

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

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

# **ЧЕТЫРЕ ФЕНОМЕНА ПОСТКРИЗИСНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ**

**(доклад на конференции «Анализ и прогноз развития рынка недвижимости и строительства» Петербургского всероссийского жилищного Форума 4.10.12)**

**- Москва, 2012 -**

**мен (от греч. φαίνεσθαι — «являющееся», «явление») — термин, в самом общем смысле означающий явление, данное в чувственном созерцании. В естественной науке под феноменом понимается наблюдаемое явление или событие (Википедия).**

**В настоящей работе – явления или события, отличающие посткризисный рынок недвижимости от докризисного.**

**Феномен 1: В отличие от кризиса 1998 года, на этот раз цены на различных сегментах рынка недвижимости (земля, жилая и коммерческая недвижимость) за 4 года после падения все еще не достигли докризисного уровня (за исключением рублевых цен на рынке жилья Москвы).**

### **Цитаты**

**Стерник Г.М., доклад на ВЖК 1.12.08:**

**«Восстановление активности рынка начнется к концу 2009 года, а восстановление цен - в 2010 году, и оно не будет быстрым».**

**Стерник Г.М., доклад на ВЖК 12.03.09:**

**«В отличие от кризиса-1998, форма ценового тренда которого имела вид буквы U, в текущем кризисе рост не будет столь быстрым, как в 2000-2001 годах (форма тренда – буква L).»**

**Э. Набиуллина, министр экономического развития РФ, май 2009:**

**«Аналитики обсуждают, как будет развиваться кризис – по букве V или L. Я думаю, что по букве W: восстановление после первой волны, а затем вторая волна».**

**С. Игнатьев, председатель ЦБ РФ, июнь 2012:**

**«Похоже, что этот кризис все-таки развивается не по буквам V или W, а по букве L».**

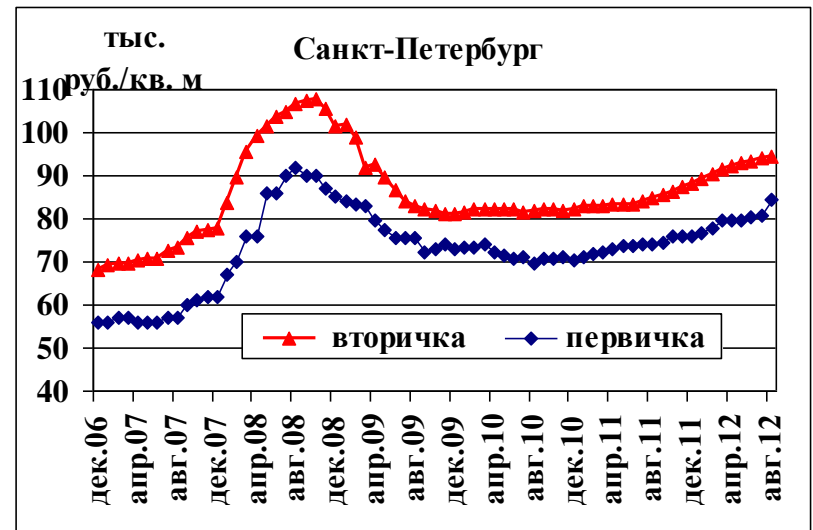
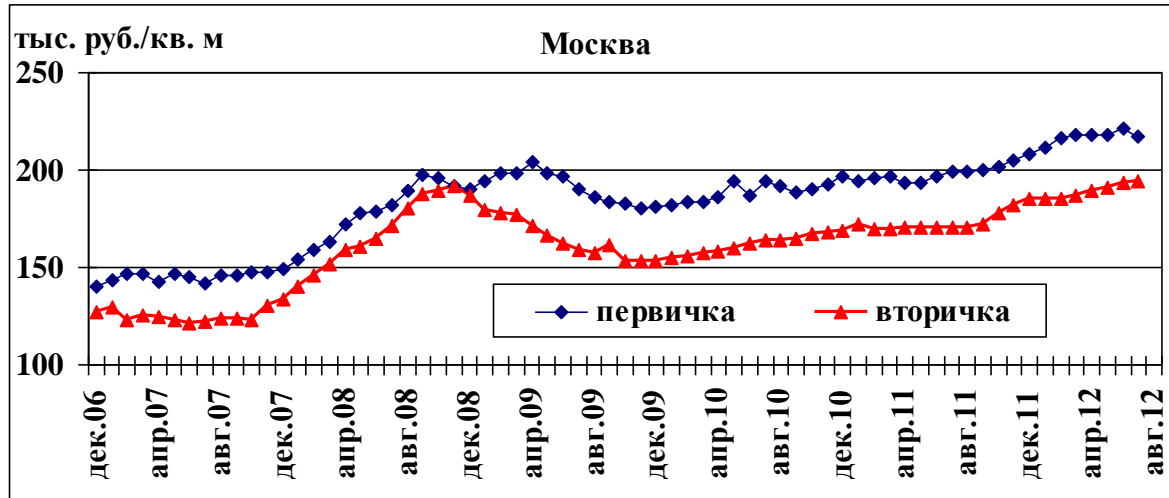
**А. Улюкаев, зампред ЦБ РФ, интервью газете «Известия» 19.07.12:**

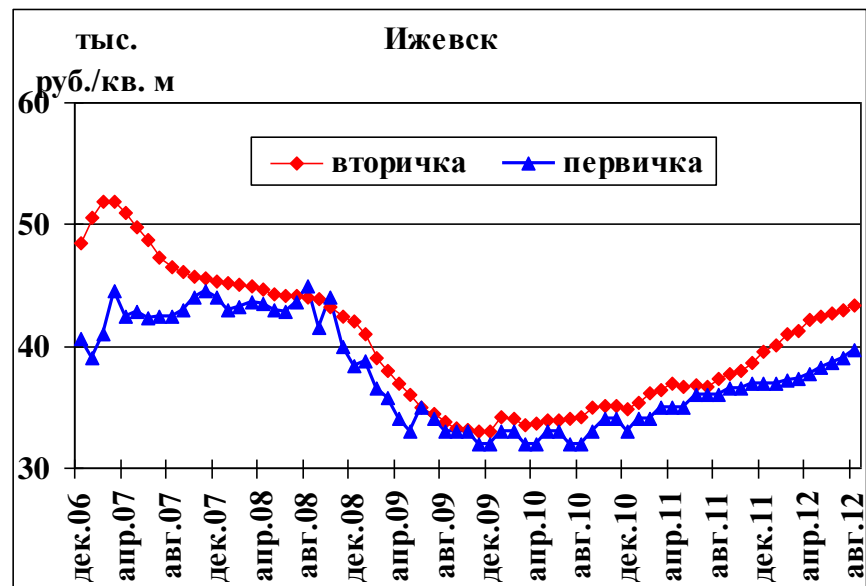
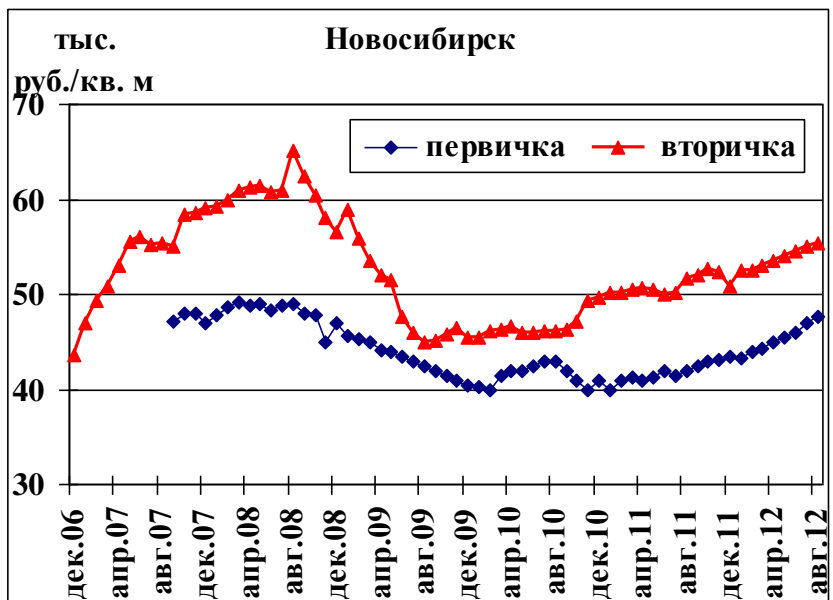
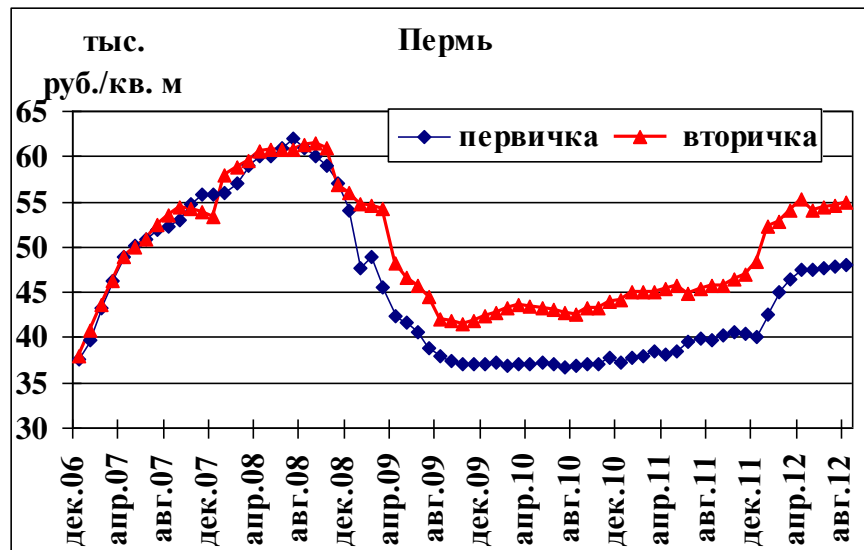
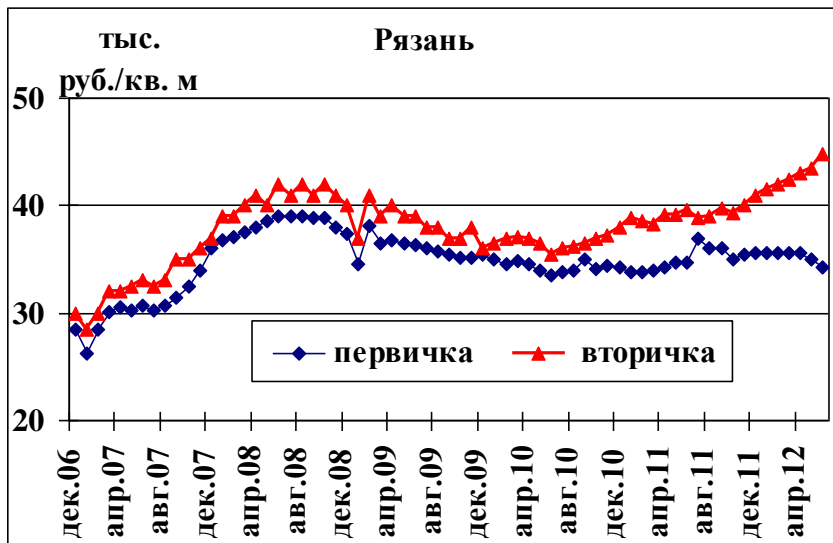
**«Вторых волн кризиса не бывает. То, что мы видим сейчас – это не кризис, это новая реальность. Мы находимся в ситуации выхода из кризиса, только он будет сложным и долгим.»**

**Международная консалтинговая компания Knight Frank представила результаты глобального индекса цен на жилую недвижимость (Global House Price Index), согласно которому Россия занимает 4 место по темпам роста цен на жилье с годовым показателем роста **9,9%** по итогам 2 квартала 2012 года.**

# ФАКТЫ

## Средняя удельная цена жилья

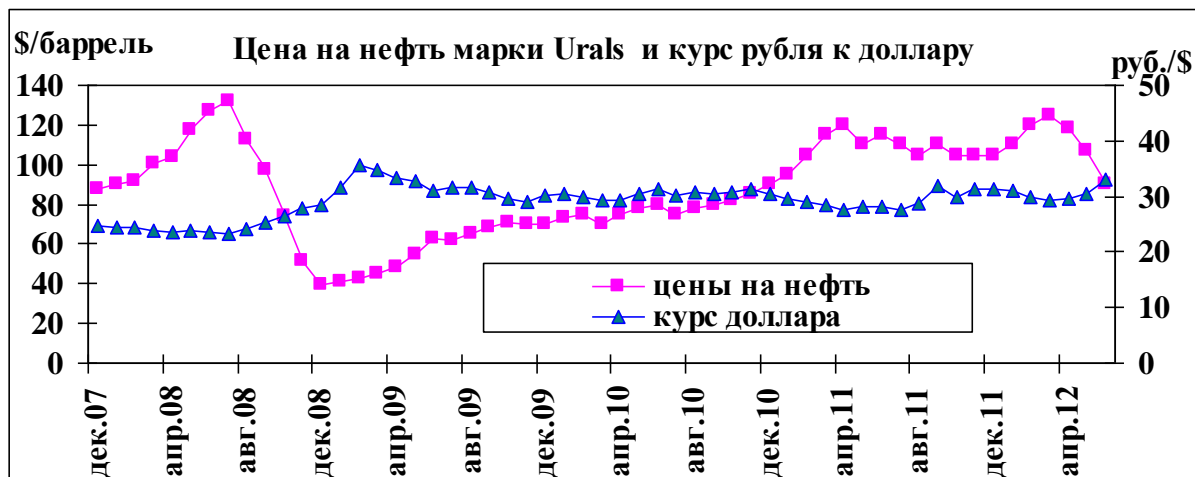




# Две причины не свойственных рынку жилья России стабильно низких темпов роста цен на жилье

## 1) Макроэкономические условия

Несмотря на высокий уровень цен на энергоносители, сохраняется значительный отток капитала, что приводит к дефициту бюджета и не позволяет укрепиться рублю.

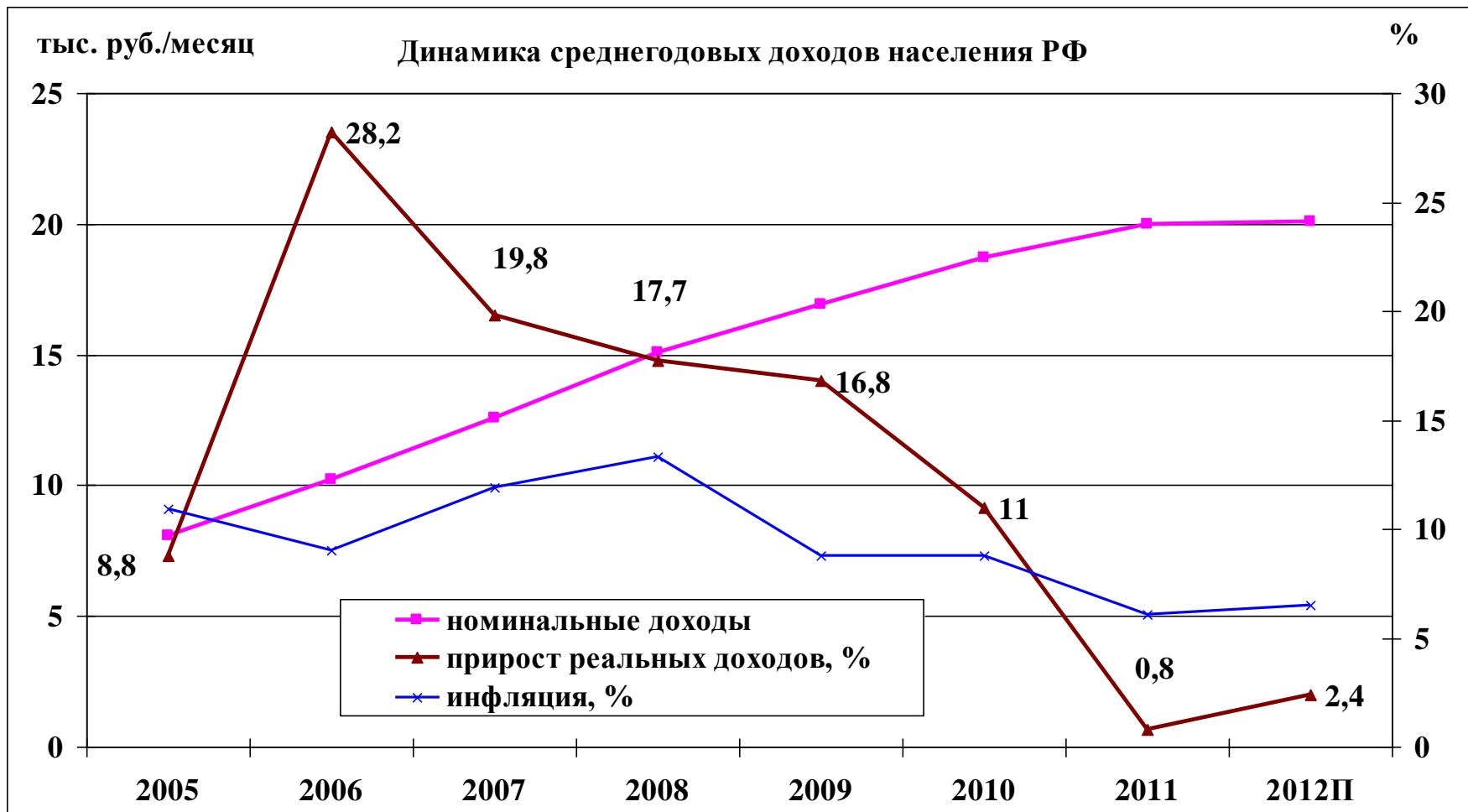


**2) Вызванное макроэкономическими условиями и дополненное целенаправленной политикой властей сдерживание роста доходов населения и вследствие этого – темпов роста цен на жилье**

**Цитата: Стерник Г.М., доклад на ВЖК 30.09.11: Предотвращение неоправданного роста цен на жилье экономического класса возможно - за счет стимулирования объемов строительства и поддержания баланса спроса и предложения через контролируемый рост доходов населения. Это – новая политика властей и новая реальность, в которой надо научиться жить профессионалам рынка недвижимости.**

<b>Меры</b>	<b>Условия реализации</b>	<b>Риски</b>	<b>Перспективы</b>
<b>Сдерживание темпов роста доходов основной массы населения до уровня, обеспечивающего равновесие спроса и предложения на рынке жилья</b>	<b>1. Сокращение расходов бюджета, таргетирование профицита и снижения инфляции. 2. Экономия на статьях социальной сферы</b>	<b>1. Вероятность повышения социальной напряженности, недопустимого с точки зрения политического руководства. 2. Ослабление денежной политики в связи с выборным сезоном</b>	<b>Реализуется в настоящее время</b>





Источник: 2005-2011 - Росстат РФ, 2012П – прогноз Минэкономразвития РФ.

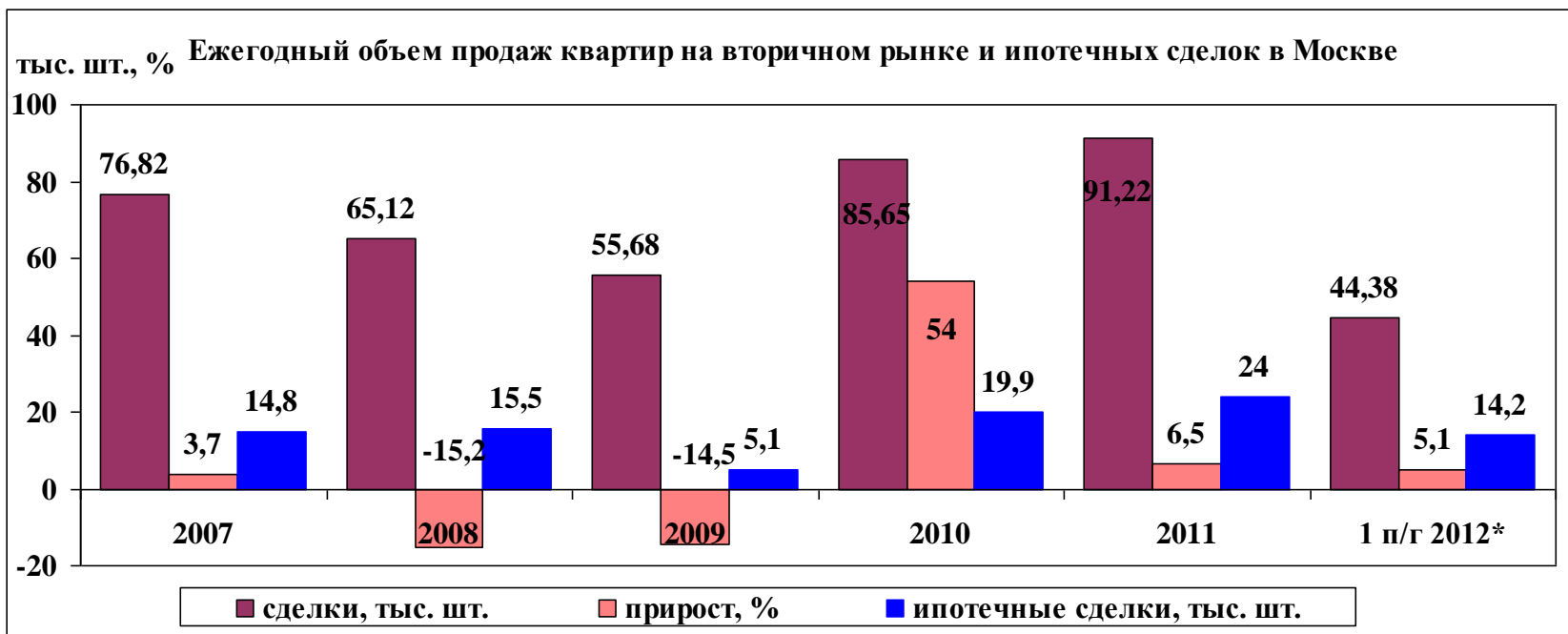
**Рост реальных располагаемых доходов населения в 1 полугодии 2012 года в РФ составил 2,7%.**

## Феномен 2: Цены не растут, а объемы продаж рекордные.

### Факты

#### 1) Рост объема продаж на вторичном рынке Москвы.

В Москве количество зарегистрированных сделок на вторичном рынке достигло в 2011 году рекордных 91,22 тыс., и в 1 полугодии 2012 года выросло на 5% к тому же периоду прошлого года (44,4 тыс. сделок).



Источник: Росрегистрация.

Примечание: \* прирост в 1 п/г 2012 г. - относительно того же периода предыдущего года.

## **2) Рост ипотеки**

**Российская ипотека продемонстрировала новый виток развития, обновив исторические максимумы по основным параметрам. В 2011 году в России было выдано 580,8 тыс. ипотечных кредита на сумму в 713 млрд рублей. В денежном выражении это в 1,9 раза превышает аналогичный показатель 2010 года, а в количественном – в 1,7 раза. Таким образом, результат 2011 года превзошел показатель докризисного максимума в 2008 году, в котором было выдано 349,5 тысяч ипотечных кредитов. Средняя сумма кредита возросла на 15-20%. Доля сделок на рынке недвижимости с участием ипотечных средств в 2011 году составила 17,6%.**

**В первом полугодии 2012 года в России было выдано почти 296 тыс. ипотечных кредитов на 429 млрд руб., а к концу года этот показатель должен достигнуть триллиона рублей, что станет абсолютным рекордом для рынка ипотеки нашей страны. Доля сделок на рынке недвижимости с участием ипотечных средств в 1 полугодии – около 20%.**

**В Москве доля ипотечных сделок в 2011 году достигла 26,3%, в 1 п/г 2012 – 32%. За этот период в Москве было зарегистрировано 14,159 тысячи ипотек, что на 31,7% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года.**

### **3) Начало роста объемов ввода жилья.**

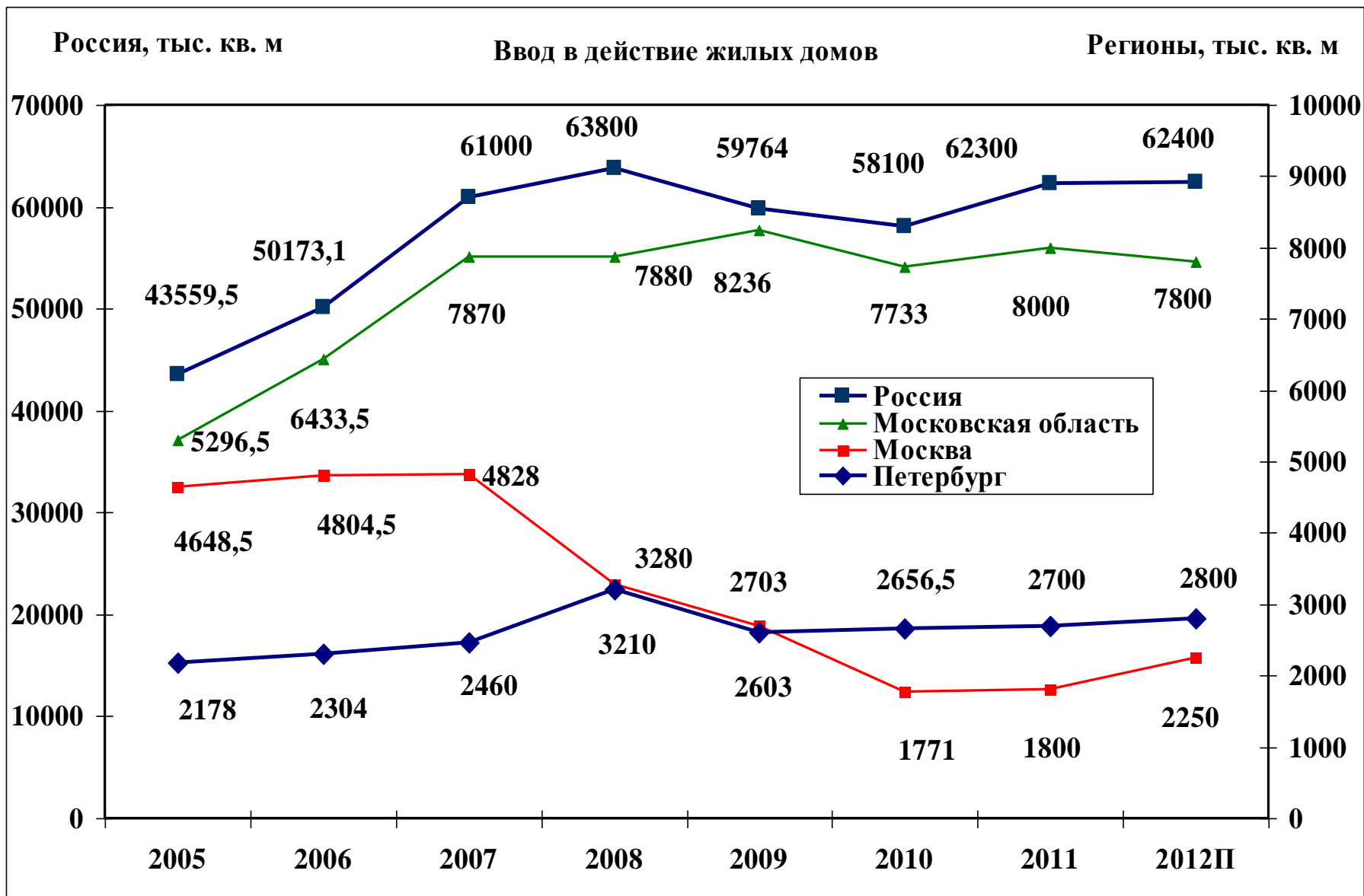
**В 2011 году закончилось снижение объемов ввода жилья в РФ. Объем ввода составил в 2010 г. - 58,1, 2011 г. – 62,3 млн кв. м, в 1 полугодии 2012 года прирост относительно того же периода прошлого года составил 1,9%.**

**В Москве снижение объемов ввода закончилось в 4 квартале 2011 года, и по итогам года ввод вырос с 1,77 в 2010 до 1,80 млн кв. м в 2011 г. в 2012 году планируется ввод в объеме 2,25 млн кв. м. В 1 пол. 2012 г. введено 630 тыс. кв. м (-27,8% к 1 пол. 2011).**

**В Московской области в 2010 г. ввод составил 7,73, 2011 – 8,00 млн кв. м, в 2012 планируется 7,8 млн кв. м.**

**В Петербурге в 2010 было введено 2,66, в 2011 – 2,70 млн кв. м, в 2012 планируется 2,8 млн кв. м.**

**Таким образом, спад объемов ввода в РФ и основных регионах завершился, и хотя в 2012 году выход на докризисный уровень еще не ожидается, но тенденция роста уже наметилась.**

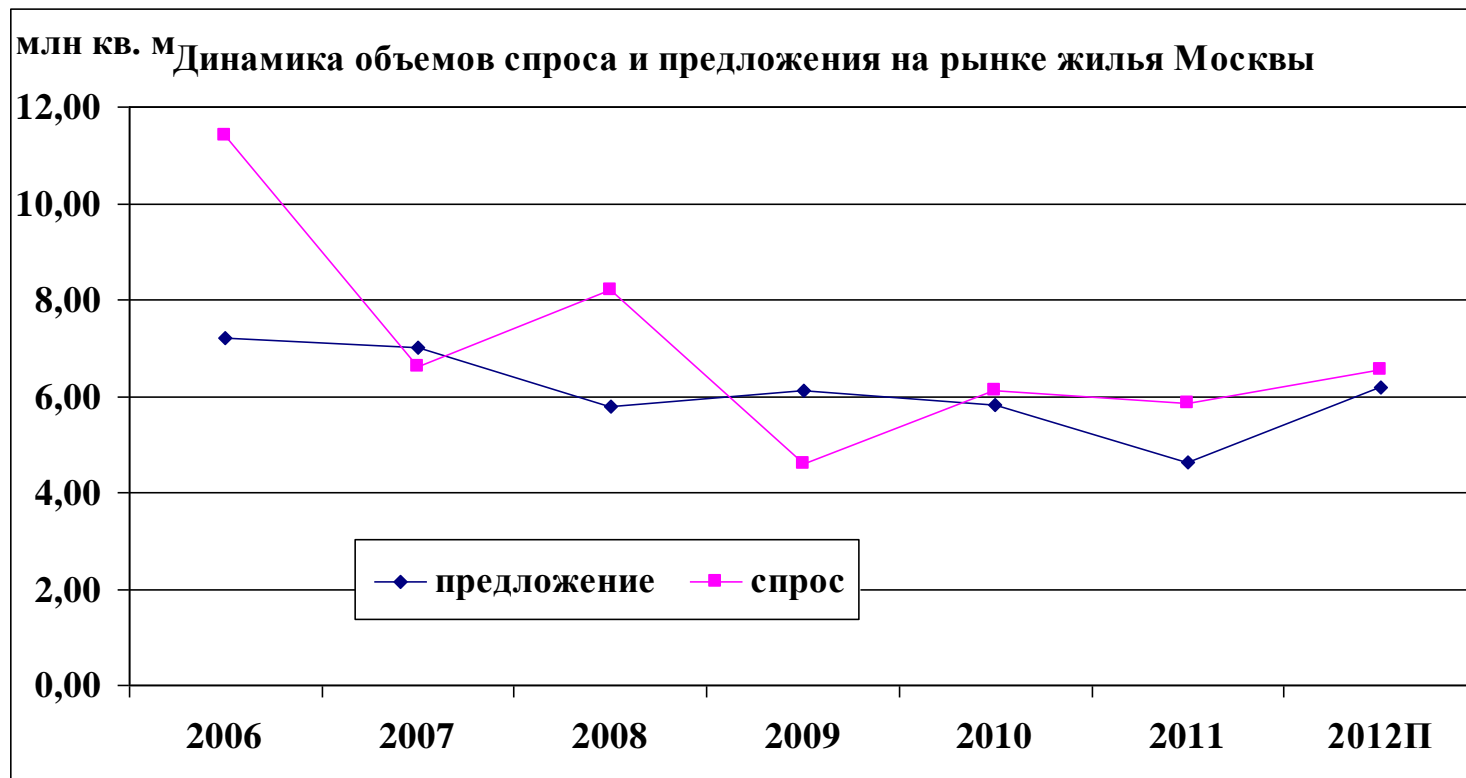


Источник: Росстат, 2012 – планы властей.

## **Причины роста объемов строительства, ввода и поглощения площадей**

**В 2010 году начал реализовываться отложенный во время кризиса спрос, и объем предъявленного спроса несколько вырос. Несколько позже (в конце 2010 - начале 2011) начало реализовываться отложенное предложение на вторичном рынке (владельцы квартир и инвесторы перестали ждать повышения цен, банки начали реализовывать залоговые квартиры), и объем поглощения вырос.**

**Объем предложения на первичном рынке снижался (за счет вымывания нераспроданного ранее объема), но был достаточен для роста поглощения при растущем спросе. В 2011-12 годах на первичном рынке появились новые объекты. В целом объем предложения снова растет.**



**Соотношение спрос/предложение близко к равновесию с небольшим перевесом в пользу спроса. В условиях снизившихся и сравнительно стабильных цен объем поглощения увеличивается.**

**Но в связи с замедлением темпов роста доходов населения мы ожидаем, что далее он будет сохраняться приблизительно на том же уровне.**

## **Феномен 3: рост числа новостроек при снижении доходности бизнеса**

### **Цитаты**

**Стерник Г.М., доклад на Всероссийской конференции «Стратегия развития жилищного строительства России» 10.10.2008:** «Темпы роста объемов ввода жилья сначала снизятся (а в 2009-2010 году объемы снизятся и в абсолютном значении). Произойдет изменение структуры жилищного строительства от объектов бизнес-класса в пользу домов эконом-класса с меньшими площадями квартир и меньшим уровнем цен.

Уменьшится и предложение, но его структура, наоборот, изменится в пользу высококачественного жилья, а жилье эконом-класса получит статус муниципального и не выйдет на открытый рынок. К началу 2010 года, в условиях восстановления платежеспособного спроса при сокращенном объеме строительства и предложения жилья, начнется новый цикл восстановления рынка и повышения цен на жилье до уровня, обеспечивающего рентабельность девелопмента.

Средняя доходность строительного бизнеса снизится на ближайшие год-полтора и в дальнейшем не вернется на те нецивилизованные уровни, на которых она была вчера. Крупные игроки, выжившие на рынке, расстанутся со своей агрессивной стратегией, и будут лучше просчитывать варианты бизнеса. В целом рынок сделает новый серьезный шаг в своем становлении и развитии».



**Владелец группы NBM Михаил Бабель** : «Пять-шесть лет назад у девелоперов было банальное мышление: скупить как можно больше площадок, влезая в долги. Кризис разрушил их представление о том, что наличие большого земельного банка страхует от банкротства. »

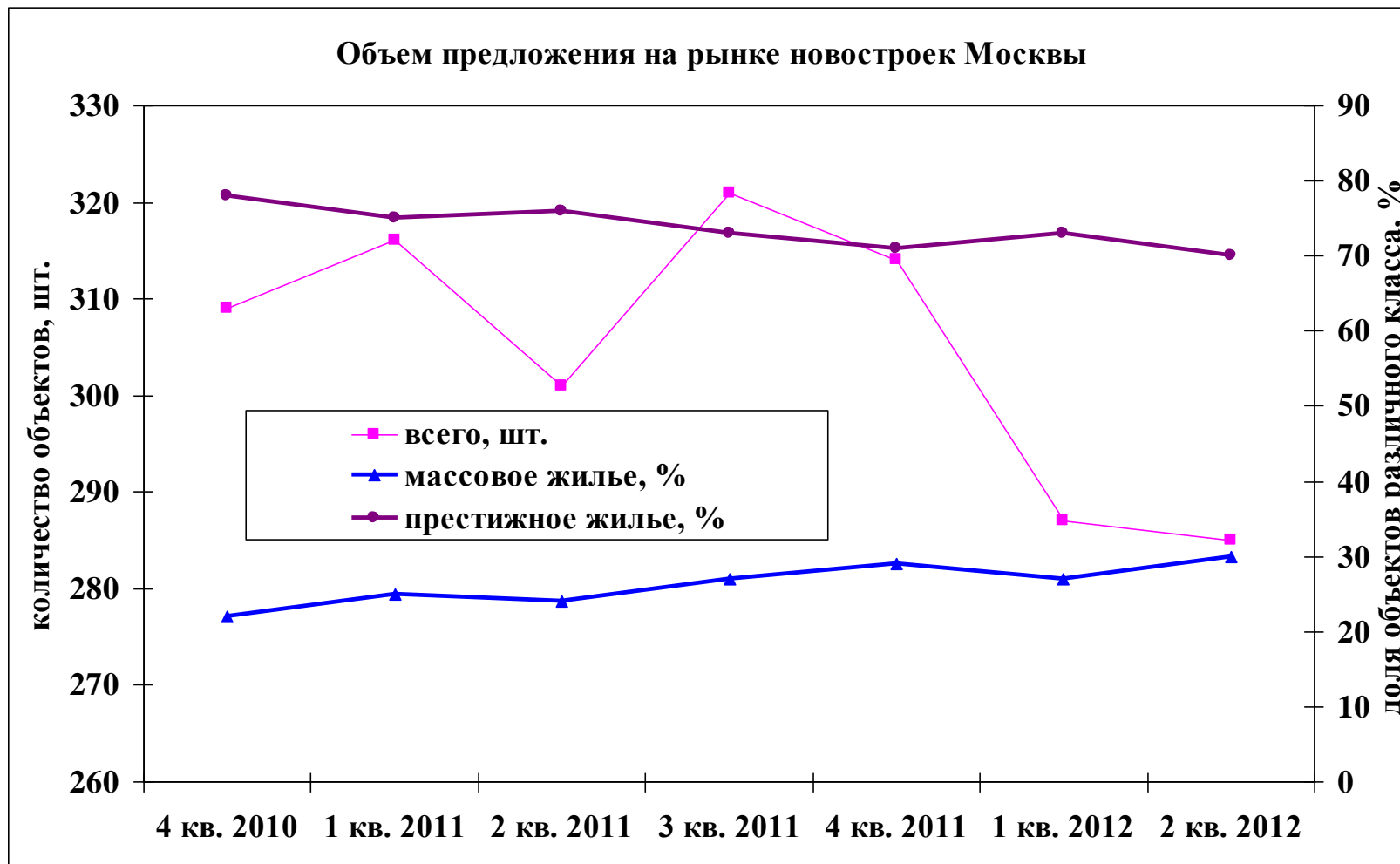
### **Факты**

1) Повышение темпов выхода на рынок новых объектов в соответствии с общим темпом роста спроса.

#### **Выход на рынок новых объектов**

период	Москва			Мособласть		
	объекто в	квартир	тыс. кв. м	объектов	квартир	тыс. кв. м
1 п/г 2011	36	803	84,7	333	15764	1023,3
2 п/г 2011	29	1057	82,3	282	20039	1278,9
1 п/г 2012	101	2398	205,0	326	28475	1718,7

2) Рост объема строительства коммерческого жилья массового (эконом- и комфорт-) класса и сокращение объема строительства престижного класса (бизнес- и элитного).



## **Причины готовности девелоперов к снижению доходности**

**1) Осмысление новой социально-экономической ситуации, отказ от ожиданий ажиотажного роста спроса и цен, принятие новой для отечественного бизнеса концепции цикличности рынка (среднесрочной – 2-3 года и долгосрочной – 8-10 лет).**

**2) Ожидание и доверие к целенаправленной политике государства на поддержку девелопмента:**

**- Программа АИЖК по ипотечному кредитованию девелопмента «Стимул», а теперь и продукт «Арендное жилье».**

**- Деятельность Фонда РЖС по снижению стоимости приобретения прав аренды участка под строительство за счет переноса тяжести на арендные платежи отдаленного периода, содействию в оформлении документов на земельный участок, в прохождении регистрационных процедур, в том числе организация подключения к инженерной инфраструктуре, взятию на себя государством (или муниципалитетами) затрат на инженерную инфраструктуру, возможность выкупа государством (или муниципалитетами) нереализованных построенных площадей девелопера.**

- Некоторые успехи государства в борьбе в коррупционным налогом (по результатам исследования ЦКИ ГУ ВШЭ, в строительной отрасли составляет в настоящее время 30-35% против 40% ранее).

- Правительственное постановление о "дорожной карте" по упрощению получения разрешений на строительство: сокращение сроков и числа административных процедур (планируется **снизить количество процедур с 51 до 15 штук к 2015 году и до 11 штук к 2018 году, а совокупное время, затрачиваемое на прохождение этих процедур - с 423 дней до 130 дней к 2015 году и до 56 дней к 2018 году**), **переход к уведомительному порядку строительства** (промышленных объектов вне границ населенных пунктов с 2013 года, а остальных объектов, за исключением особо опасных, технически сложных и уникальных, **с 2015 года**), согласно которому застройщик, имеющий все необходимые правоустанавливающие документы на участок, документацию по планировке территории и градостроительному зонированию, а также положительное заключение экспертизы, **сможет разослать соответствующие документы уполномоченным органам государственной власти и местного самоуправления и через 30 дней после этого начать строительство объектов.**

**Феномен 4: Резко усилилось внимание властей к методическому, информационно-аналитическому обеспечению принятия решений по развитию рынка недвижимости.**

#### **Цитаты**

**Стерник Г.М., доклад на НТС Госстроя РФ по итогам НИР «Разработка концепции создания Федеральной информационно-аналитической системы рынка жилья», 19.12.2000:**

**«Достижение задачи вовлечения земли и иных объектов недвижимости в рыночный оборот невозможно без целенаправленных усилий государства по созданию инфраструктуры рынка недвижимости, совершенствования законодательной и нормативной базы, обеспечения участников рынка необходимой рыночной информацией. В этой цепи условий наиболее слабым звеном в настоящее время является почти полное отсутствие информационной инфраструктуры рынка. В качестве инструмента решения этой задачи предлагается Концепция создания Федеральной информационно-аналитической системы (ФИАС) рынка жилья.»**

**Браверман А.А., руководитель Фонда РЖС, март 2012 г.: «В настоящее время завершается создание и продолжается наполнение единой информационно-аналитической системы (ЕИАС) Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства.»**

## **Результаты**

**1) Во властных структурах на федеральном уровне и в ряде регионов налажена регулярная работа по мониторингу ситуации и разработке прогнозов развития отраслей и индикативных планов, в том числе в строительной отрасли и на рынке недвижимости, для чего создаются отраслевые НИИ и используются на аутсорсинге экспертные аналитические группы.**

**2) Повышается информационная открытость ведомств, в частности, Росреестр создал портал для доступа к данным о сделках на рынке недвижимости <https://portal.rosreestr.ru/wps/portal>.**

**2) Фонд РЖС совместно с коммерческими информационно-аналитическими и консалтинговыми структурами проводит сбор данных в виде Реестра строящихся жилых домов, Реестра загородных поселков, баз данных о предложении земельных участков, квартир на первичном и вторичном рынке, односемейных домов с участками.**

**3) В интересах Фонда РЖС разработана Единая (межрегиональная) методика классифицирования многоквартирных жилых домов-новостроек по потребительскому качеству (классу), разрабатывается методика прогнозирования спроса на жилье, планируется разработка методики зонирования территории и определения рейтинга зон и других методик.**

**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)**