



**«Анализ и прогноз ситуации на
рынке жилья России»
2014-2015гг.**

Профессионализм аналитика – это статистика и математика, помноженная на интуицию.

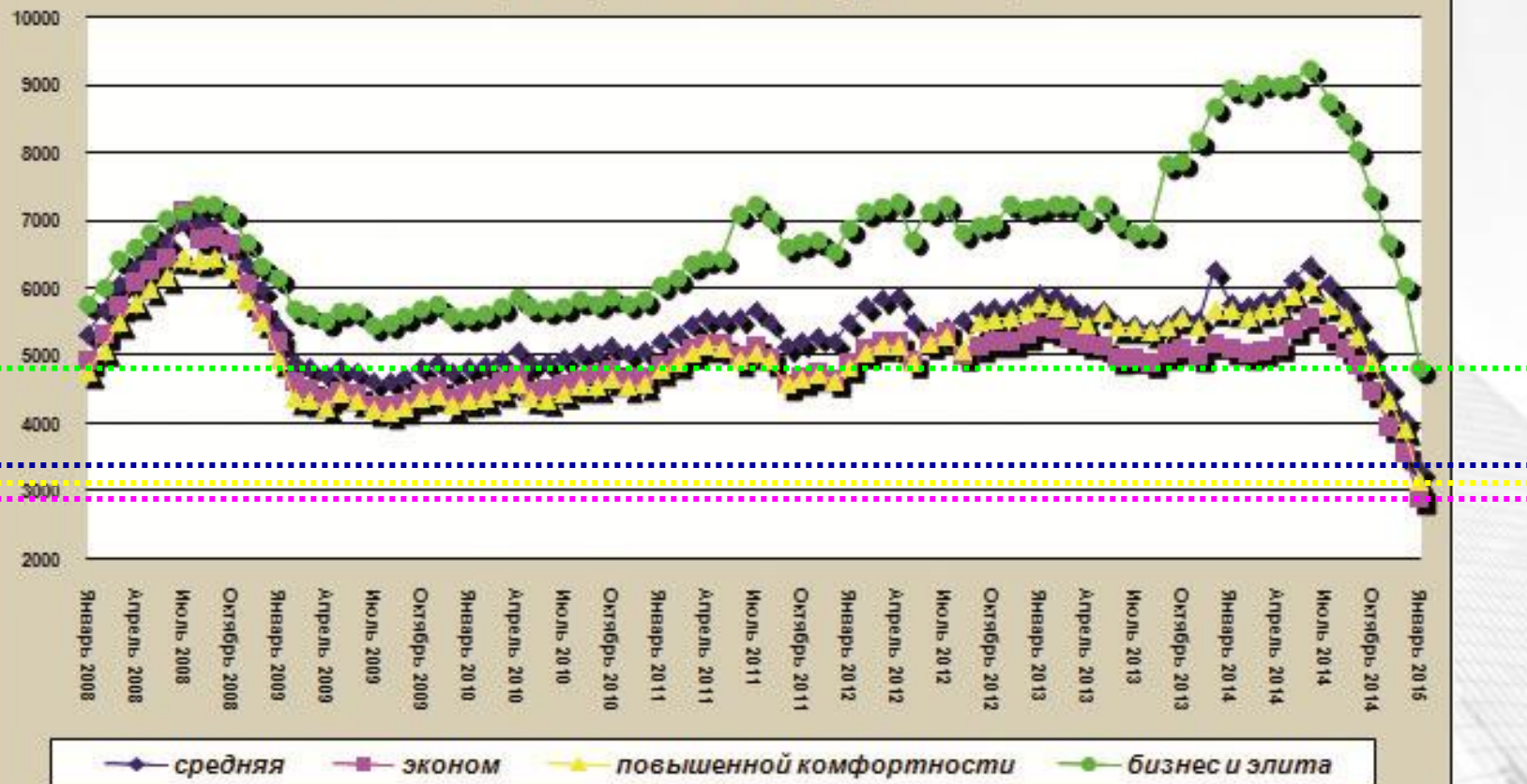
Основные ошибки аналитиков:

- 1. Методологические и статистические – не все данные собраны и использованы корректно, с пониманием источников и исключением дублей и необъективной информации.**
- 2. Модельные и системные ошибки – не все факторы, способные существенно повлиять на используемую расчетную модель, учтены аналитиком при их построении.**
- 3. Аналитики не способны учесть тех событий и факторов, с которыми им не приходилось сталкиваться в практике.**

Причины, оказавшие существенное влияние на ситуацию на рынке жилья в Москве и регионах в 2014 году.

- + 1. «Шоковый и панический шопинг». Рост инвестиционной привлекательности в I, III-IV квартале 2014 года на фоне снижения покупательной способности рубля и желания обладателей рублевых сбережений сохранить накопления, конвертируя их в активы (недвижимость)
- + 2. Отсутствие надежных и эффективных, доступных населению финансово-инвестиционных инструментов, сохранение и преумножение капитала на фоне обесценивания национальной валюты
- 3. Геополитический кризис, экономические санкции - сокращение доходов бизнеса и доходов населения
- 4. Рост расходной части и сокращение доходной части бюджетов
- 5. Сокращения участия государства в стимулировании спроса на жилье и снижение ставок по ипотеке, включая ипотечное кредитование строительного сектора
- 6. Снижение масштабов финансирования бюджетных программ приобретения жилья для отдельных категорий граждан и отселение из ветхого и аварийного жилого фонда
- 7. Снижение цен на энергоносители. Рост ставок по кредитам и депозитам в банках

Динамика изменения стоимости предложения 1 кв.м. жилья в
Москве, январь 2008 г. - январь 2015 г., \$

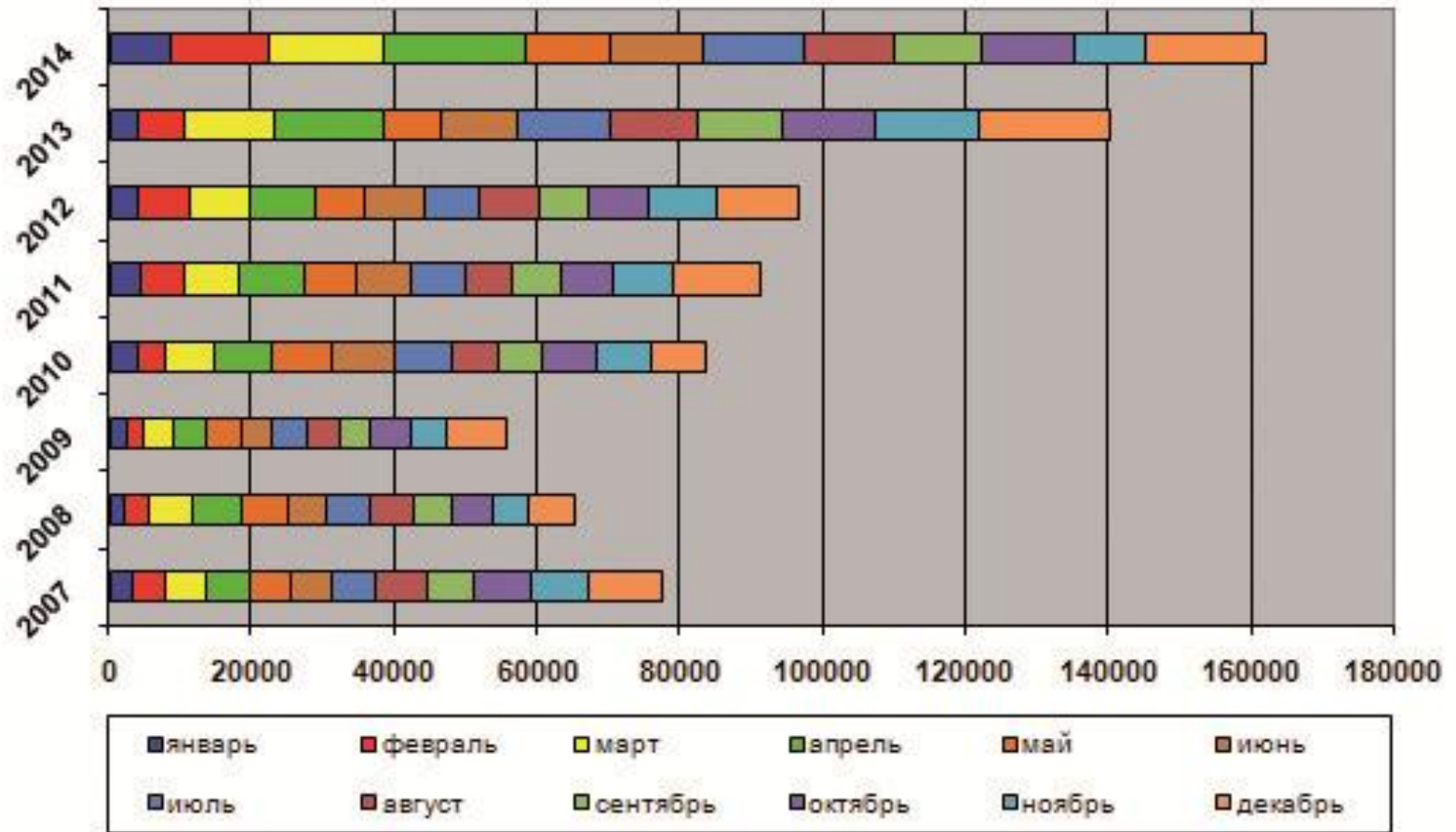


| | В целом | Эконом-класс | Повышенной комфортности | Бизнес-класс |
|--|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Максимальная величина снижения цены в период кризиса | -35,0% (июль'08 –июль'09) | -40,5% (июль'08 - август'09) | -35,5% (сентябрь'08 - август'09) | -24,9% (сентябрь'08 - июль'09) |
| Изменение с максимального значения до кризиса 2008 г. к январю 2015 г. | -52,5% (июль 2008) | -59,6% (июль 2008) | -51,0% (сентябрь 2008) | -33,6% (сентябрь 2008) |
| Изменение с минимального значения после кризиса 2008 г. к январю 2015 г. | -28,3% (июль 2009) | -32,1% (август 2009) | -24,0% (август 2009) | -11,6% (июль 2009) |

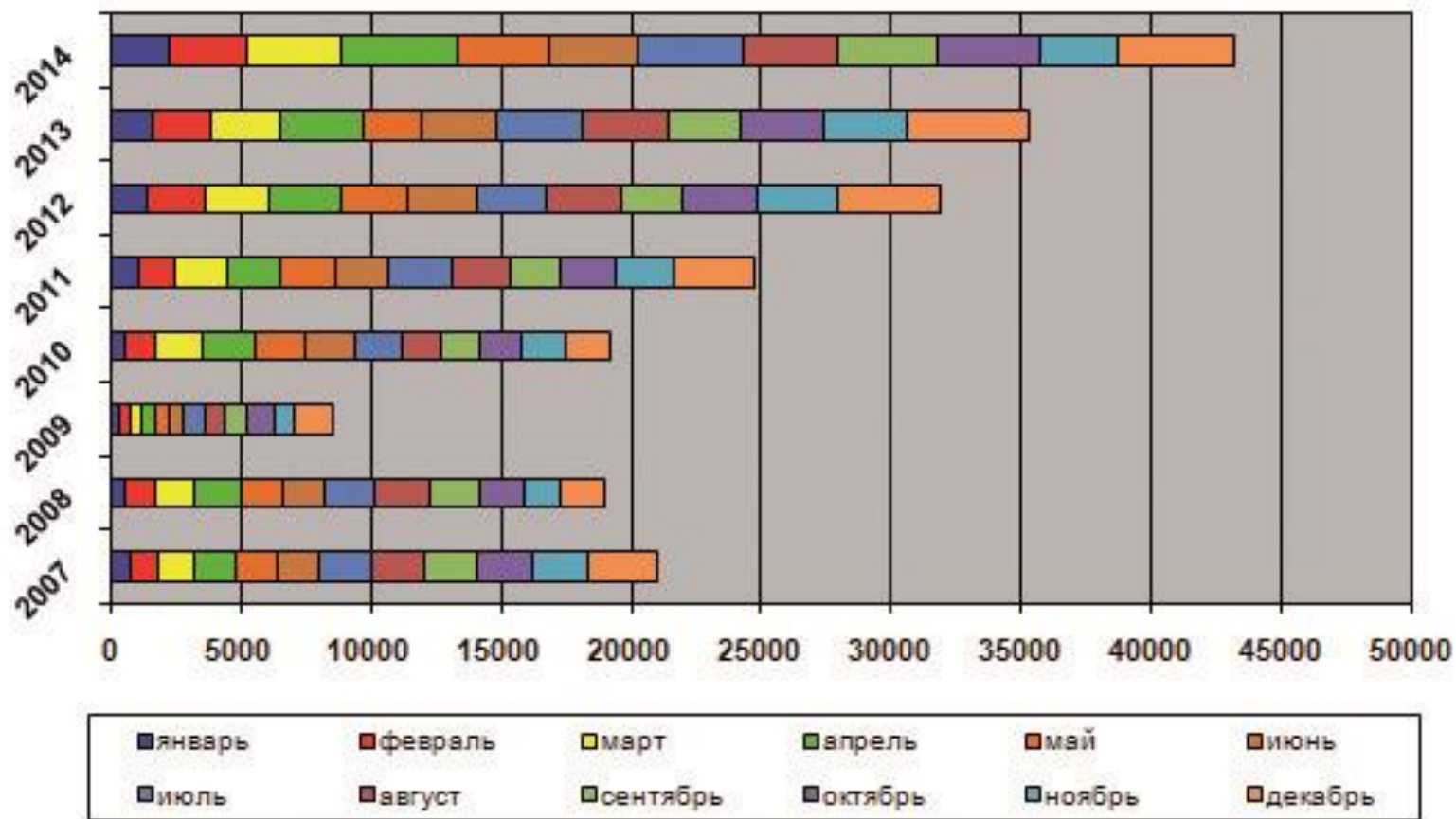
Экспозиция



Количество зарегистрированных сделок купли-продажи на рынке жилья Москвы в 2007-2014 г.г.

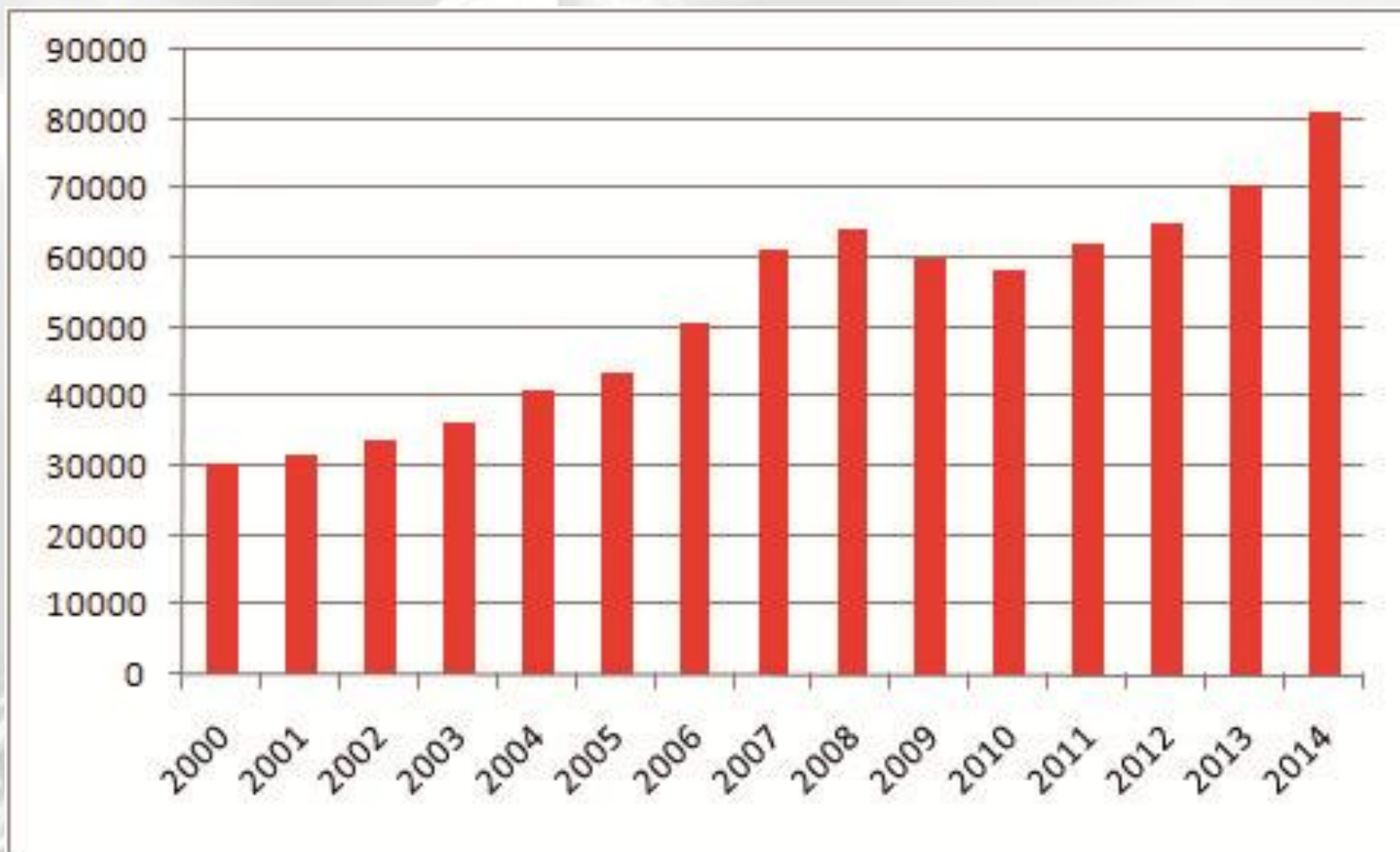


Количество зарегистрированных ипотечных сделок на рынке жилья Москвы в 2007-2014 г.г.

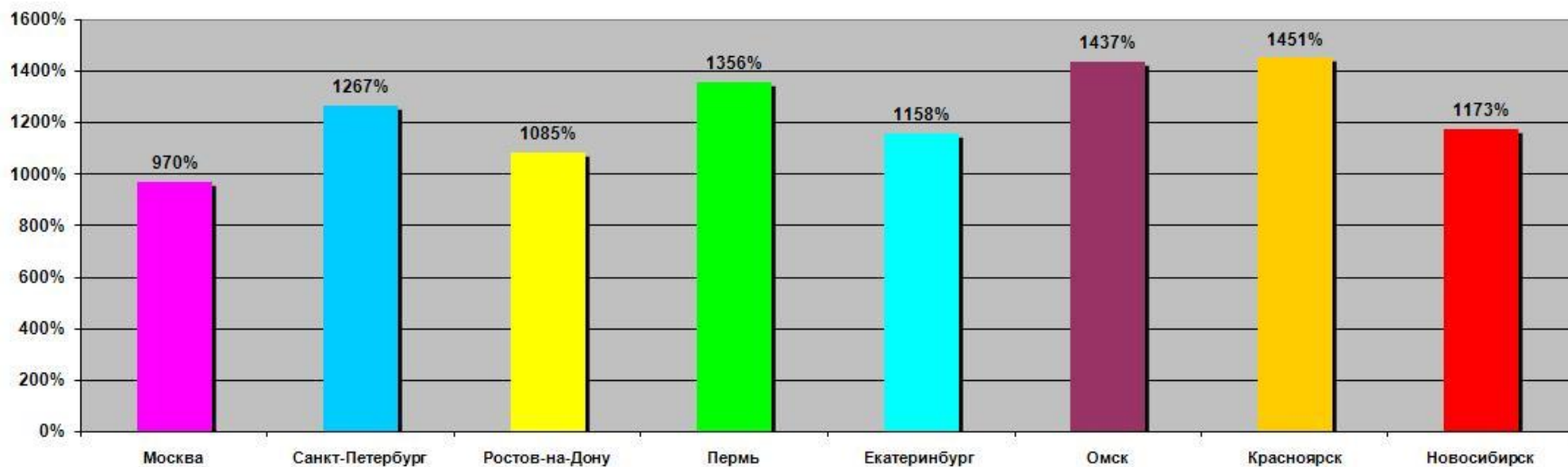


*Зарегистрированные ипотечные сделки в силу договора и в силу закона.

ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЫХ ДОМОВ В РФ, МЛН. КВ. М

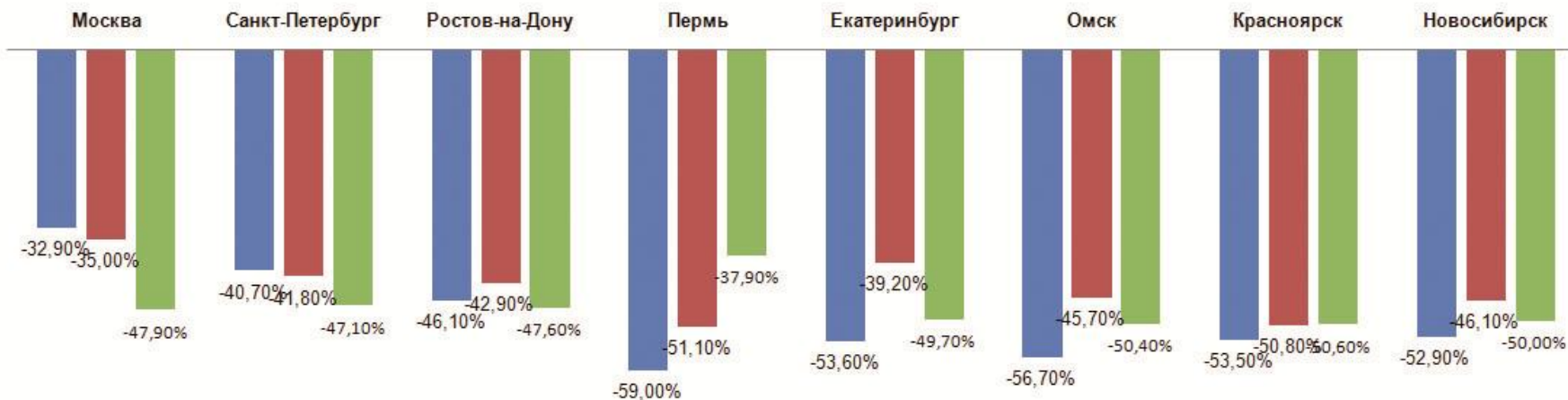


Темпы роста цен в городах РФ в период между кризисами 1998 г. и 2008 г.

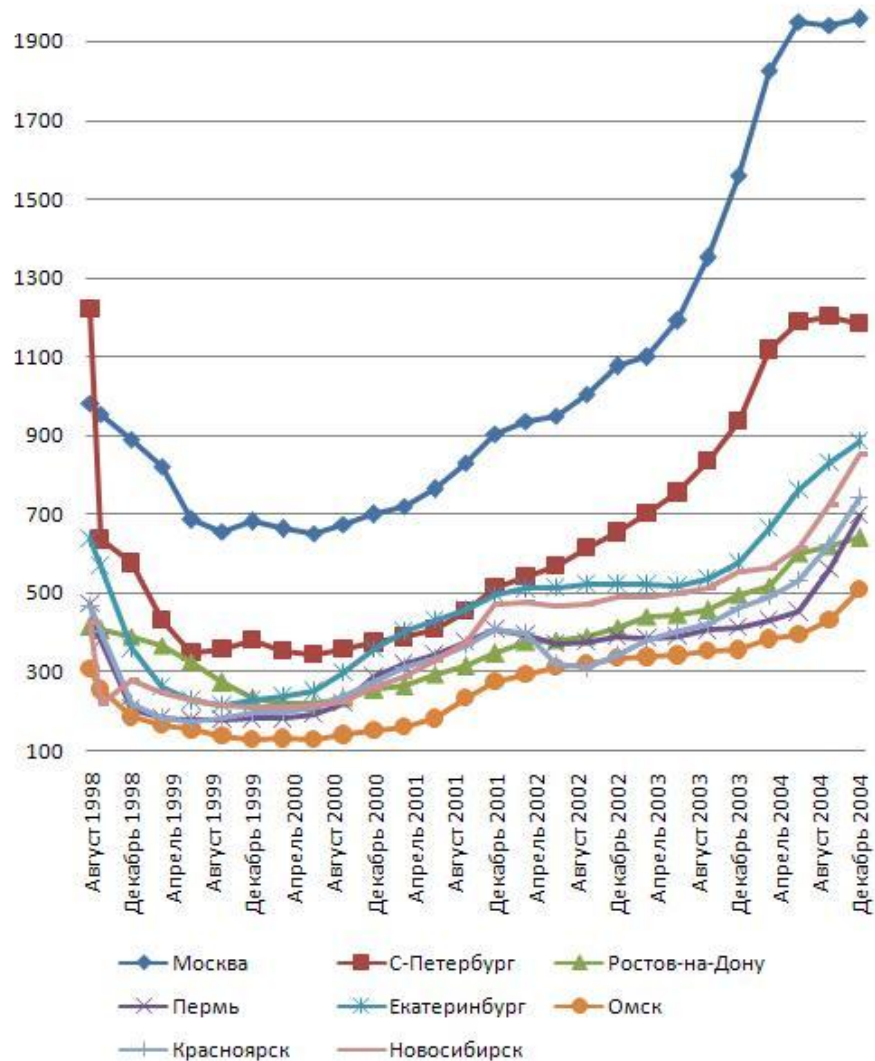


Изменение стоимости 1 кв. м жилья в городах России в периоды кризисов

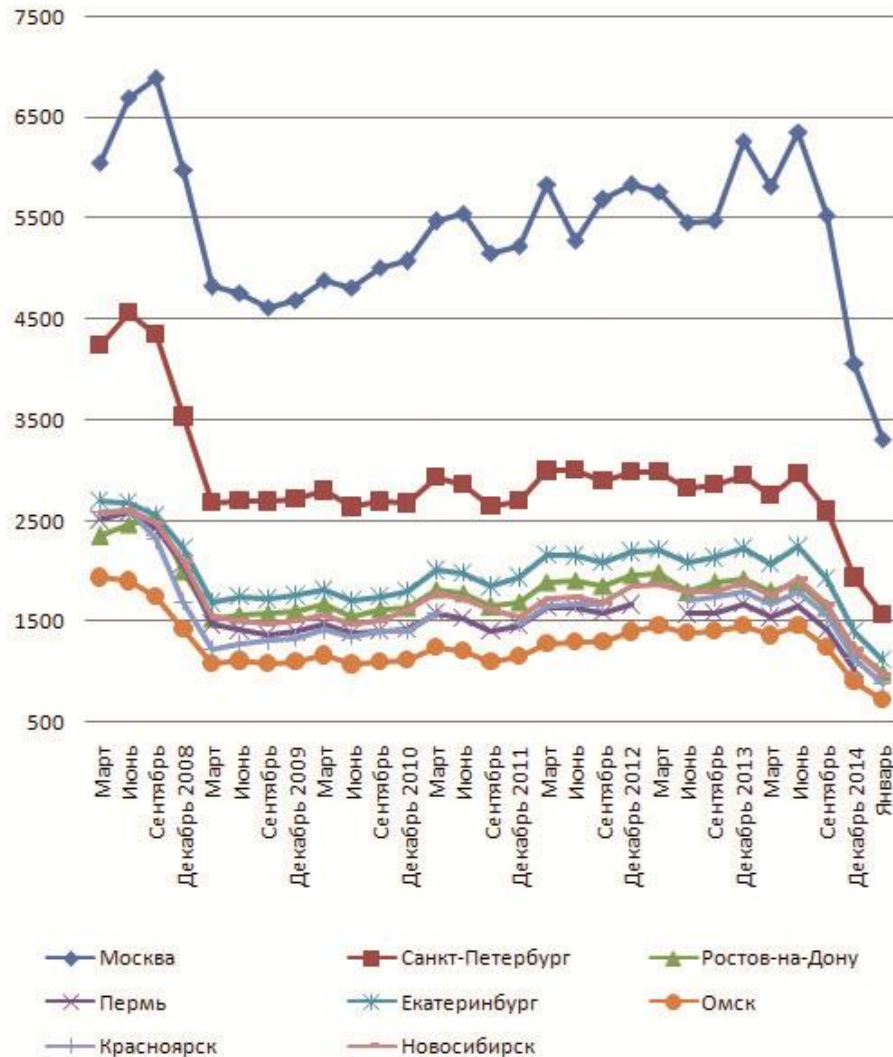
■ кризис 1998 года ■ кризис 2008 года ■ кризис 2014 года



Изменение стоимости 1 кв.м. жилья в городах России в период с августа 1998 г. по декабрь 2004 г., дол. США

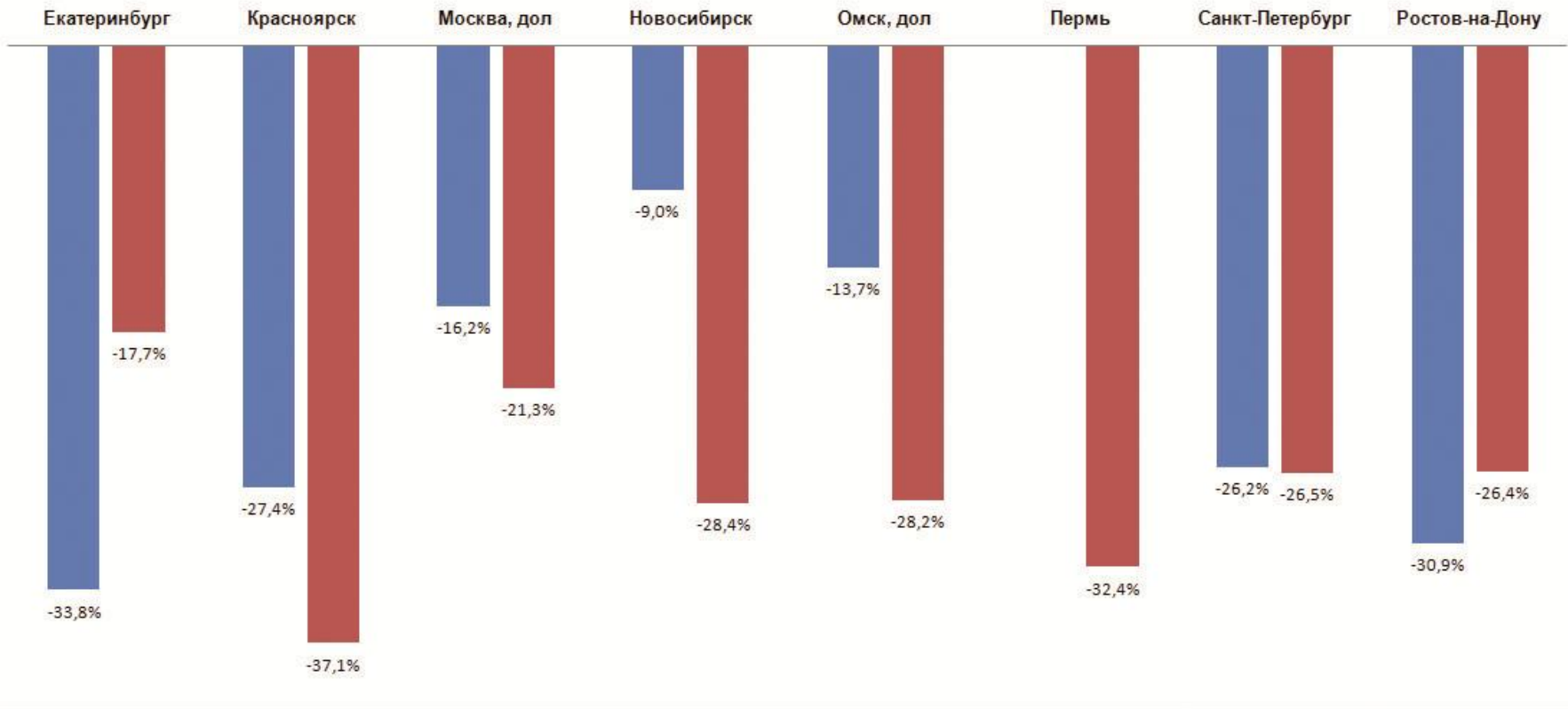


Изменение стоимости 1 кв.м. жилья в городах России в период с марта 2008 по январь 2015 г., дол. США

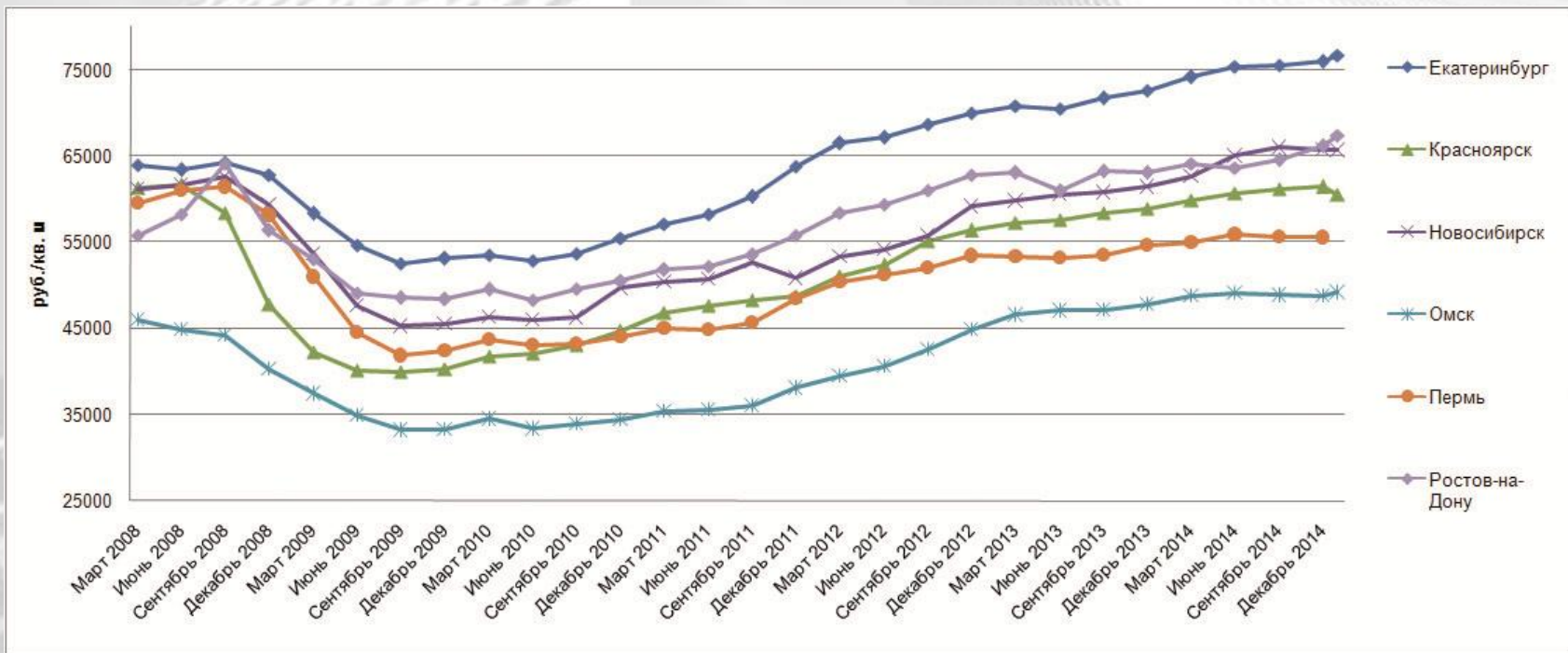
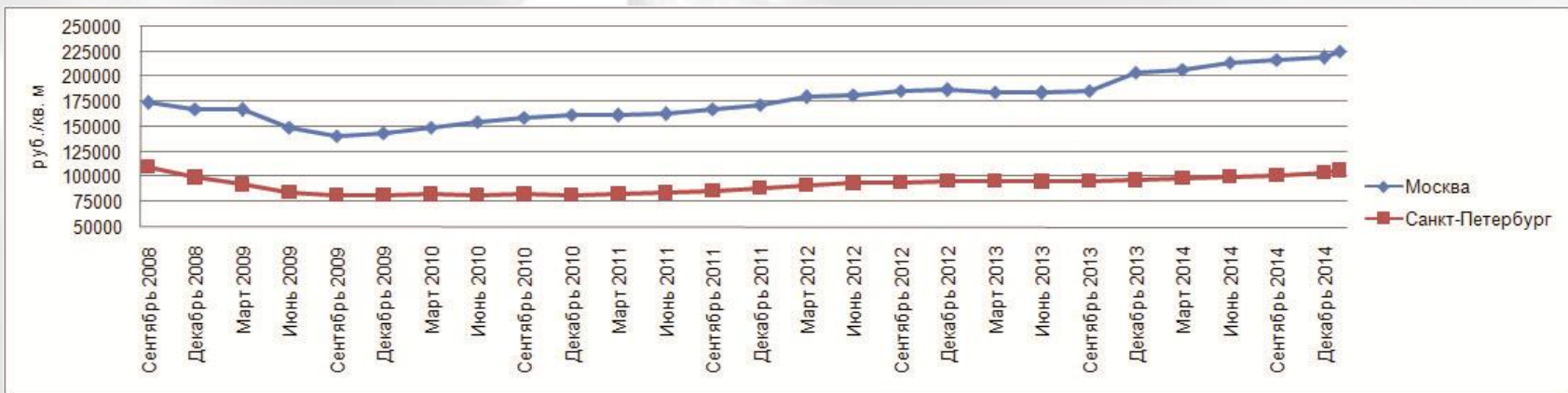


Изменение стоимости 1 кв. м жилья в городах России в периоды кризисов

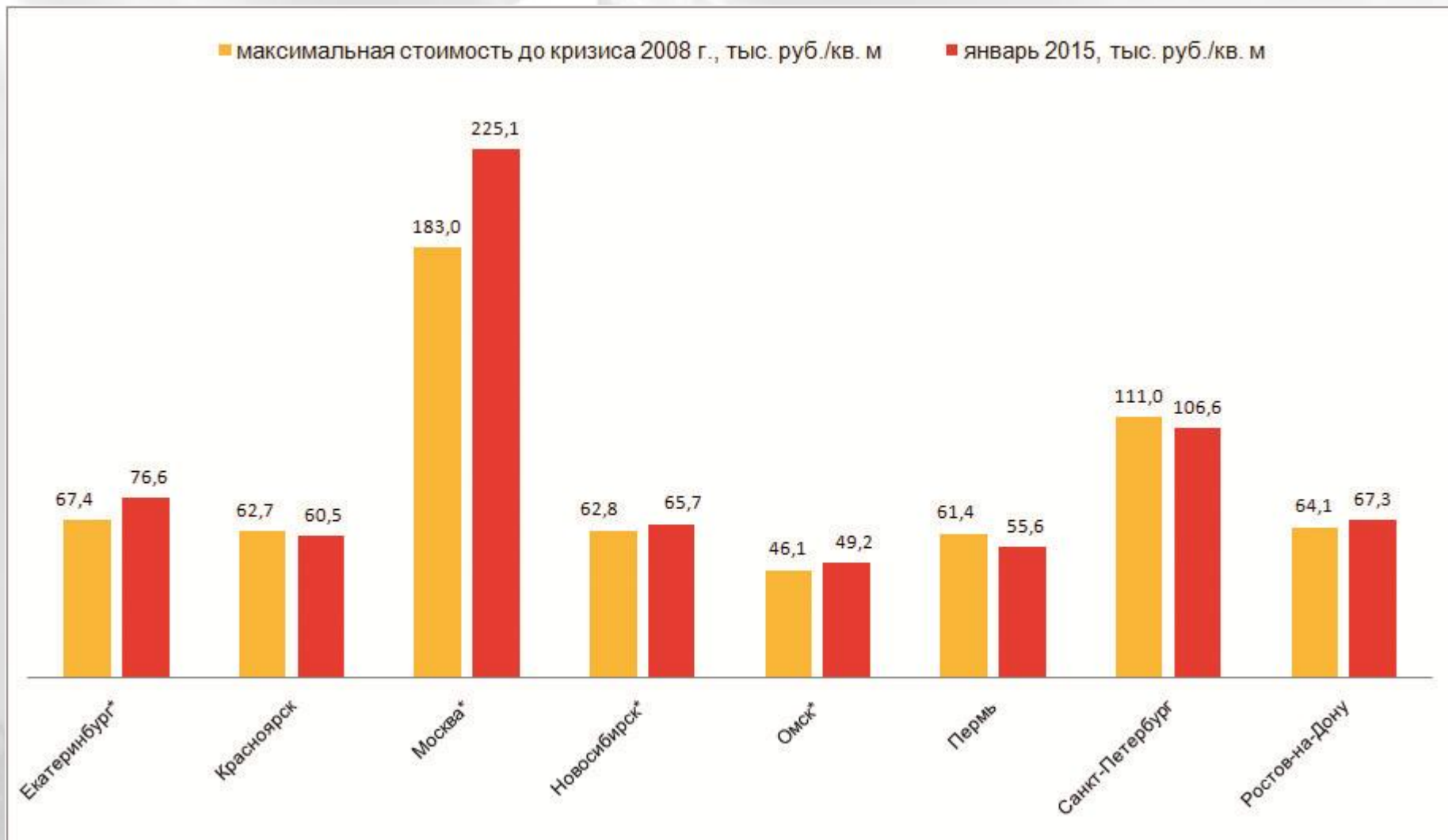
■ кризис 1998 года ■ кризис 2008 года



Изменение стоимости 1 кв.м. жилья в городах России в период с марта 2008 по январь 2015 г., руб.



Сравнение докризисной максимальной стоимости 1 кв.м. жилья в городах России с текущей стоимостью в руб., январь 2015 г.

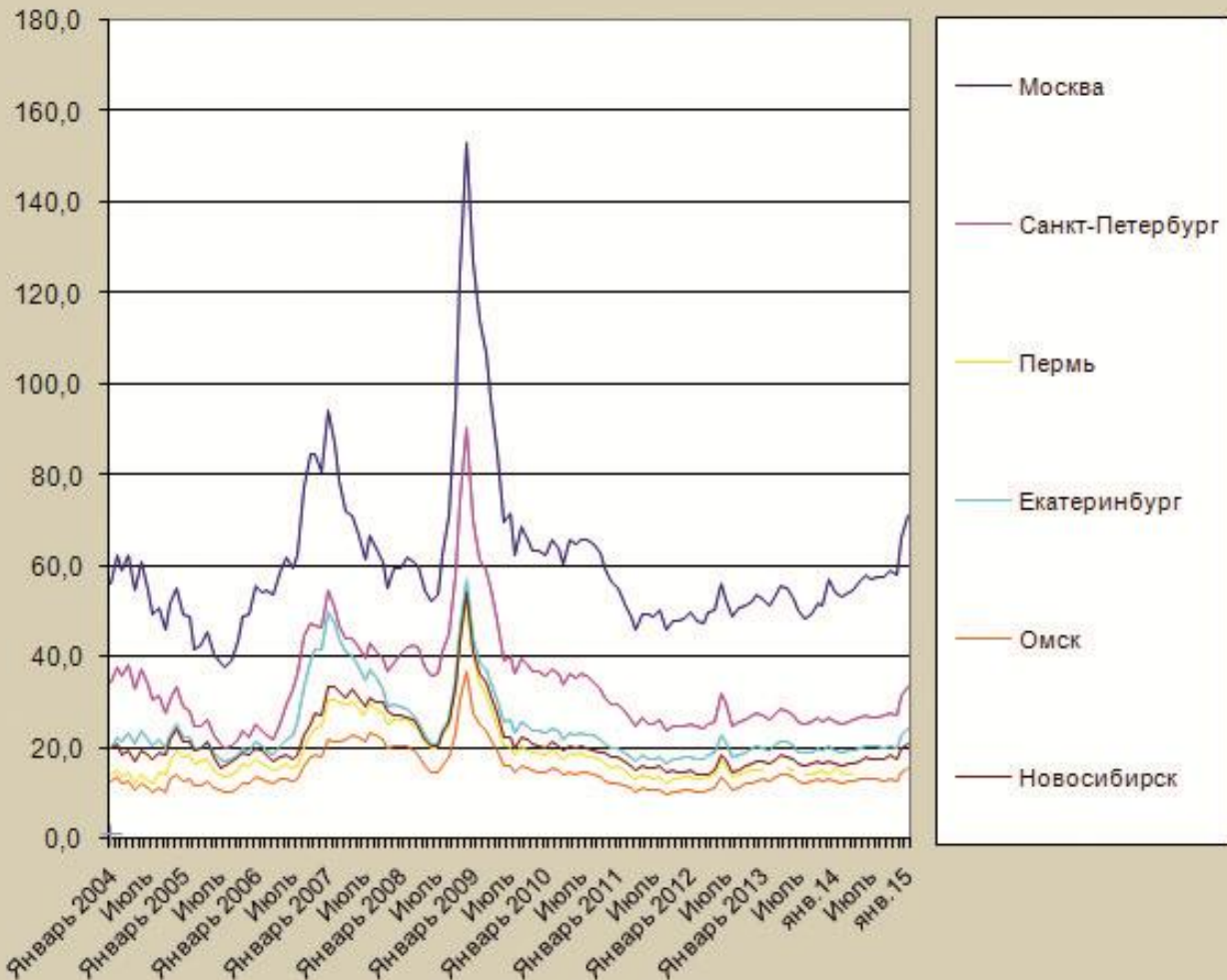


Изменение максимальной стоимости 1 кв.м. жилья в городах России до и после кризиса 2008 г.

| ГОРОД | максимальная стоимость до или во время кризиса 2008 г. | | максимальная стоимость после кризиса 2008 г. | | изменение по отношению к докризисному максимуму |
|------------------------|--|------------------|--|------------------|---|
| | период | тыс. руб./ кв. м | период | тыс. руб./ кв. м | |
| Пермь | Сентябрь 2008 | 61,4 | Июнь 2014 | 55,9 | -9,0% |
| Санкт-Петербург | Август 2008 | 111,0 | Январь 2015 | 106,6 | -4,0% |
| Красноярск | Апрель 2008 | 62,7 | Ноябрь 2014 | 62,1 | -1,0% |
| Ростов-на-Дону | Сентябрь 2008 | 64,1 | Январь 2015 | 67,3 | 5,0% |
| Новосибирск | Август 2008 | 62,8 | Октябрь 2014 | 67,1 | 6,8% |
| Омск | Февраль 2008 | 46,1 | Апрель 2014 | 49,3 | 6,9% |
| Екатеринбург | Март 2007 | 67,4 | Январь 2015 | 76,6 | 13,6% |
| Москва | Январь 2009 | 183,0 | Январь 2015 | 225,1 | 23,0% |

Цена 1 кв.м. жилья в баррелях нефти марки Urals

Изменение стоимости 1 кв. м вторичного жилья в городах России в баррелях нефти марки URALS



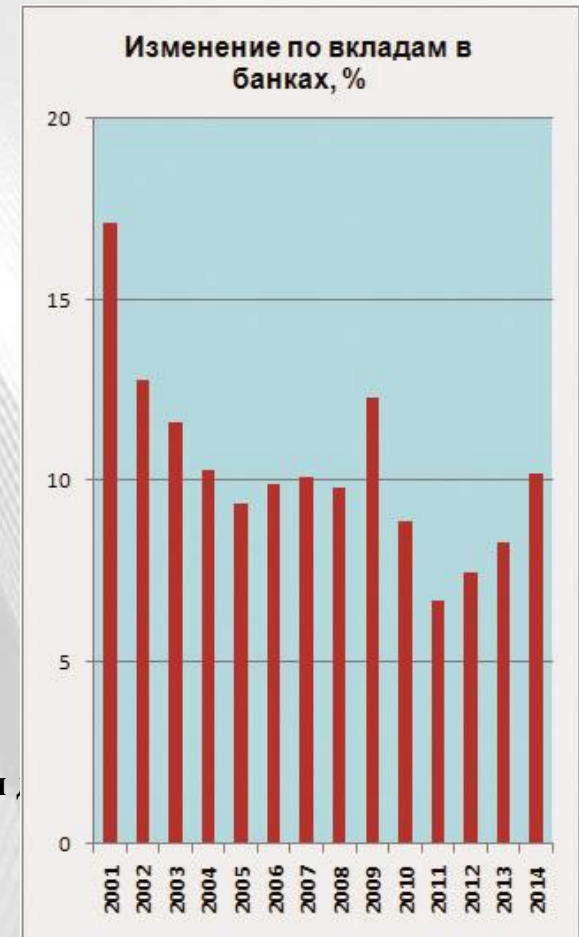
| Средняя* | Медиана* | Январь 2015* |
|----------|----------|--------------|
| 60,8 | 56,5 | 71,0 |
| 33,8 | 30,7 | 33,6 |
| 19,3 | 16,7 | 16,8** |
| 24,3 | 21,4 | 24,2 |
| 14,9 | 13,1 | 15,5 |
| 20,9 | 19,0 | 20,7 |

*Стоимость жилья в баррелях нефти марки Urals в 2004-2014 г.г.

**Декабрь 2014 г.

Причины, оказывающие влияние на ситуацию на рынке жилья в Москве и регионах в текущий момент.

- 1. Сокращение инвестиционной привлекательности недвижимости в связи со снижением ее доходности на фоне снижения покупательной способности рубля.
- + 2. Отсутствие надежных и эффективных, доступных населению финансово-инвестиционных инструментов, сохранение и преумножение капитала на фоне инфляции.
- 3. Сокращение доходов бизнеса и доходов населения, рост расходной части и сокращение доходной части бюджетов.
- 4. Сохранение масштабов финансирования бюджетных программ приобретения жилья для отдельных категорий граждан и отселение из ветхого и аварийного жилого фонда.
- 5. Сохранение высокого уровня ключевой ставки ЦБ, процентных ставок по ипотечным и потребительским кредитам и
- 6. Выход на рынок приобретённого осенью 2014 года инвестиционного жилья..
- 7. Снижение темпов ввода нового жилья и индивидуального частного строительства.
- 8. Сохранение нестабильной геополитической ситуации и экономических санкций, рост экономической нестабильности, курсов валют.



Возможные сценарии развития ситуации (прогнозируемые изменения цен предложения на 2014 год):

- Вероятность ежемесячного роста цен темпами, выше чем уровень инфляции – **10%**;
- Вероятность ежемесячного изменения цен темпами, ниже чем уровень инфляции – **90%**.
- Вероятность снижения цен на недвижимость – **60%**.



Спасибо за внимание!
**Сопредседатель Совета ТПП РФ по
саморегулированию предпринимательской и
профессиональной деятельности**



**Вице-Президент Российской Гильдии Риэлторов
саморегулированию предпринимательской и
профессиональной деятельности**



**Президент АН САВВА (Москва)
Апрелев К.Н.**

e-mail: aprelev@expertconsult.ru

www.expertconsult.ru

моб. +7(903)743-16-89