

**АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГРУППА
Г.М. СТЕРНИКА
www.realtymarket.org**

Стерник Г.М.

профессор кафедры «Управление проектами и программами»
РЭУ им. Г.В. Плеханова,
Свиридов А.В., аспирант кафедры

**О влиянии макроэкономических условий
на развитие рынка жилой недвижимости
(на примере Москвы)**

Доклад на конференции «Анализ и прогноз развития рынка
недвижимости и строительства» VII Санкт-Петербургского
Всероссийского жилищного конгресса

Санкт-Петербург, 4.10.2013

На предыдущей конференции в 2011 году была представлена **методика среднесрочного прогнозирования развития локального рынка жилой недвижимости** и результаты ее апробации на примере прогнозирования динамики развития рынка Москвы (в старых границах) в 2011-2016 годах при трех сценариях макроэкономических исходных данных:

- «оптимистическом» (правительственный прогноз согласно Стратегии-2020);
- «пессимистическом» (предусмотрена вероятность экономического кризиса в 2013-2014 годах)
- «реалистическом» (наиболее вероятном – предусмотрена стагнация в экономике и минимальный рост доходов населения).

В дальнейшем методика была усовершенствована, а также проведена **ретроспективная проверка результатов прогнозирования на 2011 и 2012 годы по фактическим данным** (при росте доходов населения 4-5% в номинальном выражении, что соответствует реалистическому сценарию). Проверка дала положительные результаты.

Сегодня будут доложены результаты решения двух новых задач:

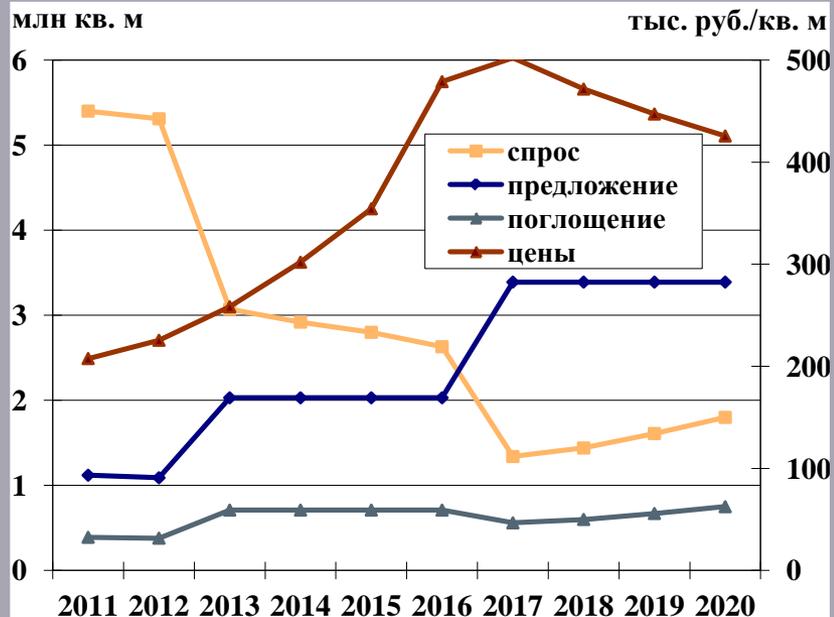
1. Оценка влияния динамики макроэкономических параметров на развитие рынка при фиксированных целевых объемах ввода жилья.
2. Обоснование целевых объемов ввода жилья до 2020 года.

Для **первого исследования** с целью расширения диапазона варьирования макроэкономических параметров сформированы четыре сценария развития рынка жилой недвижимости Москвы в 2013-2020 годах – три ранее использованные и четвертый – «сверхоптимистический». Расчеты проводились при заданных в ГП «Жилище» по г. Москве на 2013-2016 г. объемах ввода жилья – 2,54 млн кв. м ежегодно.

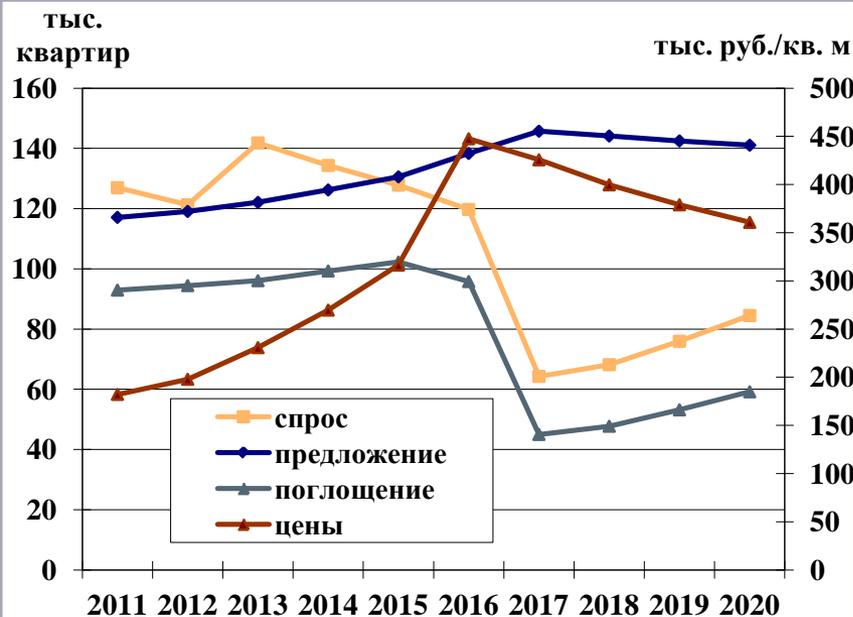
Для **второго исследования** целевые объемы ввода с 2014 года выросли на 250 тыс. и на 500 тыс. кв. м и достигали к 2020 году соответственно 4,3 и 6,0 млн кв. м.

Сценарий № 1 – «оптимистический». Темпы роста доходов населения в номинальном выражении 8-11%, денежный объем ипотечного кредитования – по прогнозу АИЖК

А. Первичный рынок



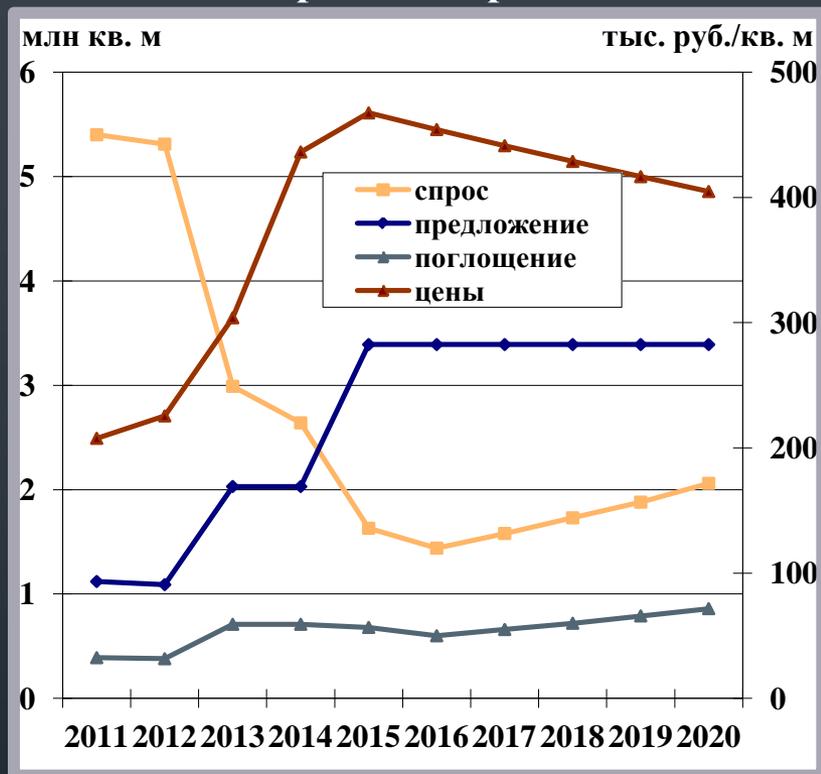
Б. Вторичный рынок



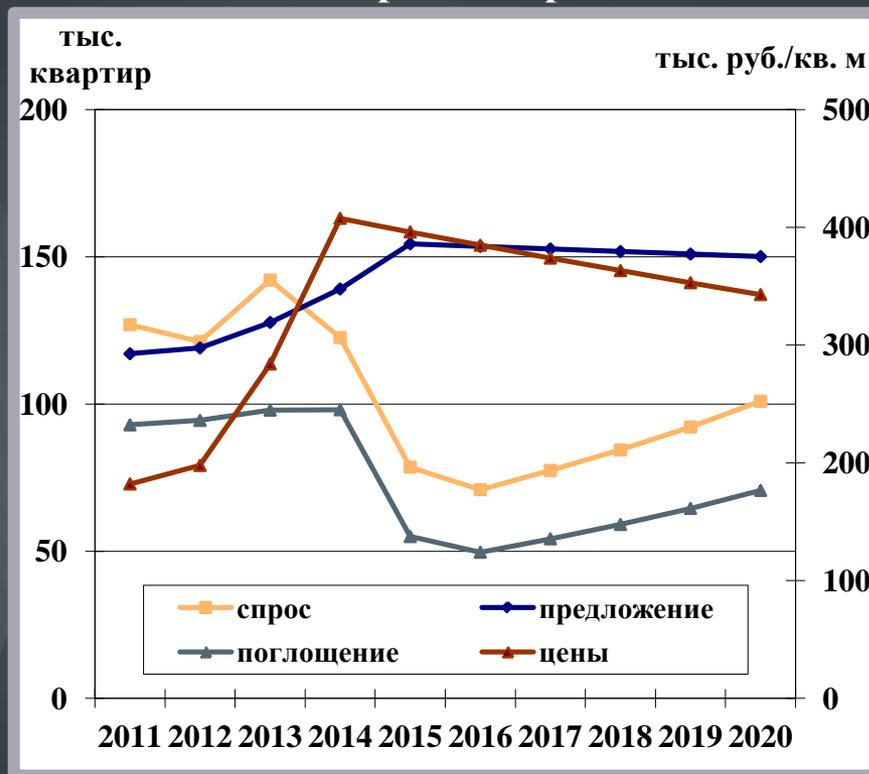
Прогноз 1: до 2017 года - значительные темпы роста цен (в 13-15 годах - более 17%, в 16 – 35%), что обеспечивает инвестиционную привлекательность девелопмента, но снижает доступность жилья для населения. Начинается отток покупателей и снижение объема предъявленного спроса и поглощения. Предложение увеличивается и становится больше спроса, цены достигают максимума (на первичном рынке 502 тыс., на вторичном 448 тыс. руб./кв. м) и далее снижаются до 426 тыс. (361 тыс.) руб./кв. м к 2020 году. Объем поглощения с 2018 года начинает повышаться в связи со снижением цен и повышением предъявленного спроса. В целом перегрев рынка приводит к кризису в 2017 году, аналогичному ситуации 2003-2004 годов, и к 2020 году послекризисное восстановление еще не завершается.

Сценарий № 2 «сверхоптимистический»: темп роста доходов населения в номинальном выражении 13-14%, денежный объем ипотечного кредитования +20% от Сценария № 1

А. Первичный рынок



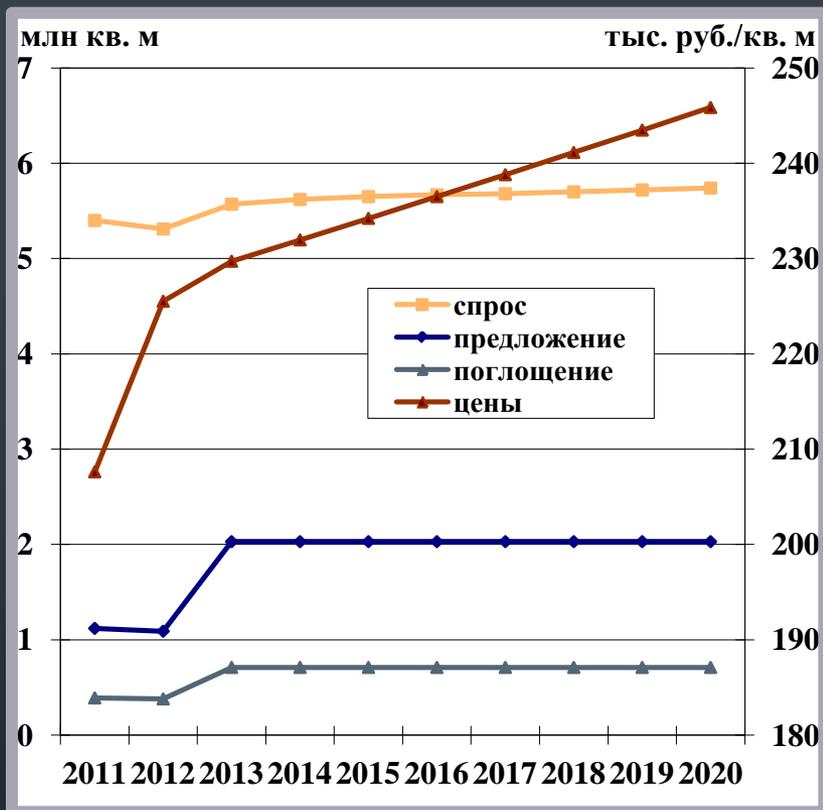
Б. Вторичный рынок



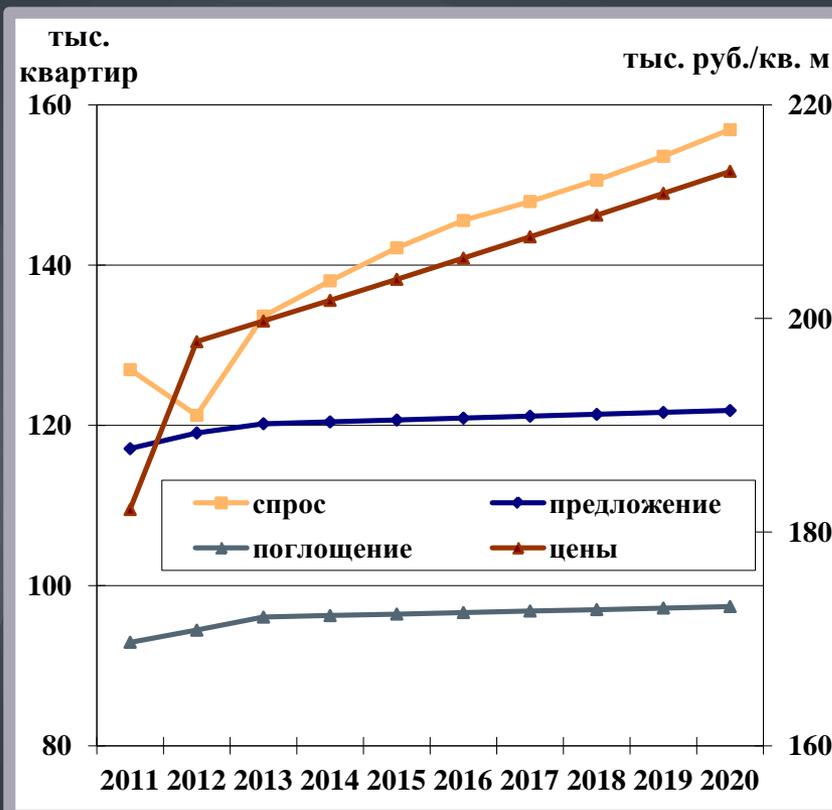
Прогноз 2: еще более высокие темпы роста цен в 2013-2014 годах (более 43%), к 2015 году цены на первичном рынке достигают максимума в 467 тыс., на вторичном 408 тыс. руб./кв. м. С 2015 года *спрос ниже предложения*, рынок демонстрирует конкретные признаки перехода к кризису: падение объема предъявленного спроса и поглощения, сжатие ценового пузыря. К 2020 году цена на первичном рынке снижается до 405 тыс., на вторичном до 343 тыс. руб./кв. м, повышается спрос и поглощение. Аналог – ситуация 2005-2007 годов.

Сценарий № 3 «реалистический»: темп роста номинальных доходов населения близок к нулю, денежный объем ипотечного кредитования на уровне Сценария № 1

А. Первичный рынок



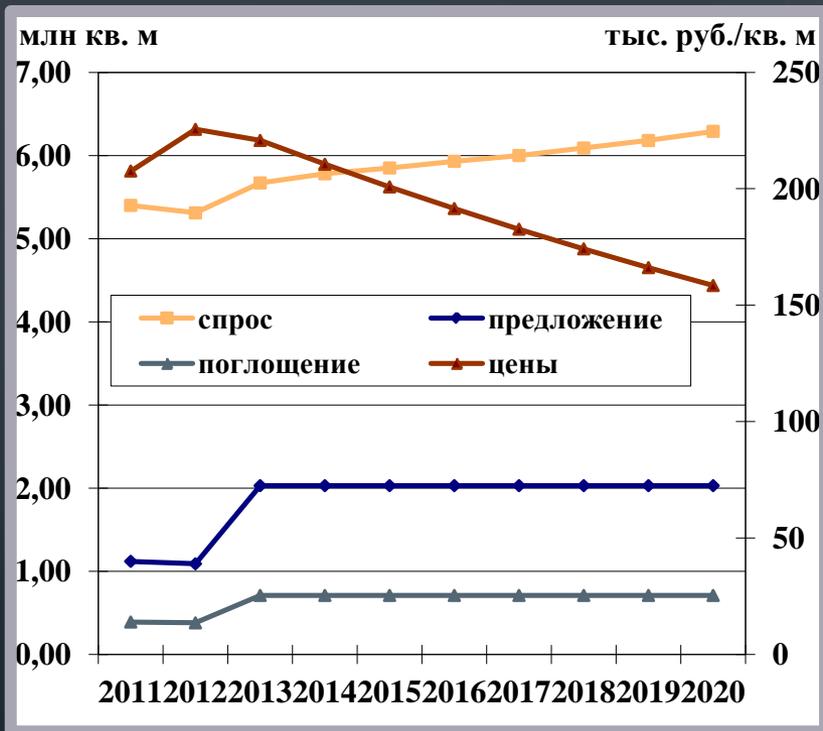
Б. Вторичный рынок



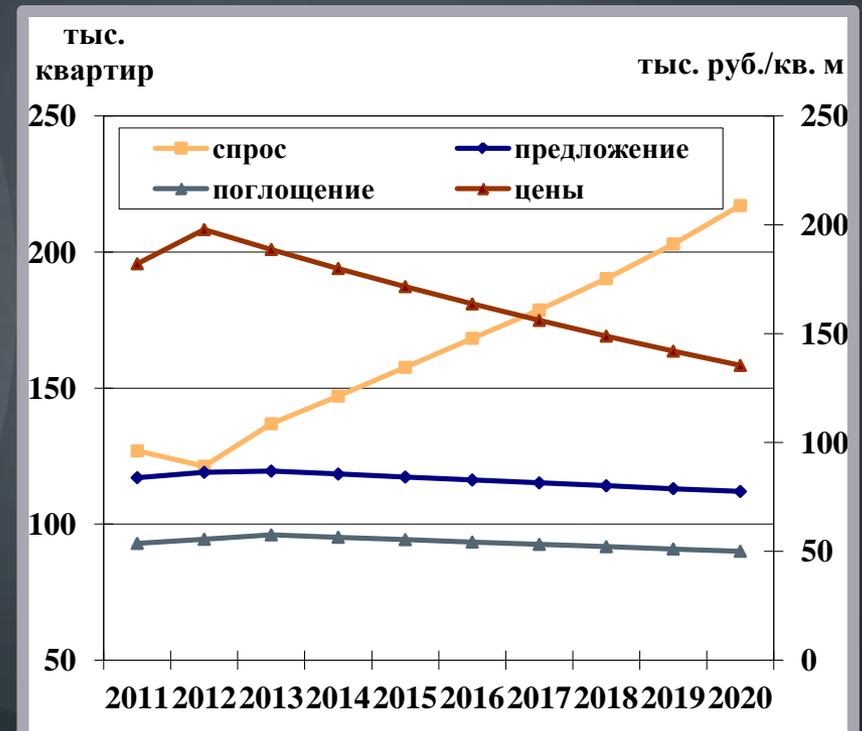
Прогноз 3: предъявленный спрос устойчиво превышает предложение, но это спрос на малогабаритные квартиры низшей ценовой категории. Темп роста цен составляет (4-5)% в год, и к 2020 году они достигают на первичном рынке всего 246 тыс., на вторичном 214 тыс. руб./кв. м, по остальным показателям рынок стабилен (состояние, близкое к стагнации). Вместе с тем, такая ситуация не обеспечивает достаточно высокой доходности инвестиционно-строительных проектов, что может снизить активность девелоперов и потребовать их дополнительной поддержки со стороны государства. Аналог – 2011-2012 годы.

Сценарий № 4 «пессимистический»: темп роста доходов населения в номинальном выражении -6% (доходы снижаются), денежный объем ипотечного кредитования -20% от Сценария № 1

А. Первичный рынок



Б. Вторичный рынок



Прогноз 4: цены снижаются после 2012 года с темпом (4-5)% - с 226 тыс. до 159 тыс. на первичном рынке и с 197 до 135 тыс. руб./кв. м на вторичном. Тем самым обеспечивается высокий предъявленный спрос на низкобюджетные квартиры при некотором снижении объемов поглощения. Ситуация обладает признаками *рецессии* и неблагоприятна для развития рынка.

Обсуждение полученных результатов. Расчеты показывают, что при динамике макроэкономических параметров по **Сценарию № 1 и № 2** перегрев рынка приводит к кризисной ситуации различной степени остроты. Такой результат соответствует ранее выявленной закономерности циклического развития рынка: в благополучные для отечественной экономики годы (01-08) при значительных темпах роста доходов населения, на рынке недвижимости наблюдались среднесрочные циклы с периодом 2,5-3 года (01-03 и 04-07).

Различие в динамике рынка, полученной по результатам прогнозных расчетов, заключается в меньших темпах роста цен в стадии роста и большем снижении в стадии рецессии (в 2000-е годы цены лишь стабилизировались с небольшой кратковременной коррекцией), а также в увеличенном периоде колебания цен от нижней до нижней точки. Подобное поведение рынка после кризиса 2008-2009 годов объяснено и прогнозировалось.

В случае **Сценариев № 3 и № 4** поведение рынка аналогично ситуации 11-13 годов и соответствует ранее выявленным закономерностям: при низких ценах и низких доходах населения сохраняется высокий спрос на жилье и ипотеку, который сосредотачивается в сегменте дешевого жилья и малых размеров кредита, при сохранении и даже росте объемов поглощения и незначительном повышении либо снижении цен. В целом рынок близок к состоянию *стагнации или рецессии*, это не обеспечивает достаточно высокой доходности инвестиционно-строительных проектов, что может снизить активность девелоперов и требует поддержки от государства.

Динамика макроэкономических показателей по **Сценарию № 1** в последующие годы возможна лишь с малой вероятностью (по нашей оценке, *не более 20%*). Об этом свидетельствуют как данные предыдущих трех лет, так и общее мнение экономистов о предстоящем снижении темпов роста ВВП России, мировых цен на нефть и газ и объемов их экспорта из РФ, твердое намерение финансовых властей по таргетированию инфляции и сохранению жесткой кредитно-денежной политики, усилившийся отток капитала за рубеж, идущее ослабление рубля к основным валютам и т.п.

Сценарий № 2 с повышенными макроэкономическими параметрами можно признать нереализуемым (вероятность его реализации *близка к нулю*). **Сценарий № 4** возможен в случае нового мирового экономического кризиса и может быть признан маловероятным (*оценка - 10%*).

Сценарий № 3 наиболее вероятен (*оценка - 70%*). Это связано как с отмеченными выше экономическими угрозами, так и с осознанной и публично объявленной политикой властей на предотвращение необоснованного роста цен на жилье, снижающего доступность жилья для населения и затрудняющего решение жилищной проблемы в России. В долгосрочной перспективе основное направление этой политики – ускорение темпов роста строительства жилья для обеспечения потребностей населения при обеспечении доступности жилья для все большей доли домохозяйств, в среднесрочной – сдерживание роста избыточной массы денежных средств у населения.

Выводы: получены количественные прогнозные оценки динамики рынка жилой недвижимости Москвы в зависимости от динамики макроэкономических параметров – уровня доходов населения и объема ипотечной поддержки. **В качестве наиболее вероятного принят сценарий «реалистический»** (близкий к нулю темп роста доходов населения, умеренный объем ипотечного предложения). При таком сценарии *прогнозируется до 2020 года стагнация на рынке с темпом роста цен и объемов спроса, предложения и поглощения (4-5)% в год.* Такая ситуация не обеспечивает достаточно высокой доходности инвестиционно-строительных проектов, что может снизить активность девелоперов и потребовать их дополнительной поддержки со стороны государства.

Примечание: риски кризиса долгосрочного (третьего 10-летнего) цикла развития рынка недвижимости России, вызванного кризисом в мировой экономике, не рассматривались.

**АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГРУППА
Г.М. СТЕРНИКА
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**