допущений и ограничений и доработки алгоритма модели.**

**АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГРУППА  
Г.М. СТЕРНИКА  
[www.realtymarket.org](http://www.realtymarket.org)**

**Спасибо за внимание!  
Вопросы?**

**Стерник Г.М.  
ООО «Sternik's Consulting»  
тел. моб. +7(495)795-71-58  
[gm\\_sternik@sterno.ru](mailto:gm_sternik@sterno.ru)**