



Стерник С.Г., д.э.н., профессор

sgsternik@fa.ru

+7(903)549-77-65

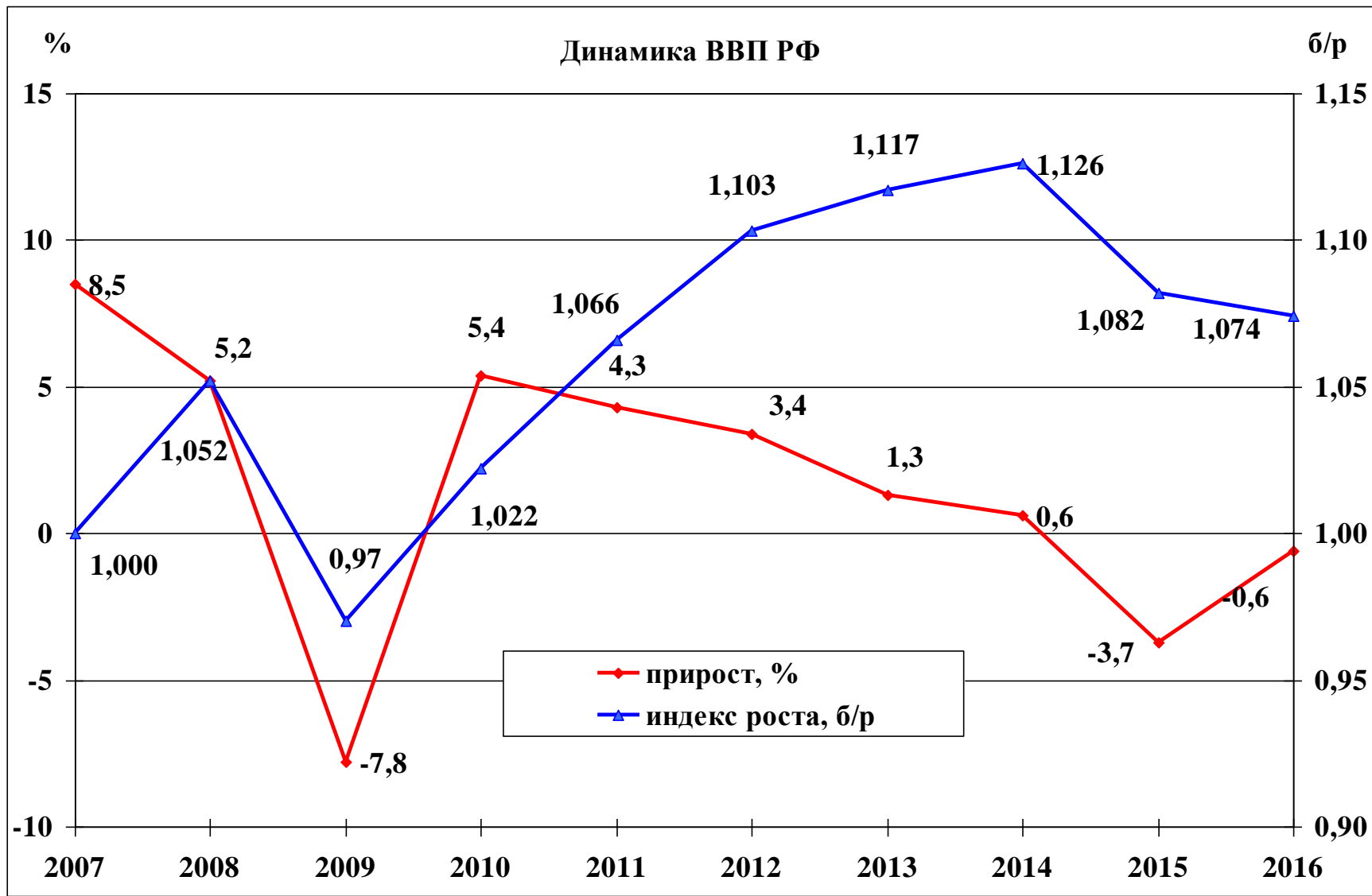
Рынок жилой недвижимости городов России: состояние и тенденции

**(доклад на Международном бизнес-форуме недвижимости
«Россия для инвесторов – инвесторы для России»)**

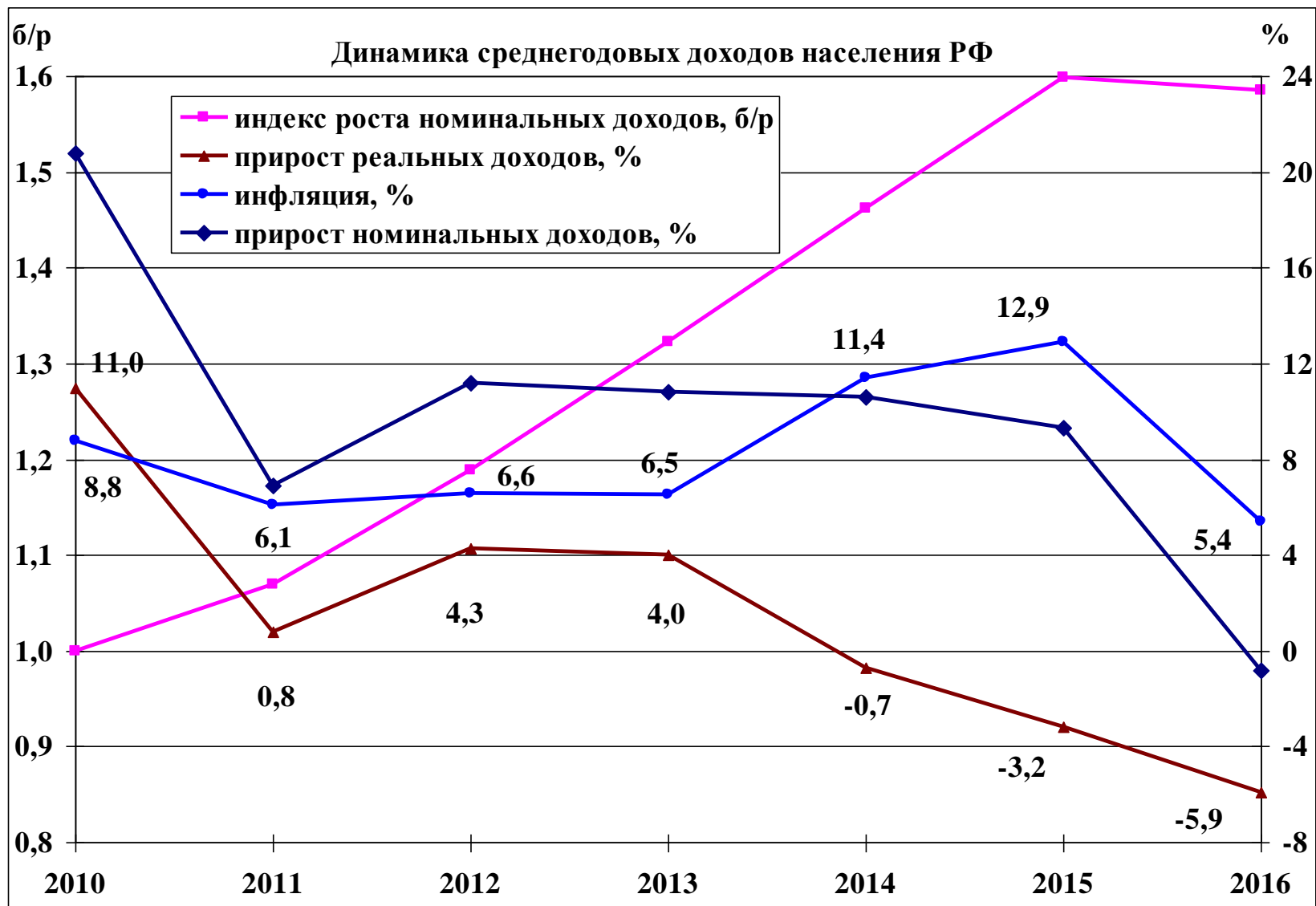
План

- 1. Макроэкономические условия развития рынка недвижимости**
- 2. Объемы поглощения на рынке жилой недвижимости**
- 3. Объемы и условия ипотечного кредитования**
- 4. Предложение на рынке жилой недвижимости**
- 5. Ценовая ситуация на рынке жилой недвижимости**
- 6. Среднерыночная доходность инвестиций в жилую недвижимость в Москве**
- 7. Сопоставление различных показателей рынка жилой недвижимости Москвы**
- 8. Прогноз развития рынка жилой недвижимости Московского региона до 2020 года и сопоставление его с фактическими данными за 2015-2017 год**
- 9. Взгляд сверху**

1. Макроэкономические условия развития рынка недвижимости

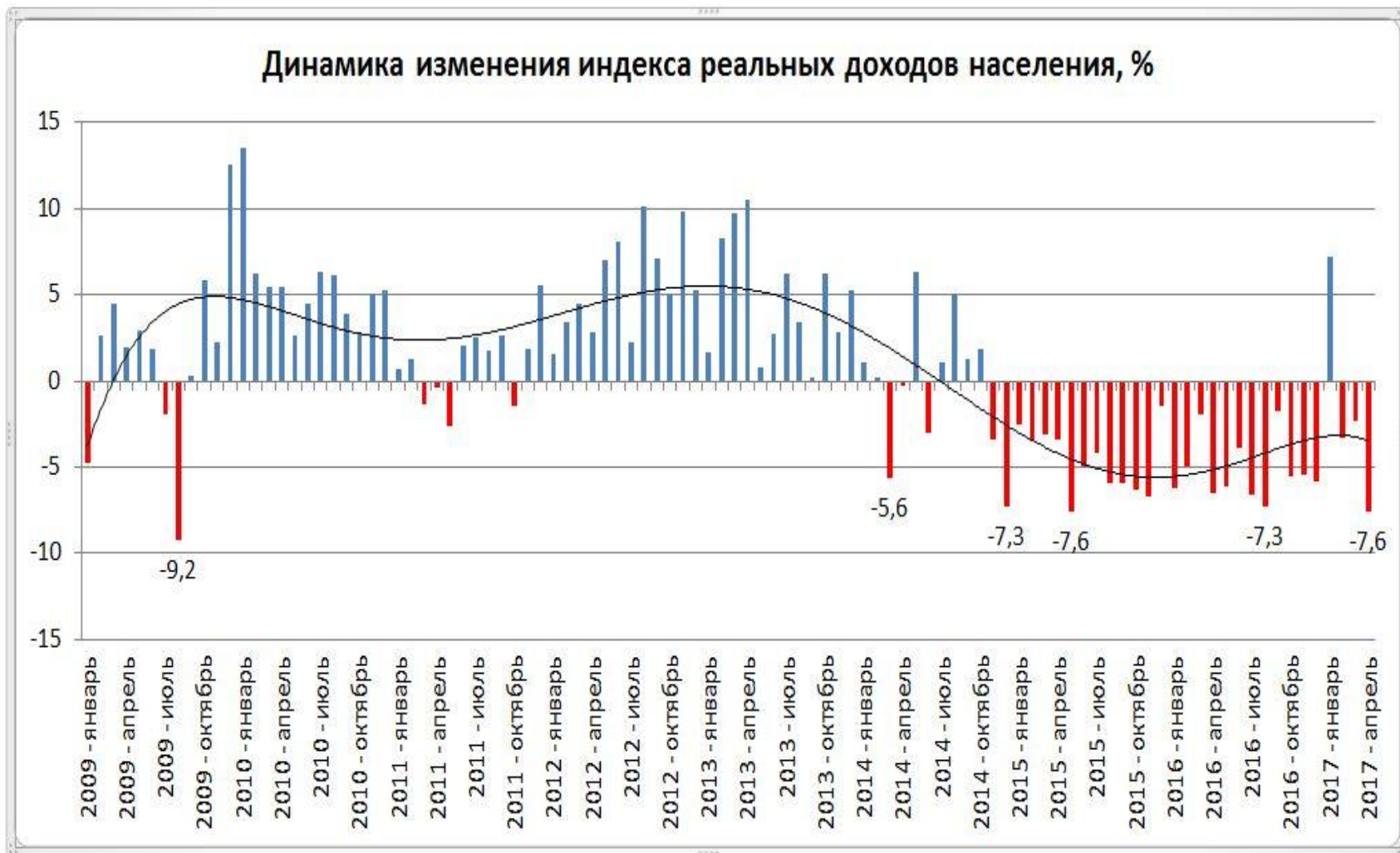


Источник: Росстат



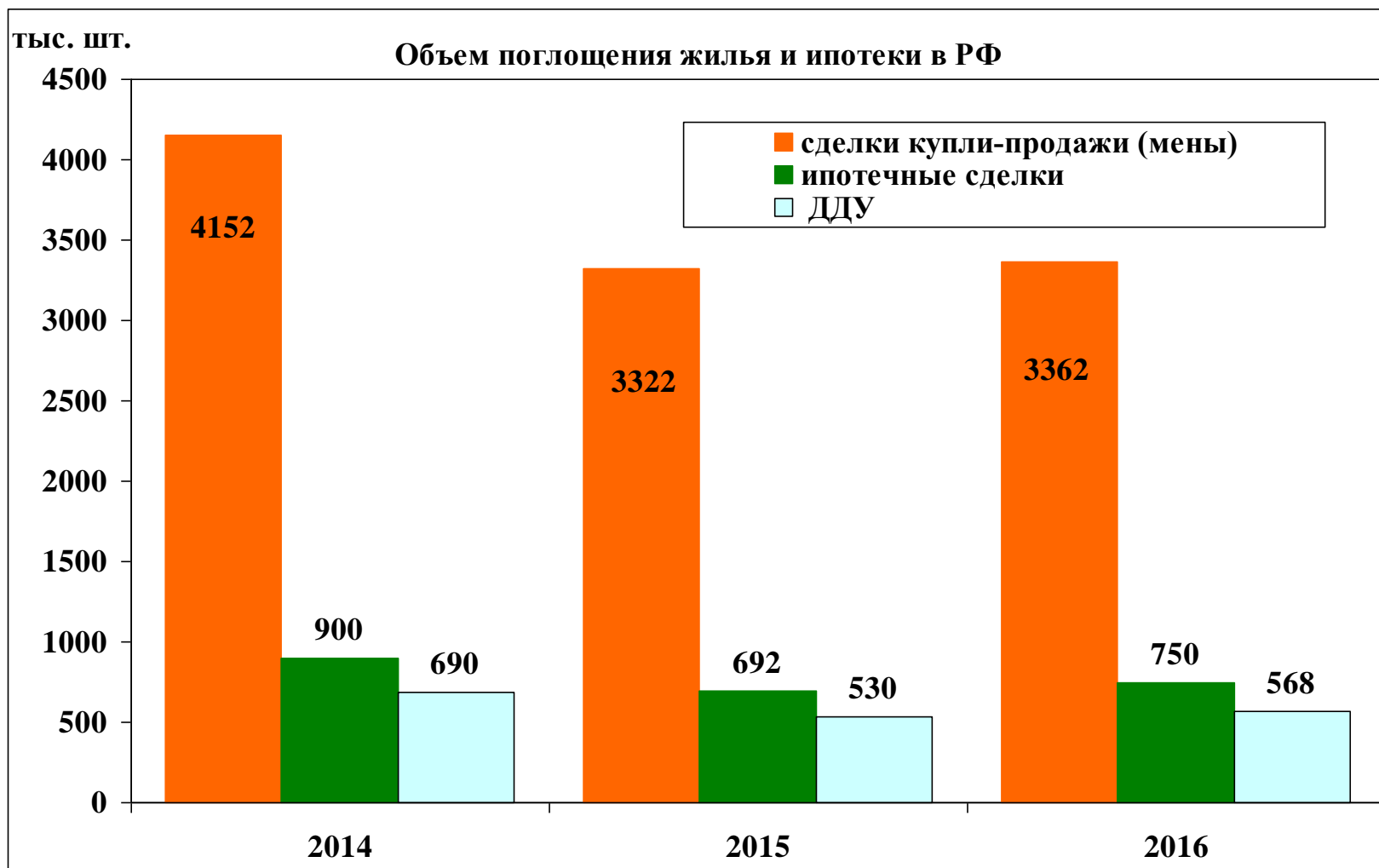
Источник: Росстат

Динамика изменения индексов роста реальных располагаемых доходов населения (к тому же периоду прошлого года), %

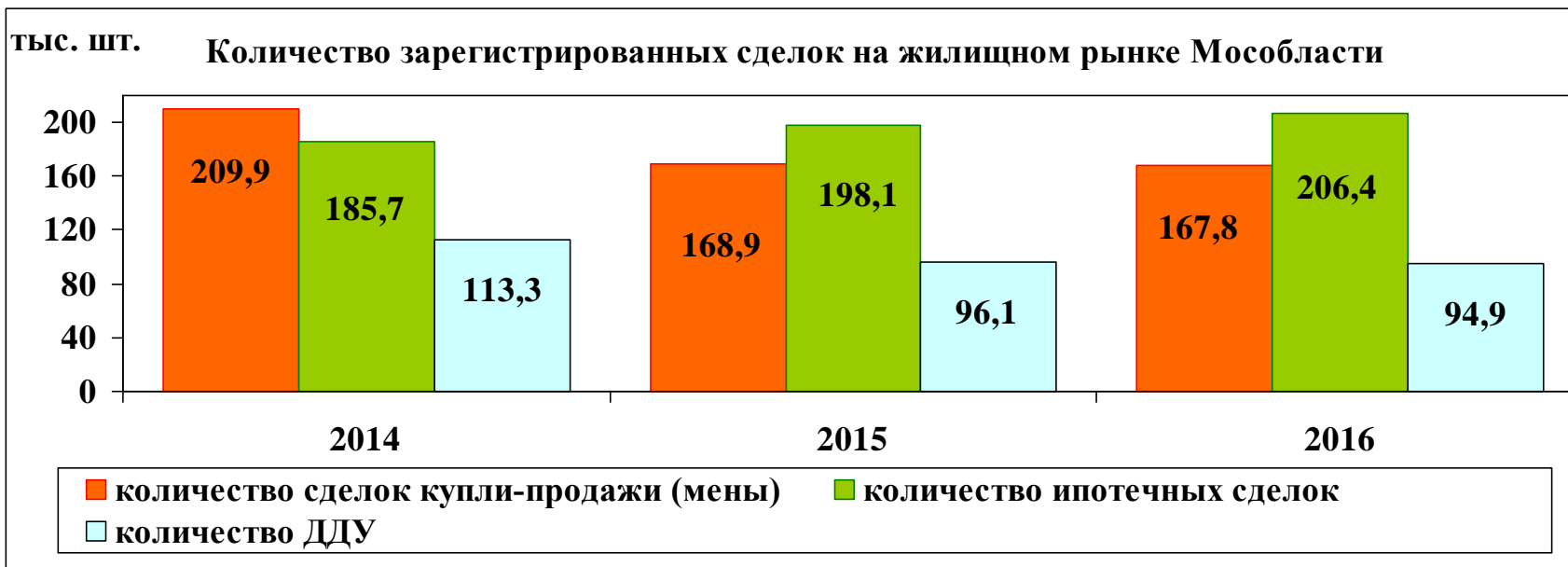
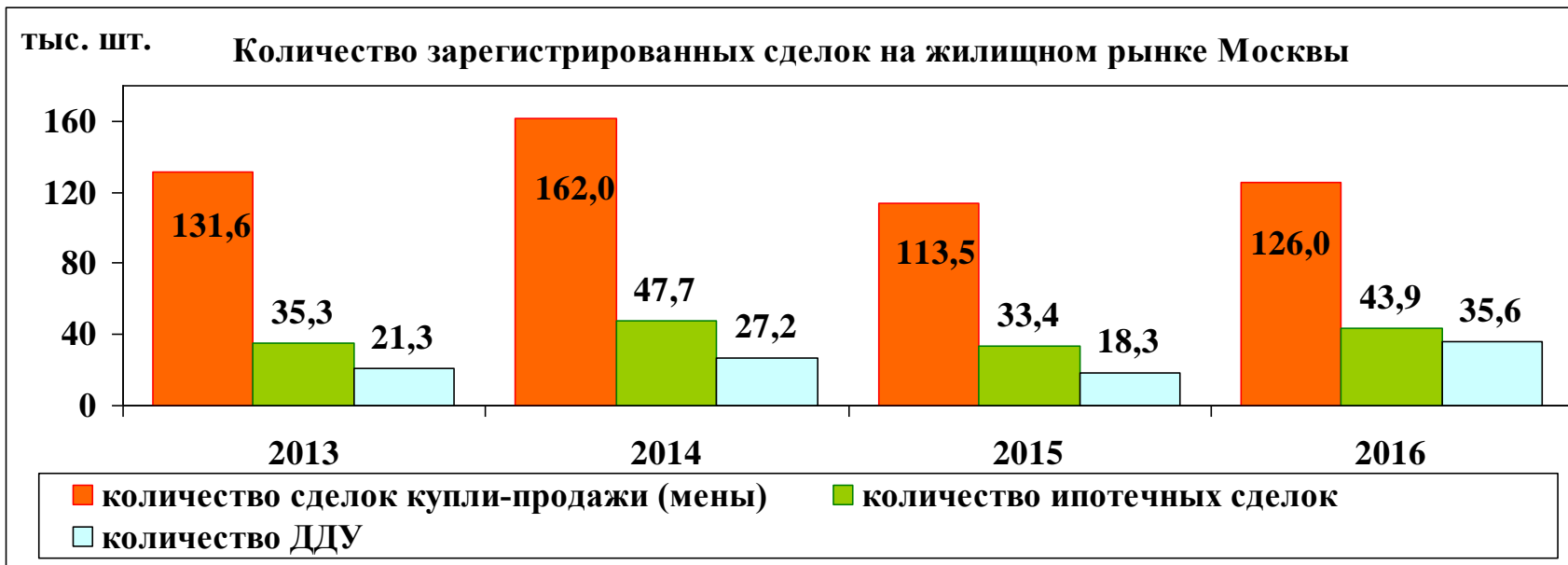


Источник: ЕРЗ по данным Росстата

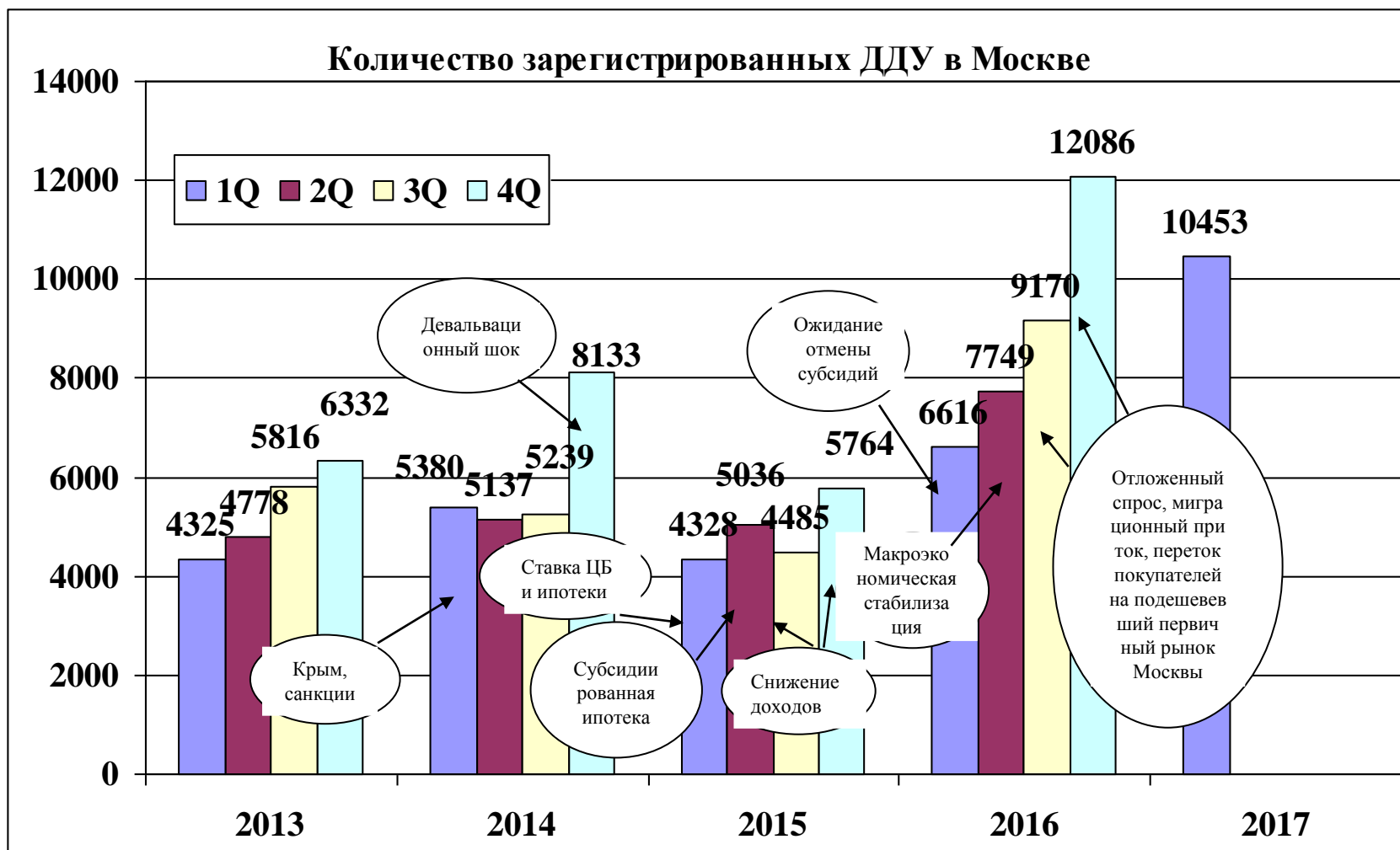
2. Объемы поглощения на рынке жилой недвижимости



Источник: Росреестр



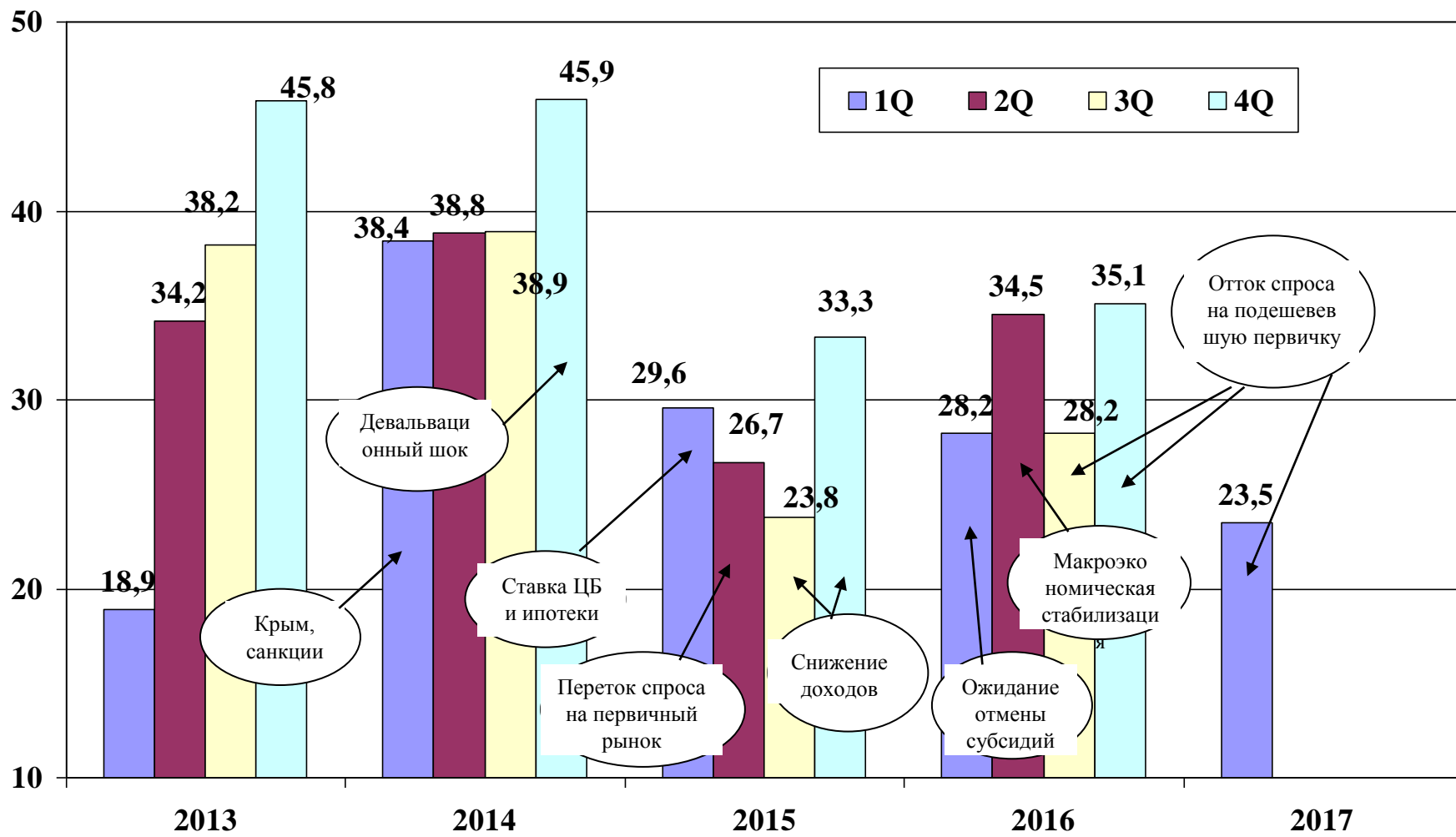
Источник: Росреестр.



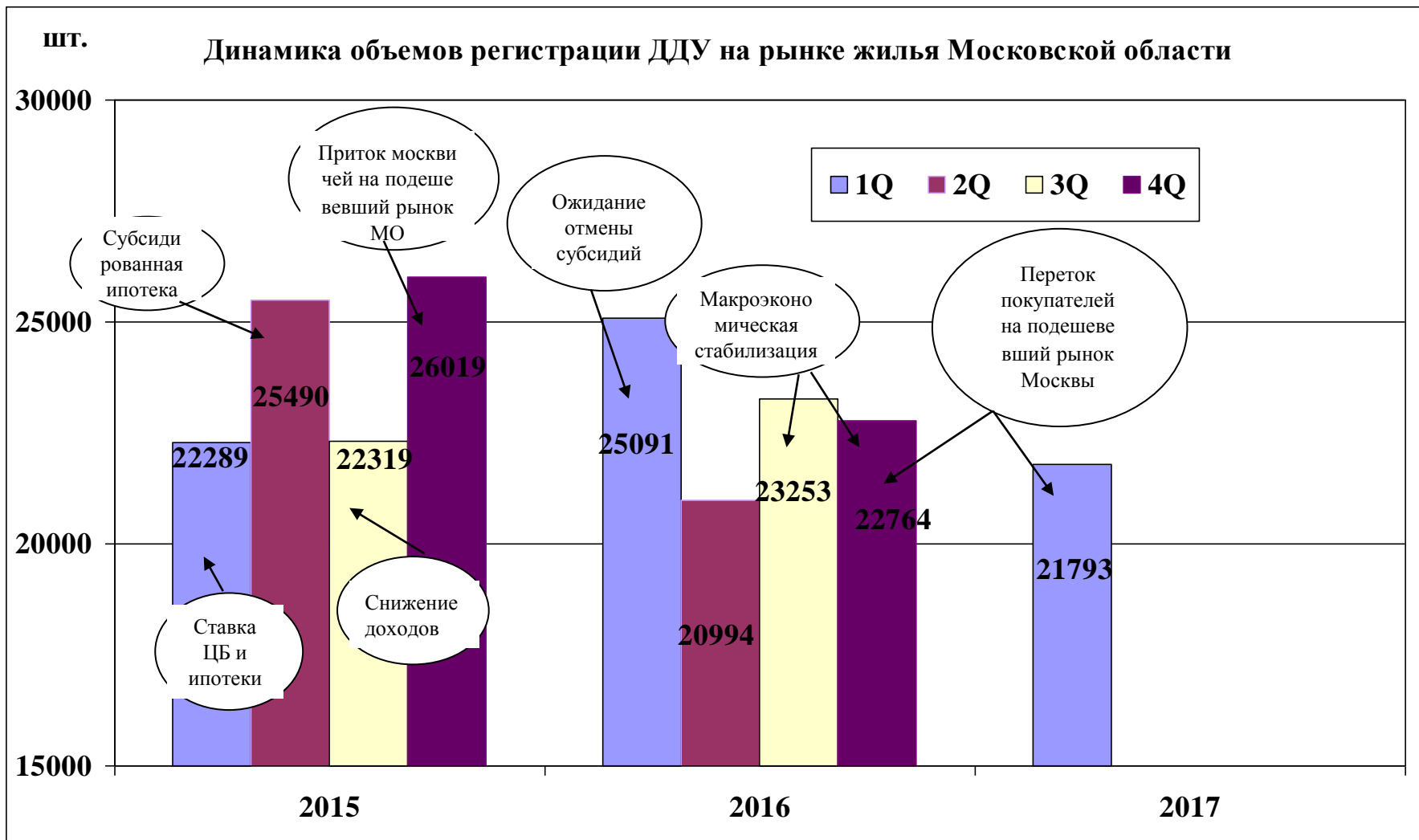
Источник: Расчеты автора по данным Росреестра.

ТЫС. ШТ.

Количество сделок купли-продажи/мены квартир на вторичном рынке Москвы

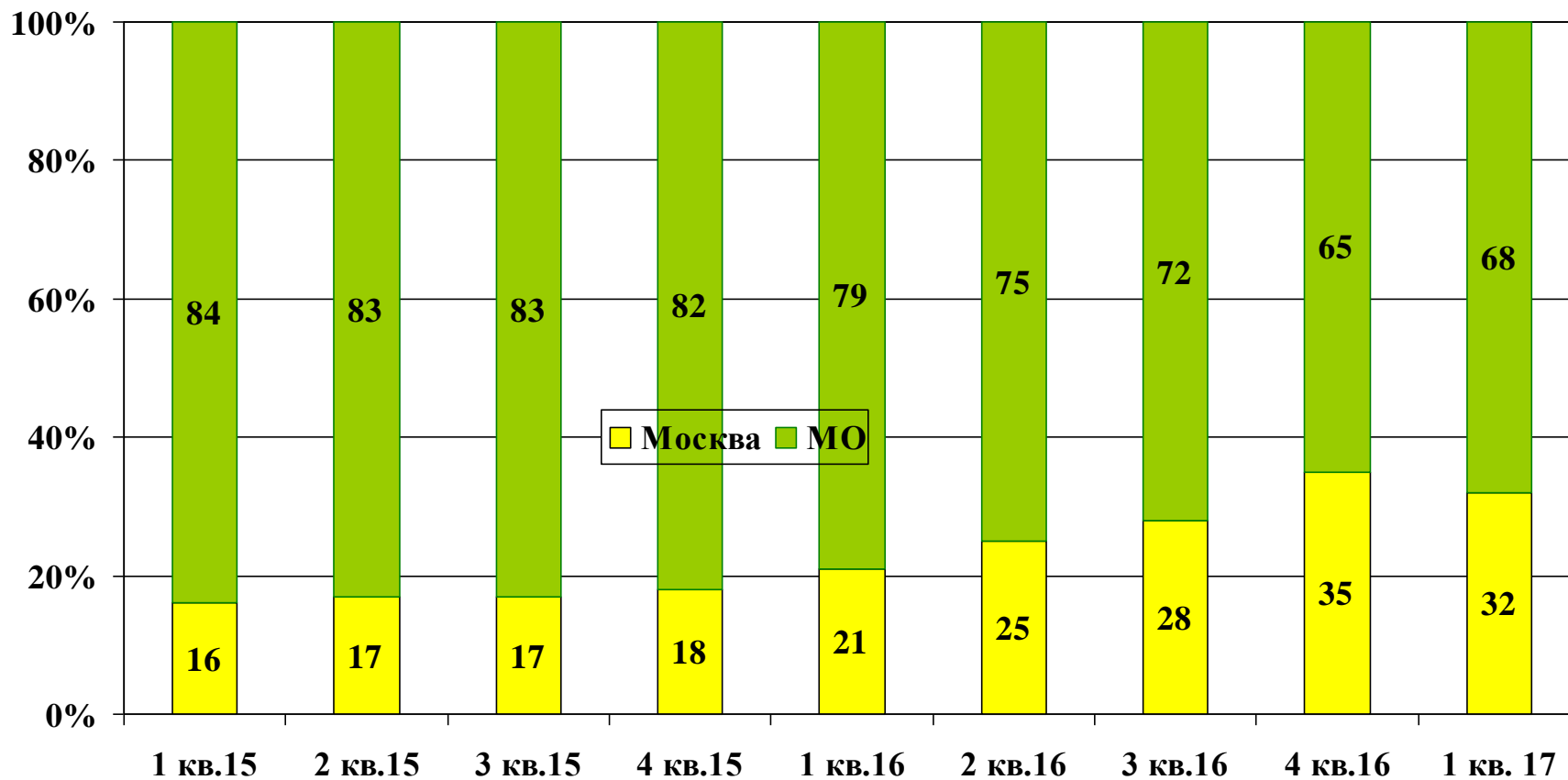


Источник: Расчеты автора по данным Росреестра.



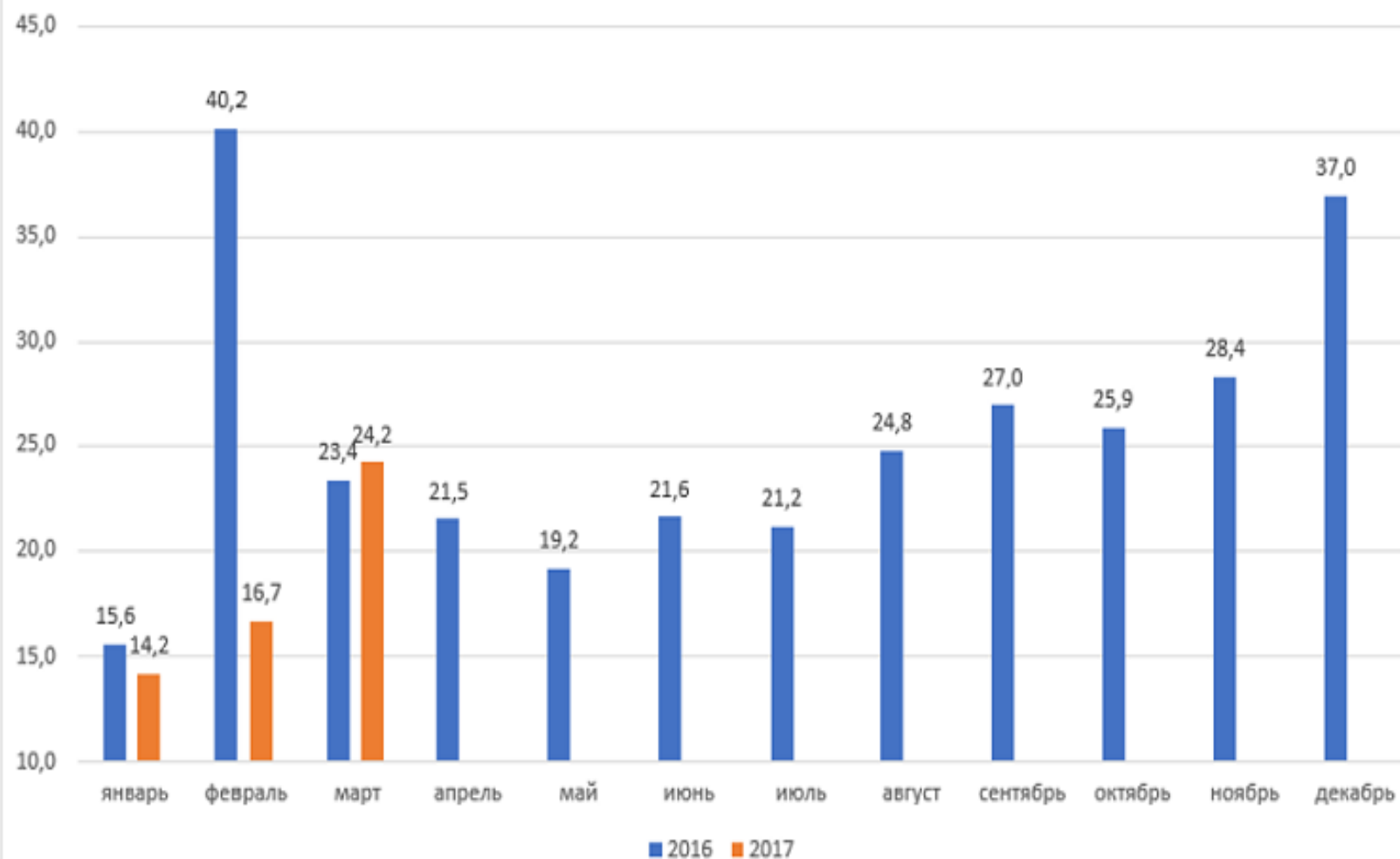
Источник: Министерство строительного комплекса Московской области по данным Росреестра

Перетекание спроса с рынка новостроек Мособласти на рынок новостроек Москвы (по количеству зарегистрированных ДДУ)

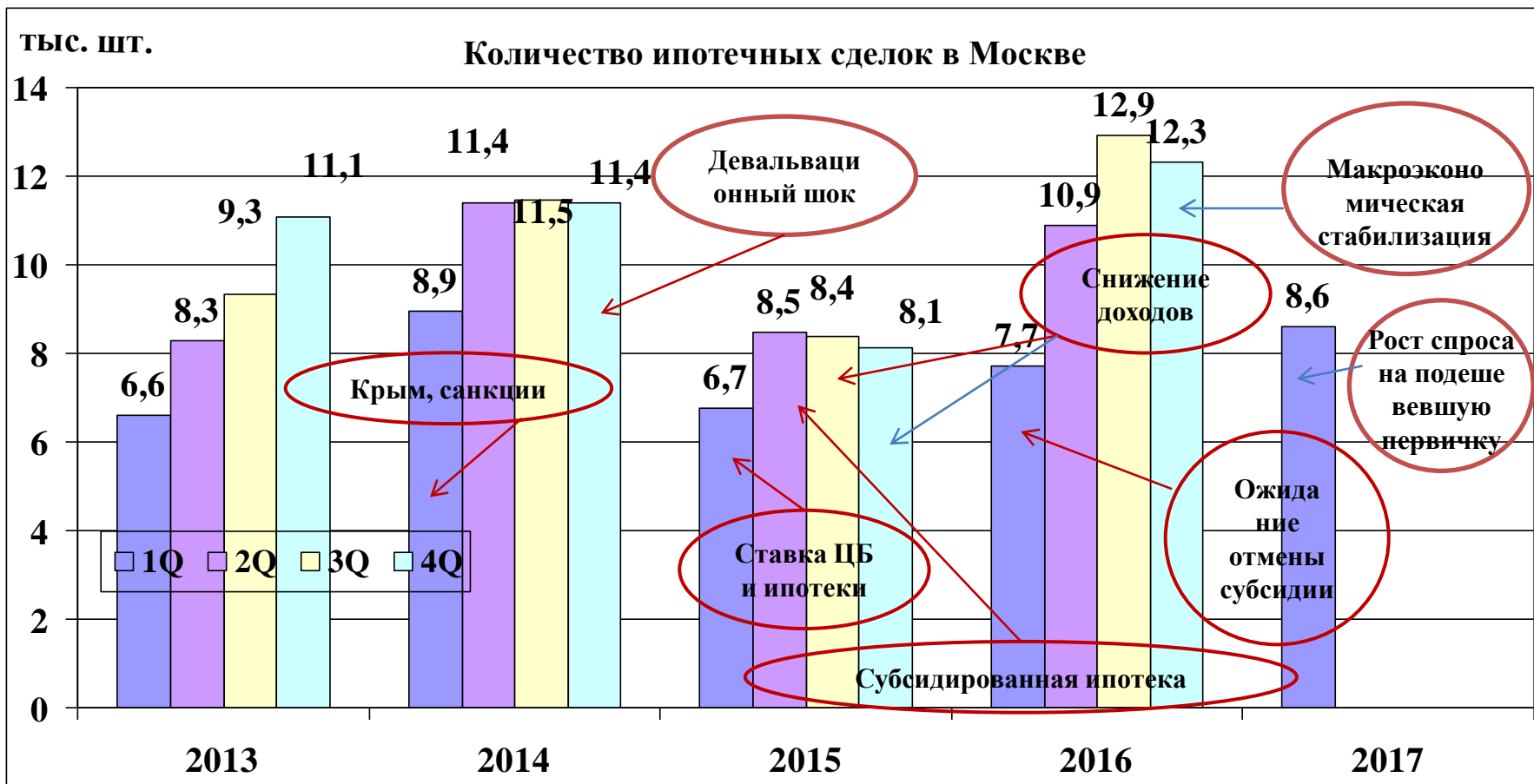


Источник: расчеты авторов по данным Росреестра

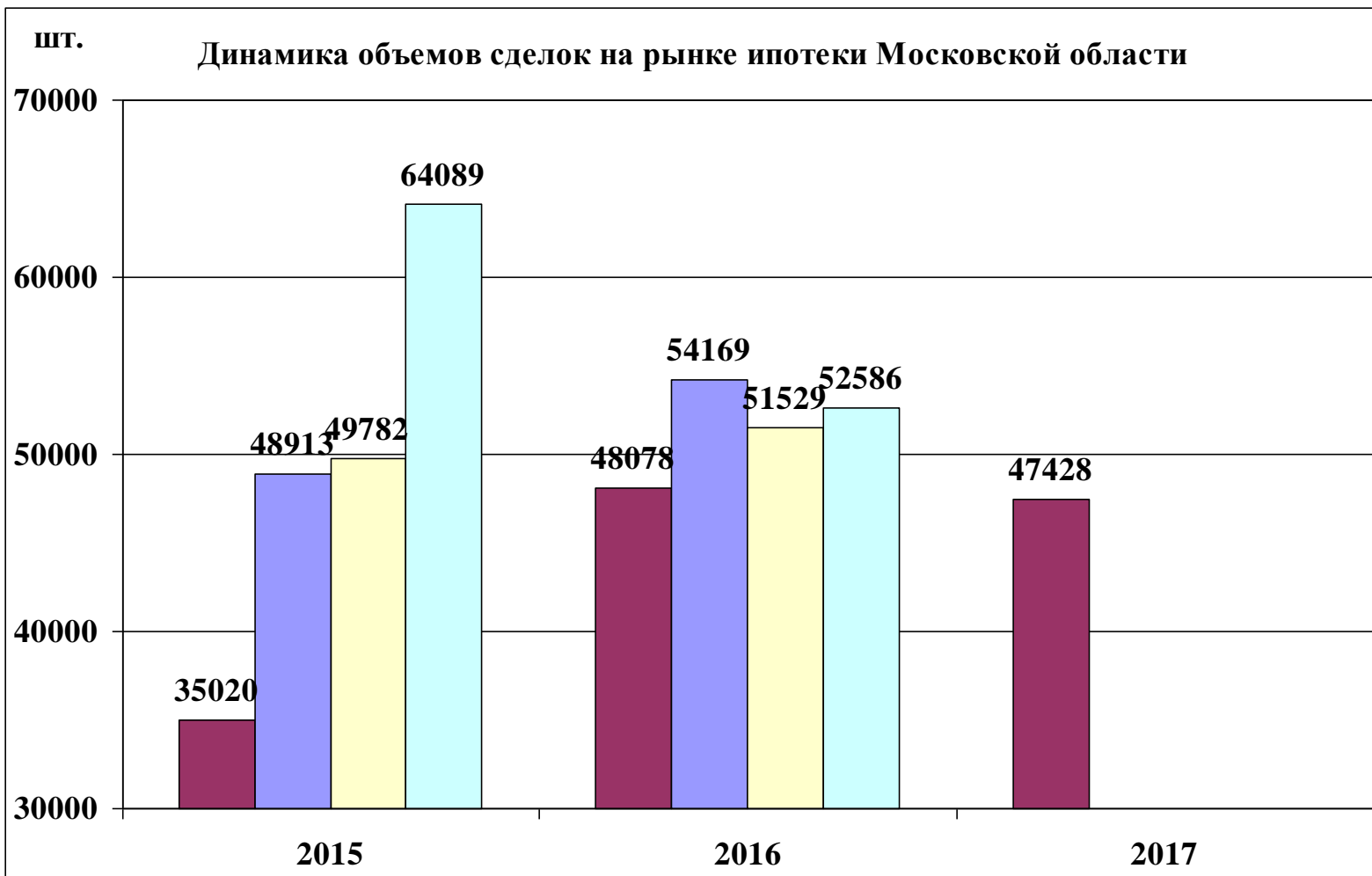
Динамика изменения ежемесячного количества выданных ИЖК для долевого строительства, тыс.ед.



Источник: Единый реестр застройщиков

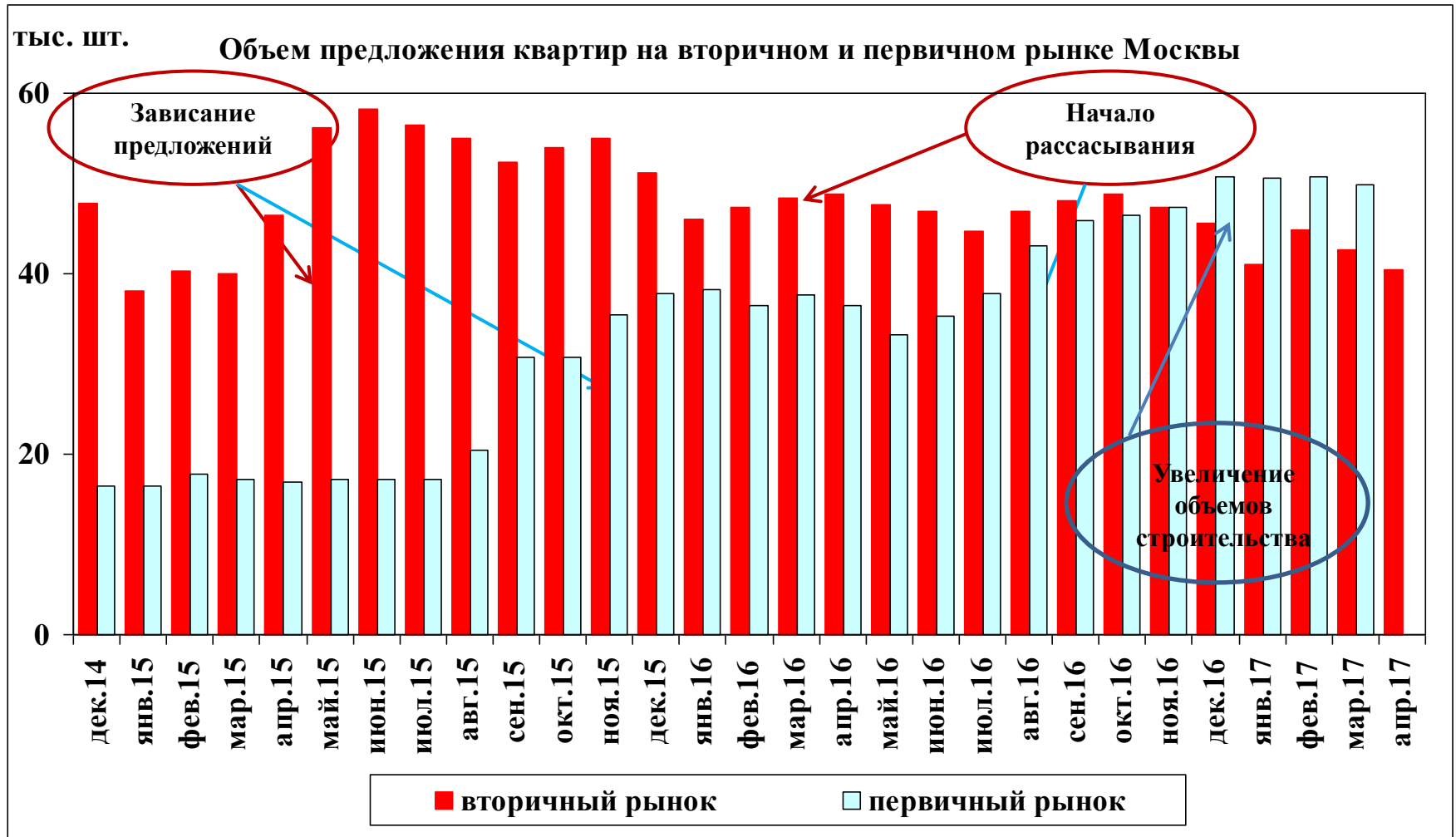


Источник: Управление Росреестра по г. Москве.



Источник: Росреестр

3. Предложение на рынке жилья Московского региона

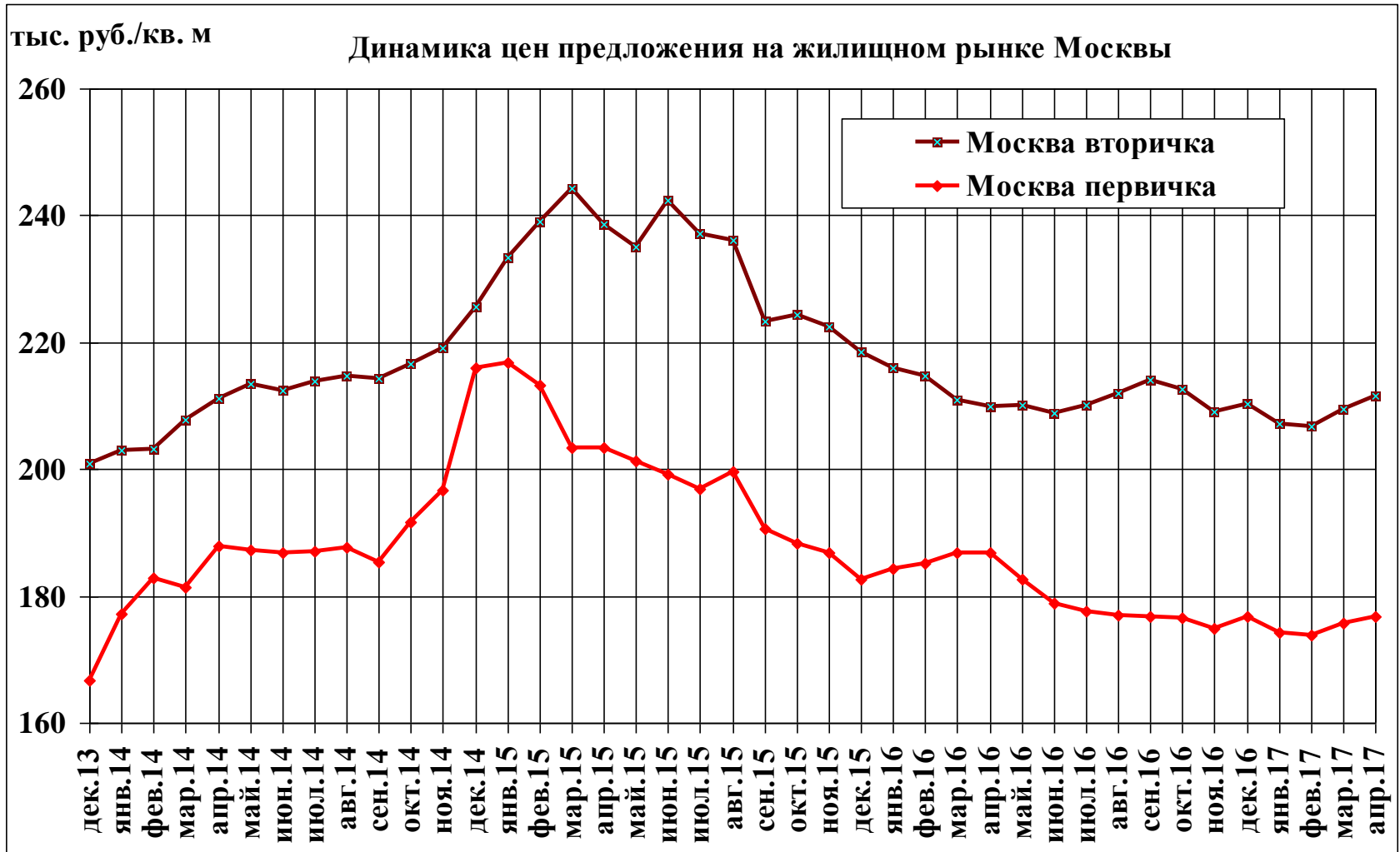


Источники: Комитет МАР по аналитике и консалтингу по данным ГК МИЭЛЬ, «МИЭЛЬ-Новостройки», ООО «Стернике Консалтинг»

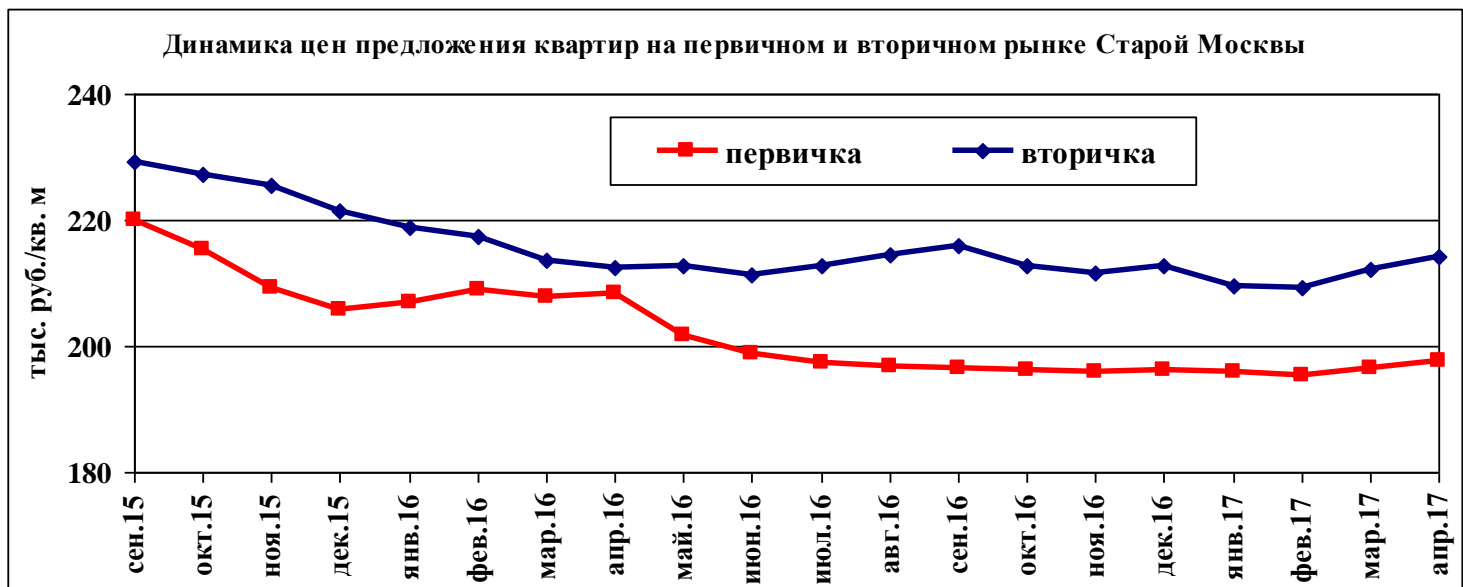
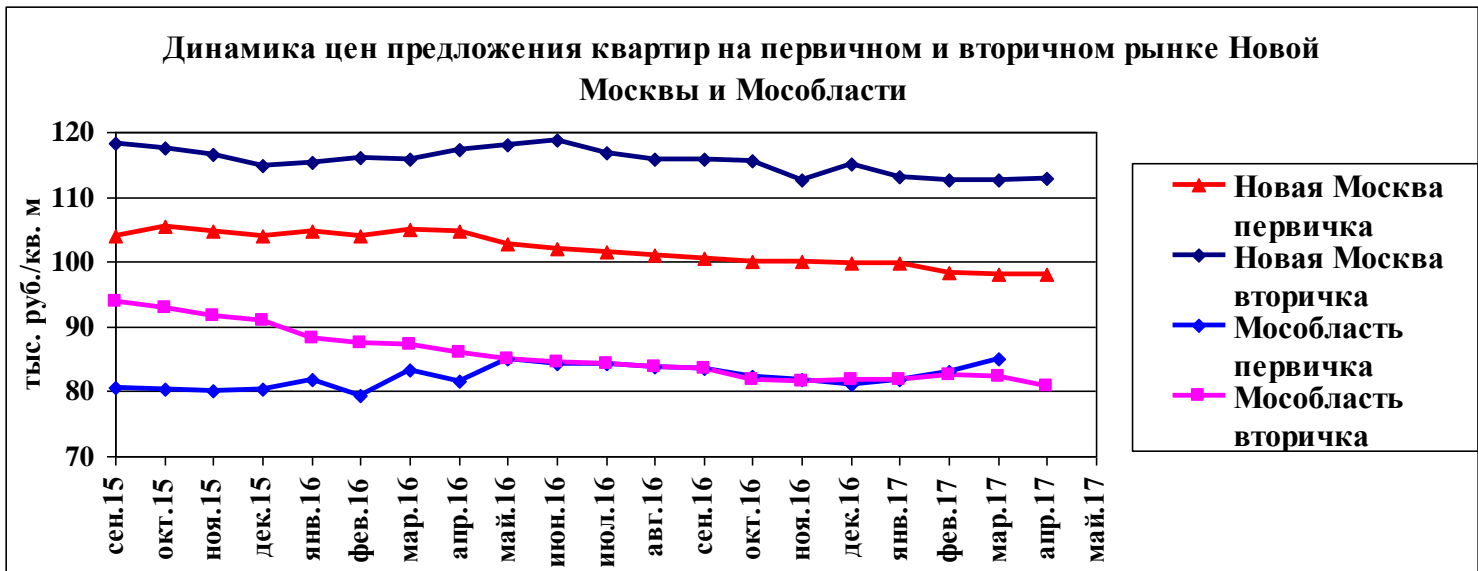


Источники: Комитет МАР по аналитике и консалтингу по данным ГК МИЭЛЬ, «МИЭЛЬ-Новостройки», ООО «Стернике Консалтинг»

4. Ценовая ситуация на рынке жилой недвижимости



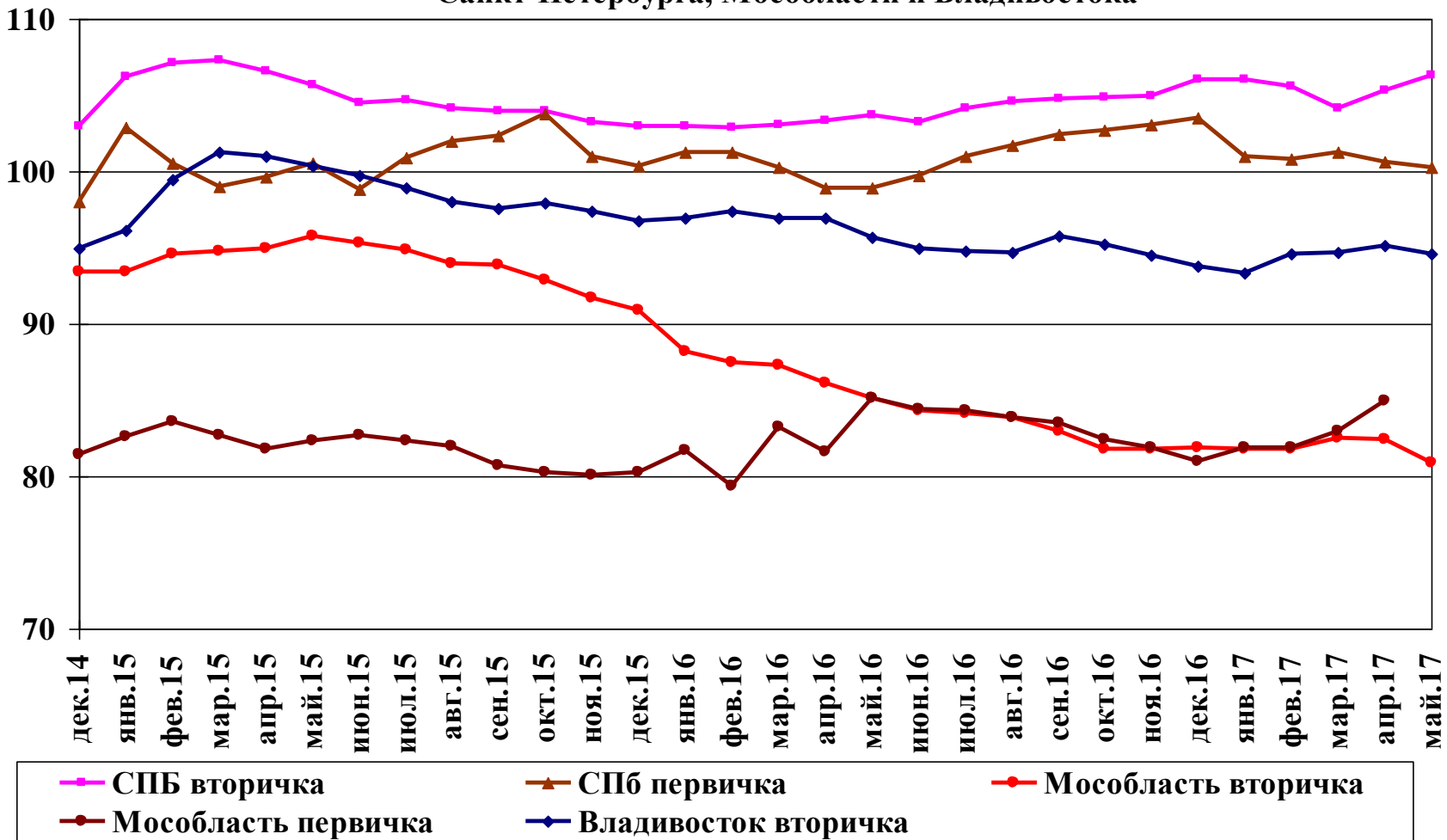
Источники: Комитет МАР по аналитике и консалтингу по данным ГК МИЭЛЬ, «МИЭЛЬ-Новостройки», ООО «Стерникс Консалтинг».



Источник: Комитет МАР по аналитике и консалтингу по данным ГК МИЭЛЬ, «МИЭЛЬ-Новостройки», ООО «Стерникс Консалтинг»

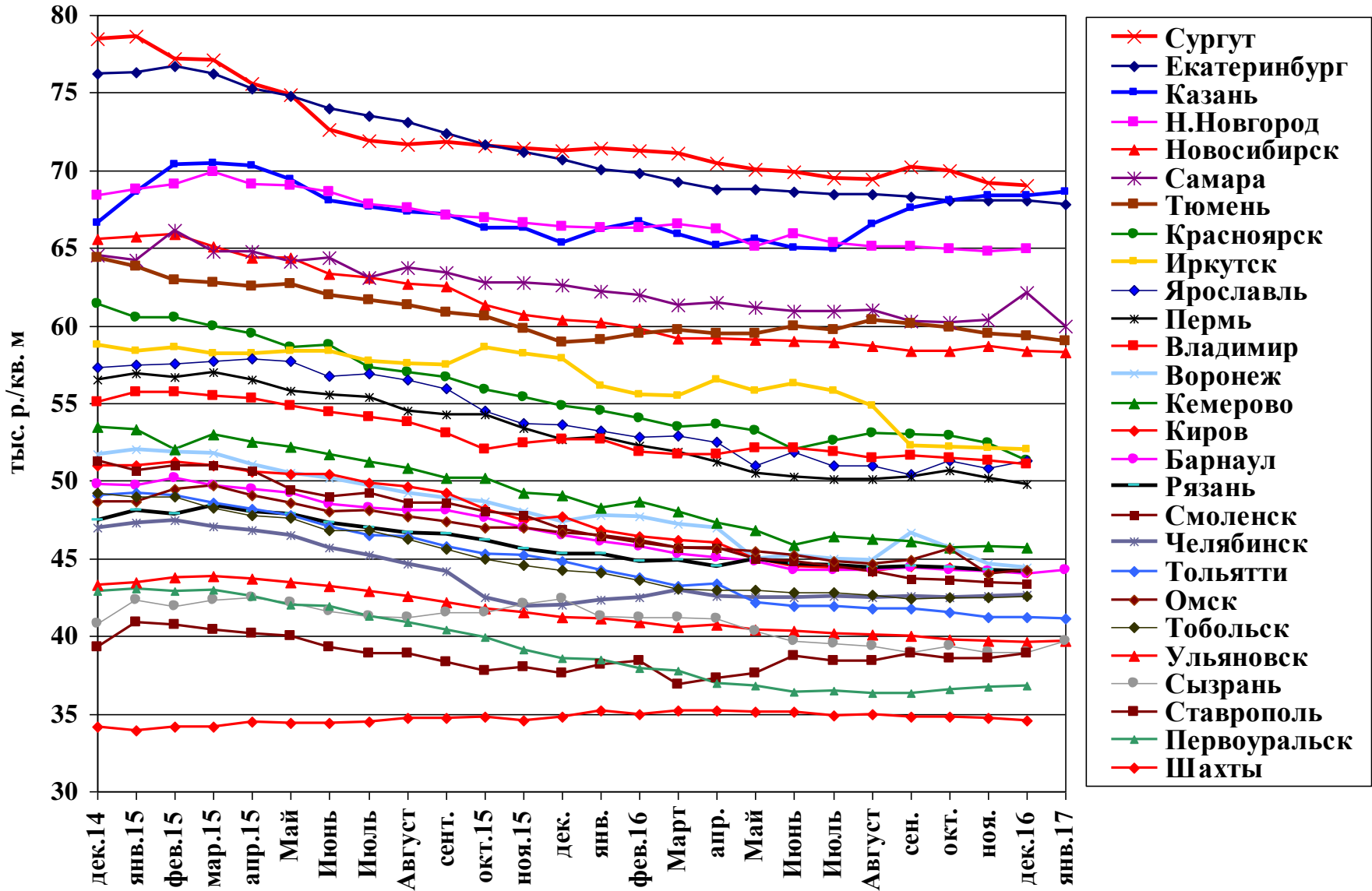
Динамика цен предложения на жилищном рынке Санкт-Петербурга, Мособласти и Владивостока

тыс. руб./кв. м



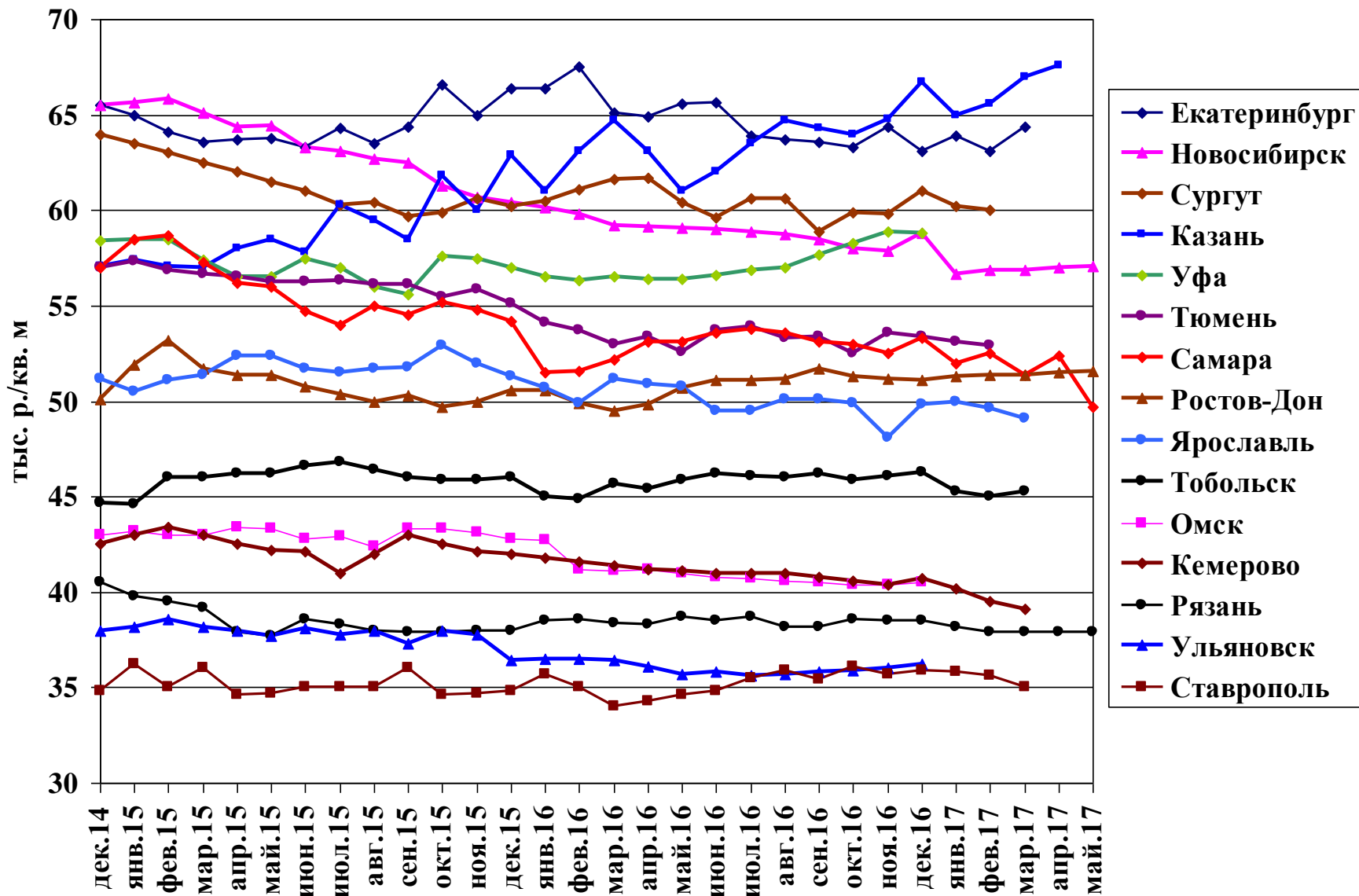
Источники: ГК МИЭЛЬ, «МИЭЛЬ-Новостройки», ООО «Стерникс Консалтинг» (Мособласть), ГК «Бюллетень недвижимости» (Санкт-Петербург), ООО «ИНДУСТРИЯ-Р» (Владивосток).

Динамика цен в городах регионов на вторичном рынке



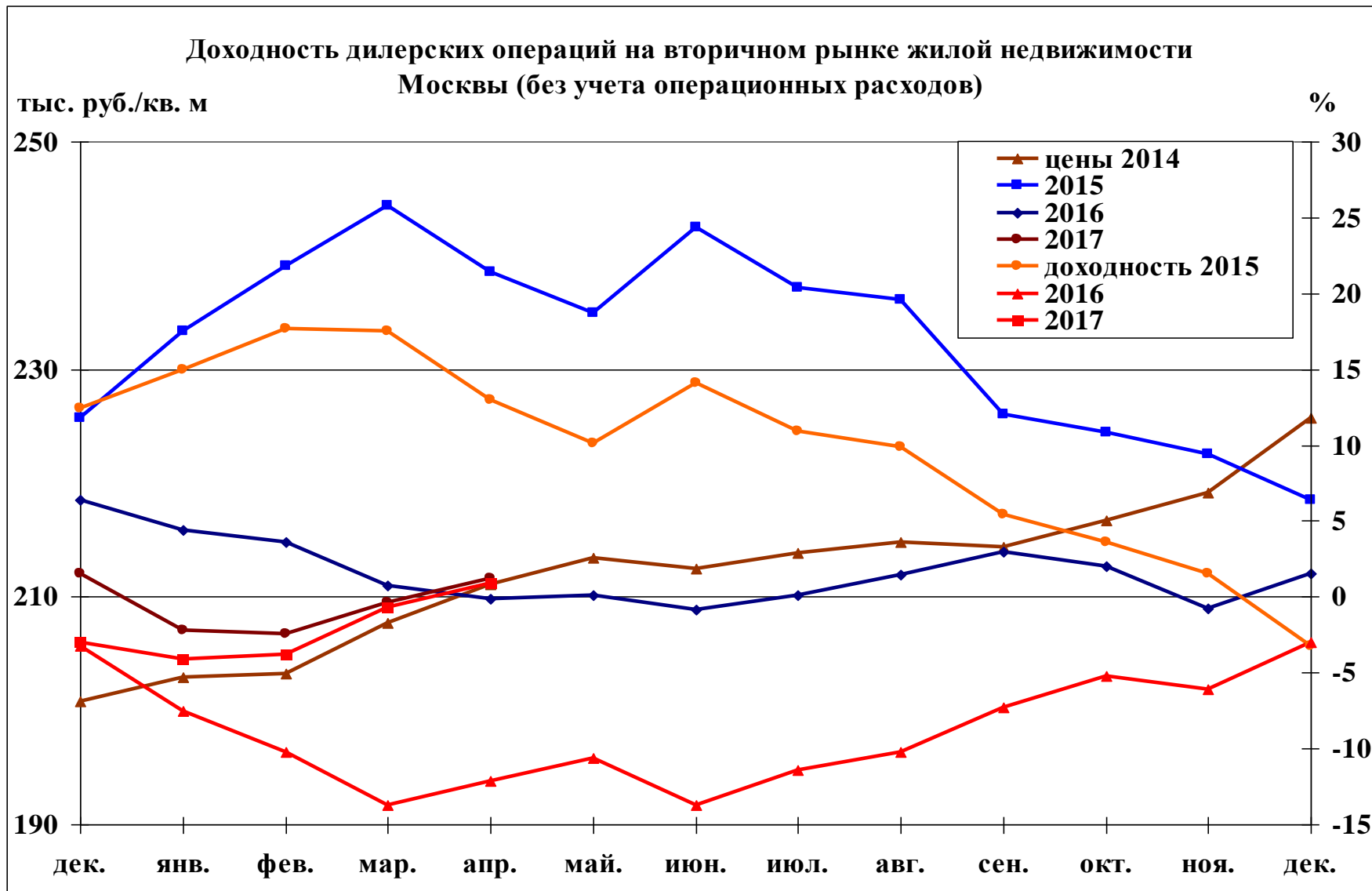
Источник: Публичный график realtymarket.ru.

Динамика цен в городах регионов на первичном рынке



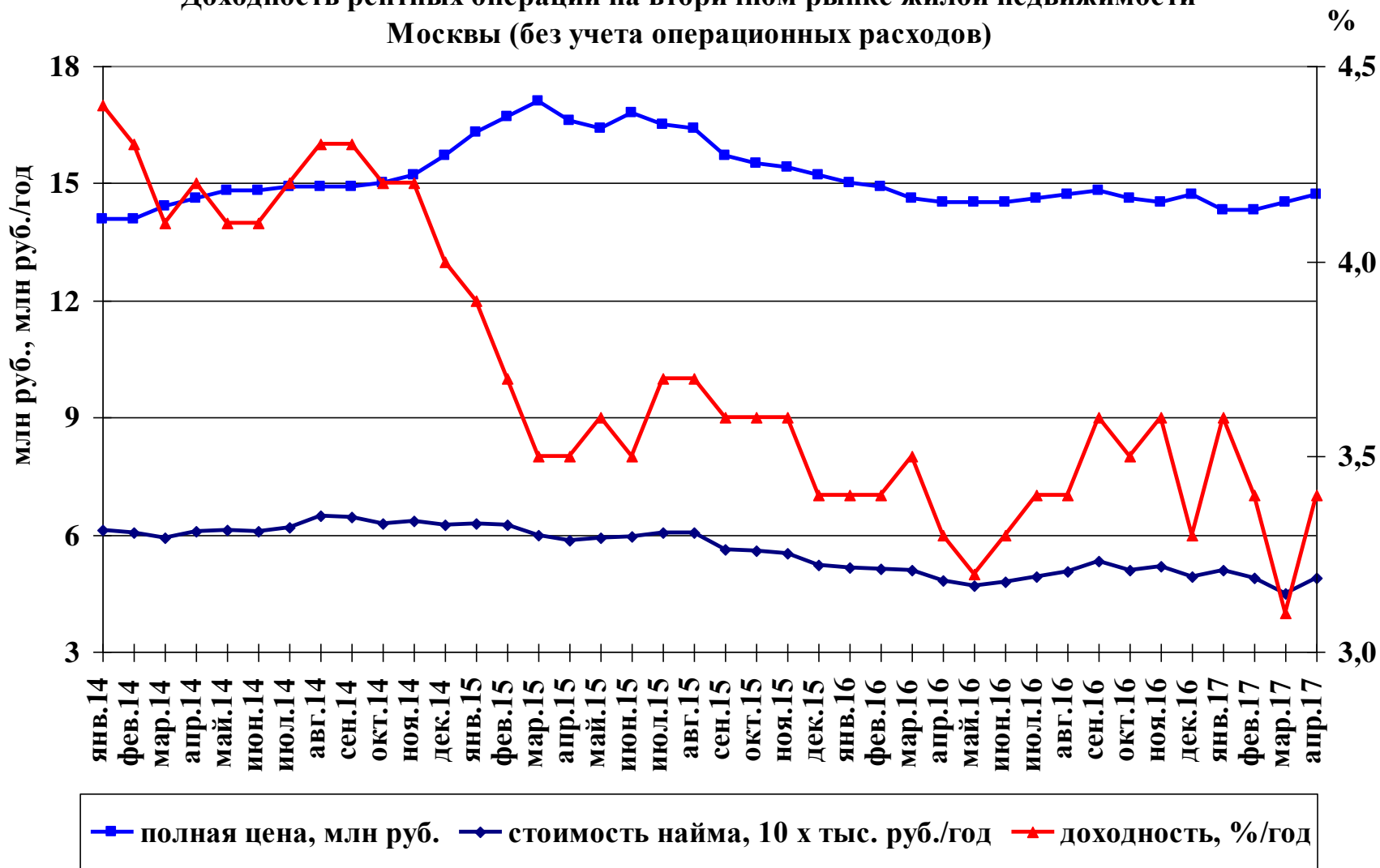
Источник: сертифицированные аналитики рынка недвижимости регионов.

6. Среднерыночная доходность инвестиций в недвижимость в Москве



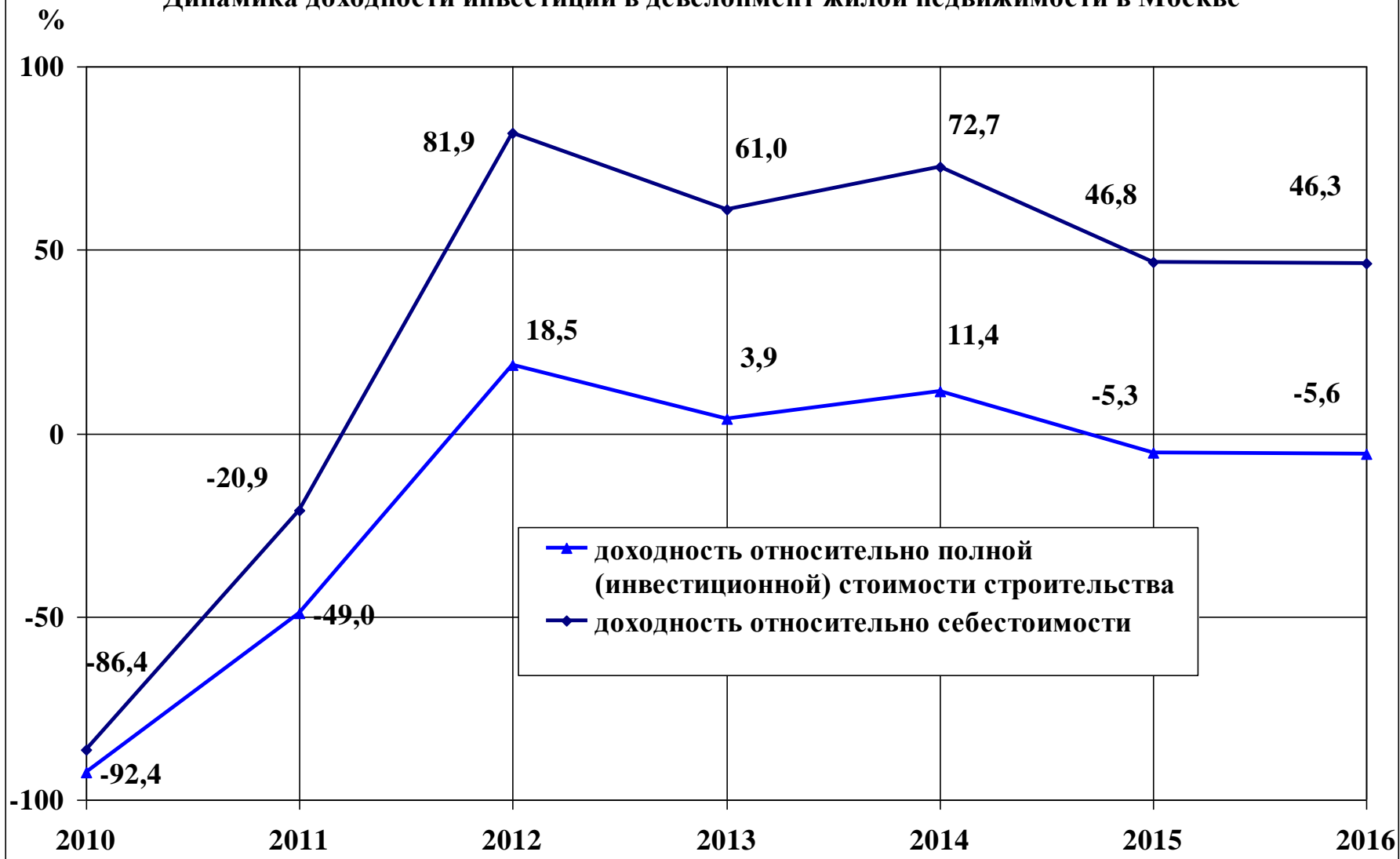
Источник: ООО «Стерникс Консалтинг»

**Доходность рентных операций на вторичном рынке жилой недвижимости
Москвы (без учета операционных расходов)**



Источник: ООО «Стернике Консалтинг», ГК «МИЭЛЬ»

Динамика доходности инвестиций в девелопмент жилой недвижимости в Москве



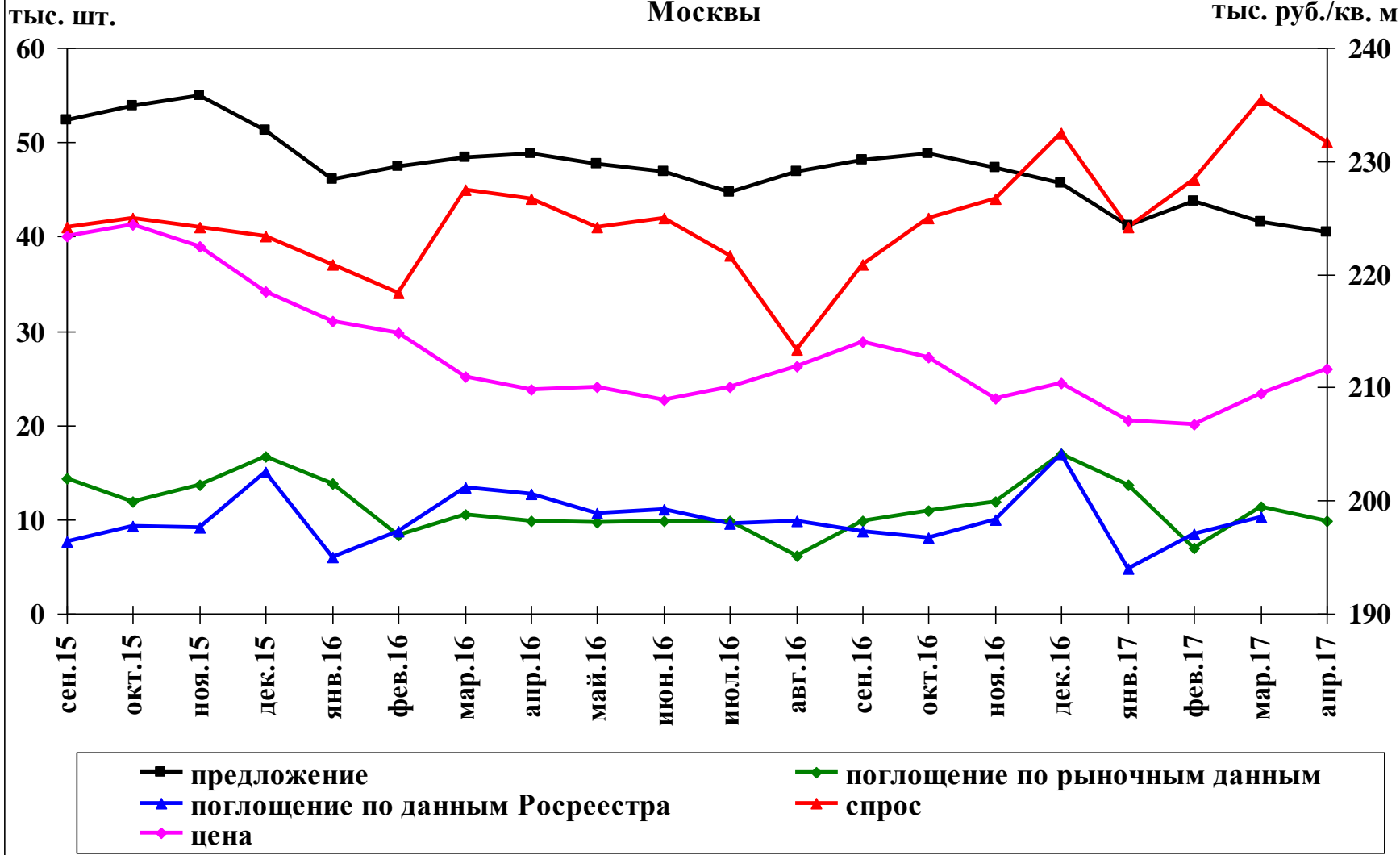
Источник: ООО «Стерникс Консалтинг»

7. Сопоставление различных показателей жилищного рынка Москвы



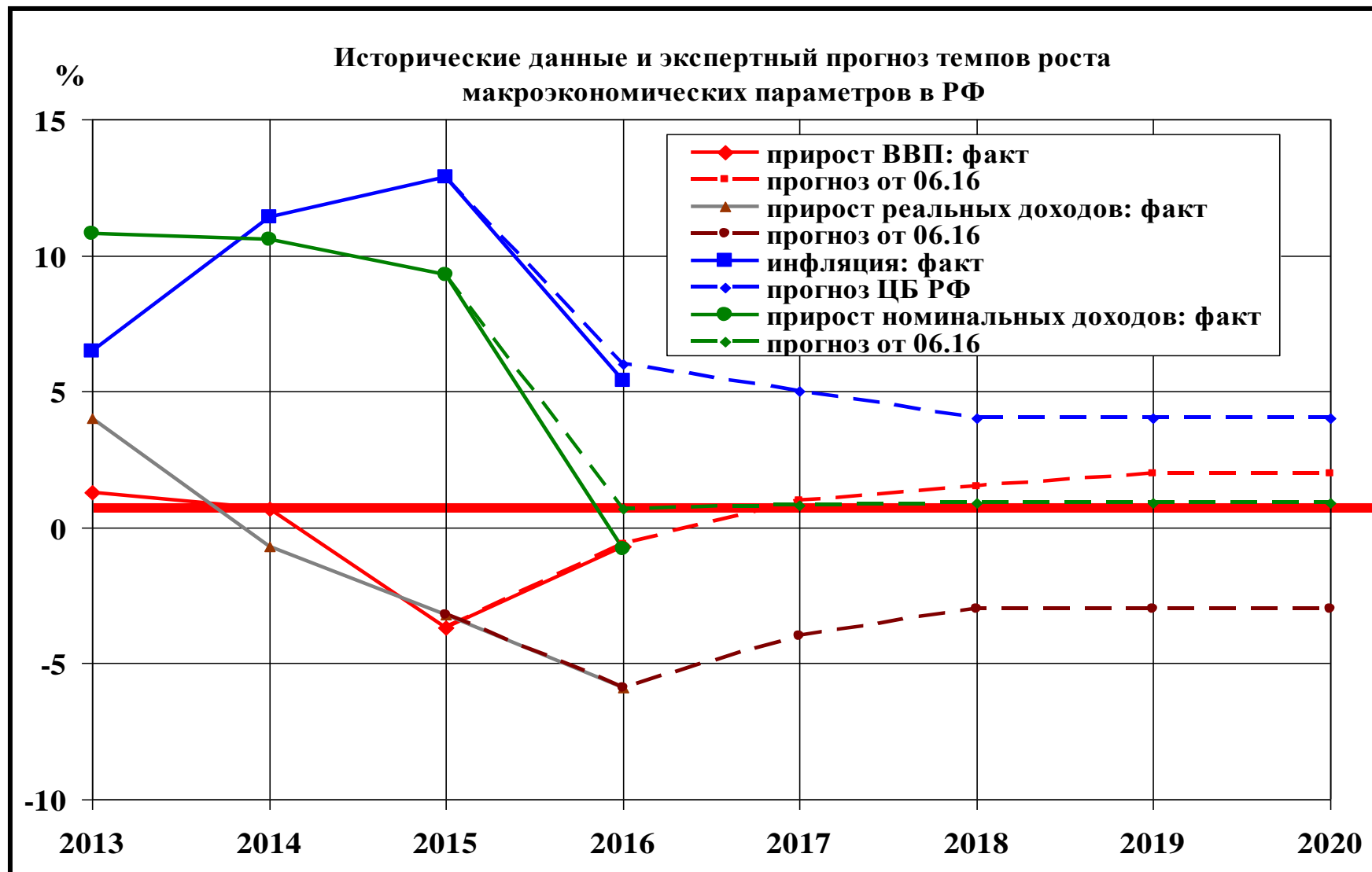
Источник: Комитет по аналитике МАР, ООО «Стерникс Консалтинг»

Соотношение основных показателей на вторичном рынке жилой недвижимости Москвы

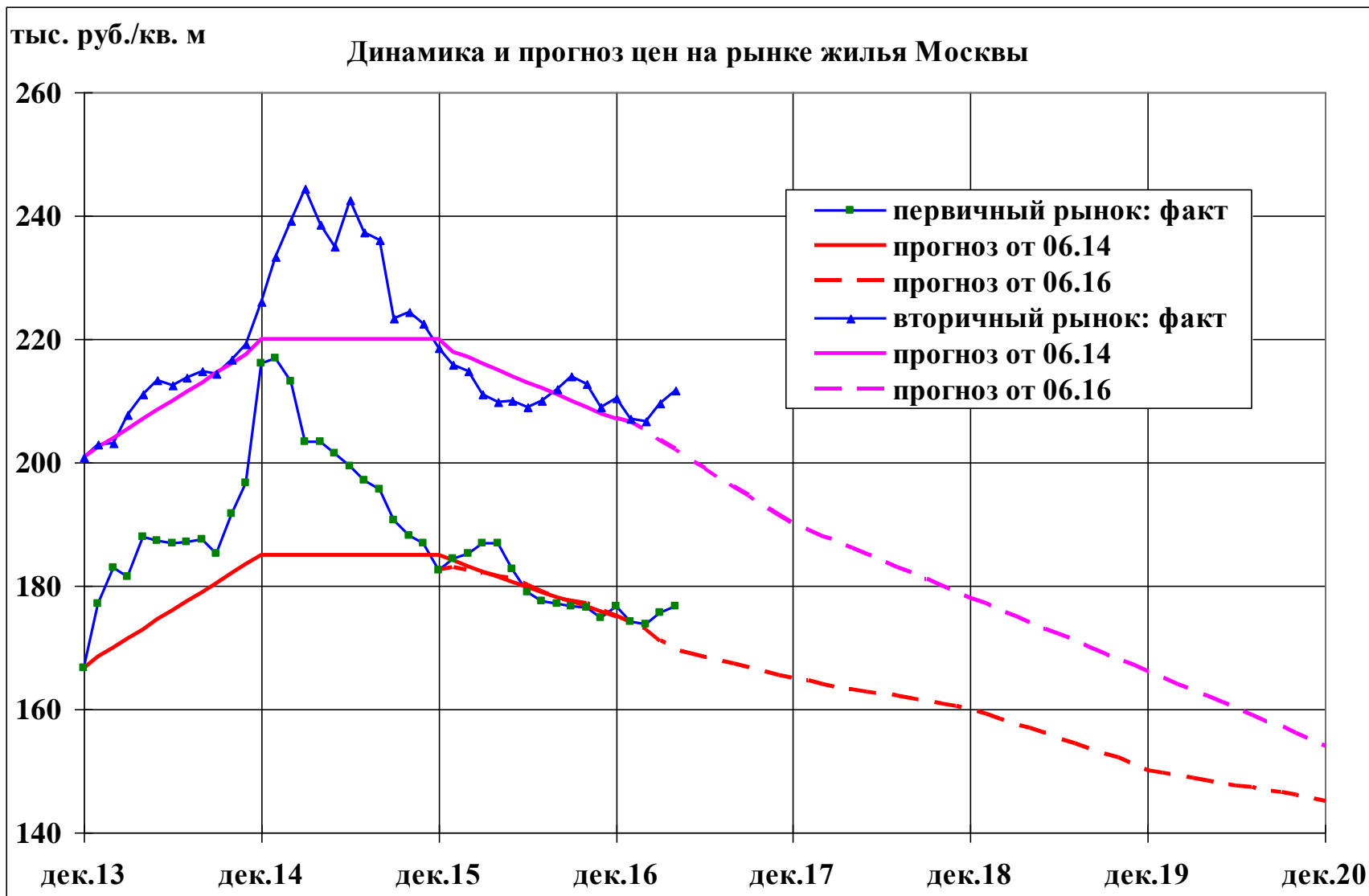


Источник: Комитет по аналитике МАР, ООО «Стерникс Консалтинг»

8. Прогноз развития рынка жилой недвижимости Московского региона до 2020 года и сопоставление его с фактическими данными за 2015-2017 год



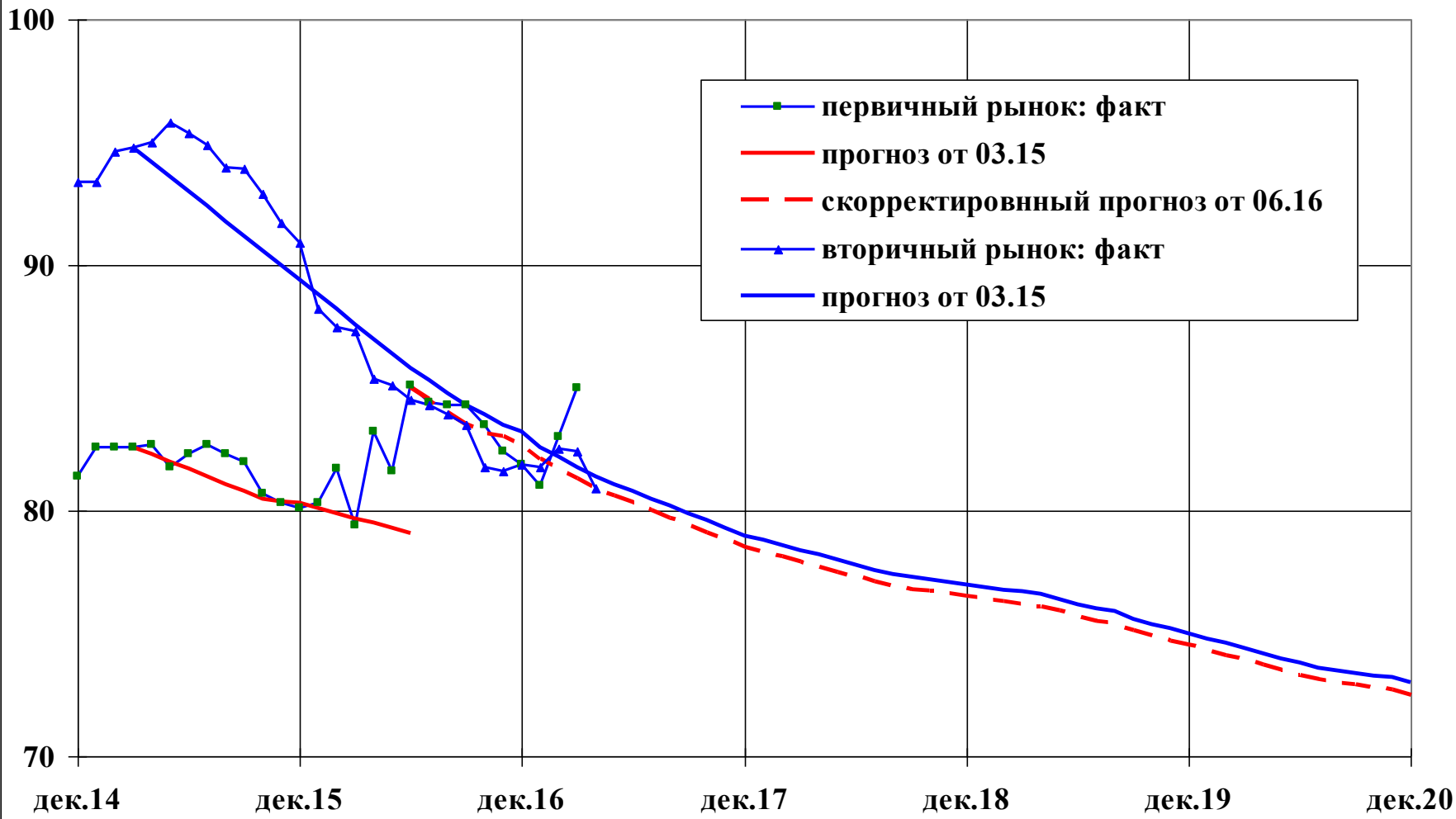
Источник: ООО «Стерникс Консалтинг»



Источник: факт – Комитет по аналитике МАР, прогноз - ООО «Стерникс Консалтинг»

Динамика и прогноз цен на жилищном рынке Московской области

тыс. руб./кв. м



Источник: факт – Росреестр, Комитет по аналитике МАР, прогноз - ООО «Стерникс Консалтинг»

Оценка априорной погрешности прогноза по отдельным показателям – не выше +/-5%.

Риски отклонения динамики рынка от прогноза:

в плюс - рост цен на нефть выше 50-55 долларов за баррель, отмена санкций, вследствие этого повышение доходов населения и более раннее начало роста цен на жилье и других индикаторов рынка. Но это может привести к отказу властей от реформирования экономики до следующего обвала нефтяных цен (вероятность 5%);

в плюс - изменение финансово-экономической политики, отказ от таргетирования инфляции, накачка экономики деньгами, гиперинфляция, рост номинальных доходов населения и рост цен на жилье (вероятность 2%);

в минус - новый обвал цен на нефть, курса рубля к доллару и вторая волна кризиса на рынке недвижимости (вероятность 2%);

риски реновации в зависимости от сценариев развития проекта

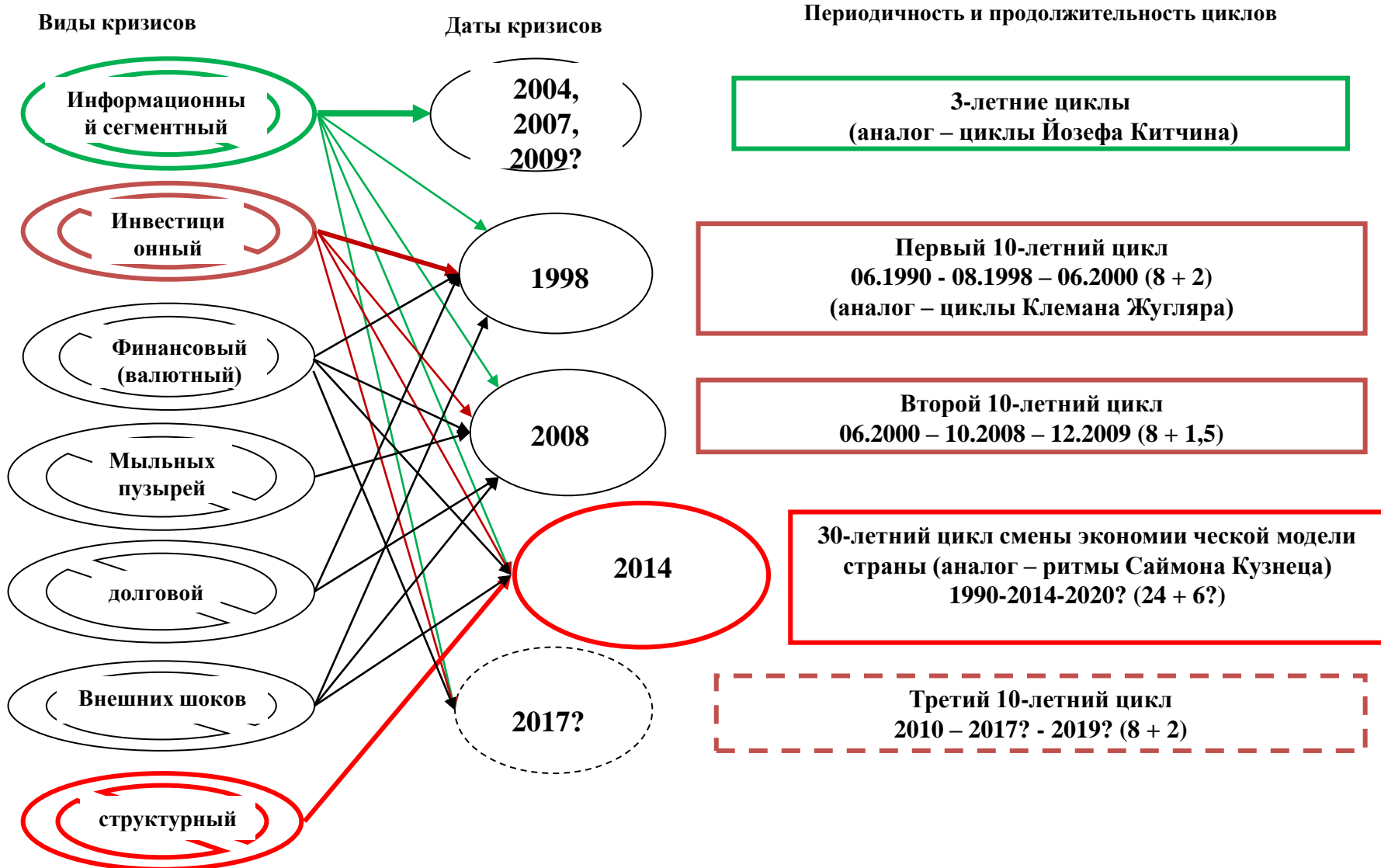
а) в плюс – выкуп городом нераспроданных квартир УЭЗ и др. девелоперов под переселение, снижение объема предложения, инверсия соотношения спрос/предложение, рост цен;

б) в минус – строительство дополнительного объема коммерческих квартир и повышение предложения на рынке, новая волна снижения цен.

Суммарная вероятность реализации рисков и неосуществления прогноза, т.е. выхода за пределы априорной погрешности – не более 7%.

9. Взгляд сверху

Циклы и кризисы в экономике и на рынке недвижимости



Спасибо за внимание!
Вопросы?