

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

# **ОБОСНОВАНИЕ ЦЕЛЕВЫХ ОБЪЕМОВ ВВОДА ЖИЛЬЯ (НА ПРИМЕРЕ МОСКВЫ)**

(доклад на конференции «Градостроительная политика и жилищное строительство»  
VII Санкт-Петербургского Всероссийского жилищного конгресса)

Санкт-Петербург, 3.10.2013

# ПОВЫШЕНИЕ ОБЪЕМОВ ВВОДА ЖИЛЬЯ – ДОЛГОСРОЧНАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ СТРАТЕГИЯ

Обостренное внимание руководства страны к проблеме объемов строительства жилья стимулировало руководство регионов к поиску путей их повышения.

Приняты серьезные правовые, организационные, экономические меры для стимулирования местных властей и бизнеса к решению этой проблемы. Определены целевые показатели объемов ввода жилья до 2020 года.

В настоящее время Госстрой и Минрегион РФ организуют работу по определению и обоснованию целевых объемов ввода жилья в каждом регионе, обеспечивающих требуемые суммарные объемы.

Стратегия-2020 (2008)

**142 млн кв. м**  
**(1 млн на человека)**

**92 млн кв. м**

Государственная программа  
«Обеспечение доступным и  
комфортным жильем и  
коммунальными услугами  
граждан РФ» (2012)

**63 млн м<sup>2</sup>**

**2012**

Краснодарский край 5,3  
Московская область 7,3  
Республика Башкортостан 5,2  
Республика Татарстан 4,0  
Ростовская область 5,2  
Санкт-Петербург 3,7  
Свердловская область 5,2

**2020**

# ИЗМЕНЕНИЕ ПЛАНОВ ГОРОДСКИХ ВЛАСТЕЙ МОСКВЫ

В связи с этим объявленные в 2010 году приоритеты политики города Москвы – сокращение объемов строительства жилья в пользу развития транспортной инфраструктуры – в этом году несколько изменились: город планирует построить в 2013 году в Москве более 3 млн кв. м жилья, в том числе в старых границах – не менее 2,5 млн. кв. м, и в дальнейшем увеличивать этот объем до 5-6 млн. кв. м.

Но эти планы могут и не реализоваться: только треть инвесторов в Москве, проекты которых прошли Градостроительно-земельную комиссию Москвы за 2,5 года, приступили к реальному строительству. Остальные или продают, или ищут финансирование.

**Цель работы:** обоснование допустимого уровня целевых объемов ввода жилья в Москве на основе баланса спроса и предложения.

**Метод:** исследование динамики развития рынка жилой недвижимости Москвы до 2020 года при различной динамике макроэкономических параметров в случае увеличения целевых объемов ввода жилья.

**Инструмент:** методика среднесрочного прогнозирования развития локального рынка жилой недвижимости.

## ФАКТОРЫ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ ОБЪЕМЫ ВВОДА ЖИЛЬЯ

**Факторы предложения:** *дефицит земельных ресурсов*, ограничения по производственным мощностям стройпредприятий, по доступным объемам стройресурсов, по наличию инженерных сетей на границах участков под строительство жилья, энергетических и иных инженерных ресурсов, социальной и *транспортной инфраструктуры*.

**Факторы спроса:** предъявленный платежеспособный спрос населения, инвесторов, нерезидентов, ипотечная поддержка.

**Баланс спроса и предложения – условие устойчивого развития рынка недвижимости.**



Факторы  
предложения

Факторы  
спроса

## **ПРИЧИНЫ СНИЖЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ДЕВЕЛОПМЕНТА**

**Стагнация в экономике, низкие темпы  
роста доходов населения**

**Низкие темпы роста средней цены на  
рынке при высоком спросе на  
малогабаритные дешевые квартиры**

**Снижение конечной доходности  
инвестпроектов**

# РАССМОТРЕННЫЕ СЦЕНАРИИ ДИНАМИКИ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

## Сценарий №1

оптимистический  
правительственный прогноз

(темпы роста доходов населения в номинальном выражении 8-11%, денежный объем ипотечного кредитования – по прогнозу АИЖК)

*Оценка вероятности 20%*

## Сценарий №4

пессимистический прогноз  
*вероятность 10%*

## Сценарий № 2

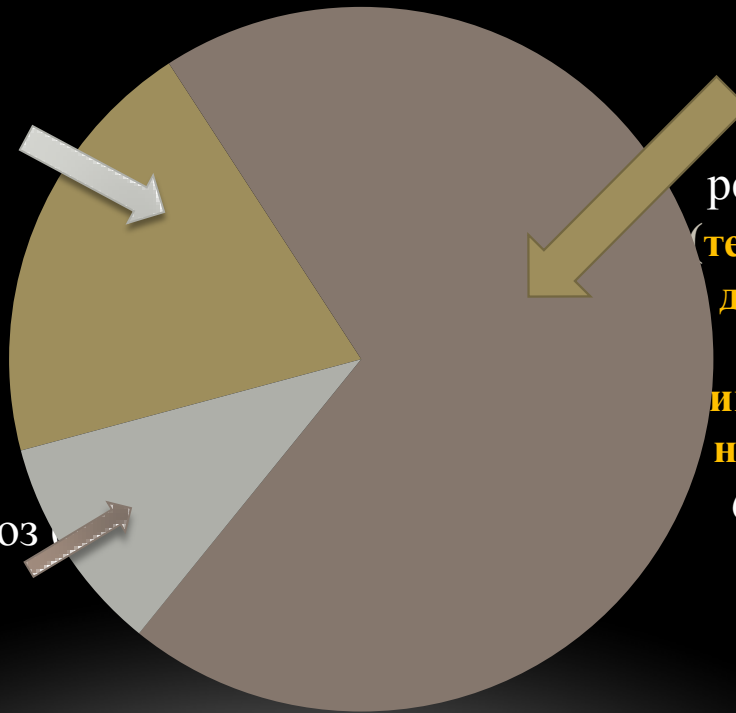
сверхоптимистический прогноз (темпы роста доходов населения в номинальном выражении 13-14%, денежный объем ипотечного кредитования +20% от Сценария № 1)

*Оценка вероятности = 0*

## Сценарий №3

реалистический прогноз  
(темпы роста номинальных доходов населения 2-3%, денежный объем ипотечного кредитования на уровне Сценария № 1)

*Оценка вероятности 70%*



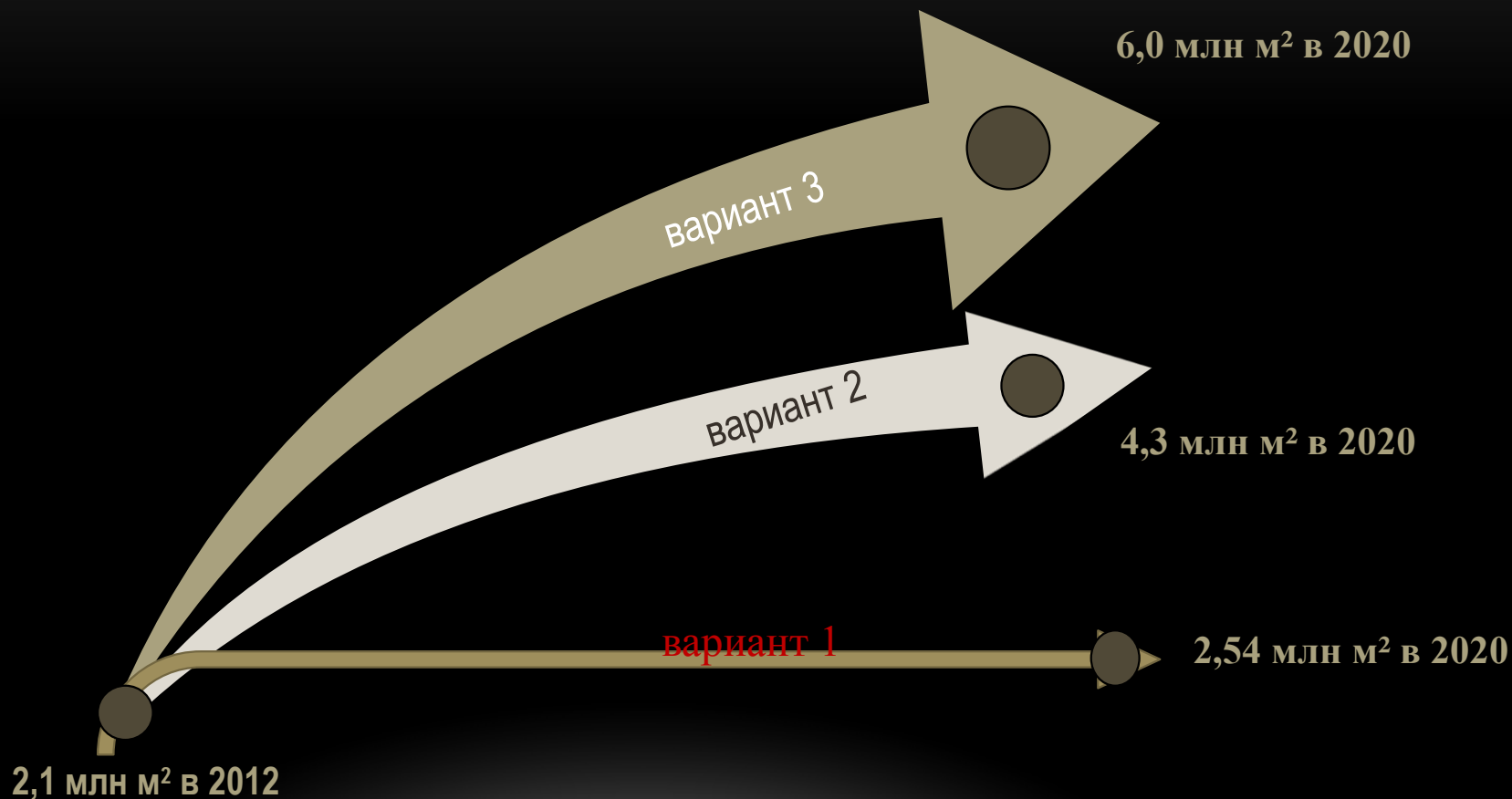


# ОТРАСЛЕВЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ – ТРИ ВАРИАНТА ДЛЯ КАЖДОГО СЦЕНАРИЯ

год	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Целевой объем ввода жилья, млн. кв. м, вариант 1</b>	1,77	1,76	2,07	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
в том числе коммерческого	1,09	1,06	1,30	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78
<b>Целевой объем ввода жилья, млн. кв. м, вариант 2</b>	1,77	1,76	2,07	2,54	2,79	3,04	3,29	3,54	3,79	4,04	4,29
в том числе коммерческого	1,09	1,06	1,30	1,78	2,03	2,28	2,53	2,78	3,03	3,28	3,53
<b>Целевой объем ввода жилья, млн. кв. м, вариант 3</b>	1,77	1,76	2,07	2,54	3,04	3,54	4,04	4,54	5,04	5,54	6,04
в том числе коммерческого	1,09	1,06	1,30	1,78	2,28	2,78	3,28	3,78	4,28	4,78	5,28



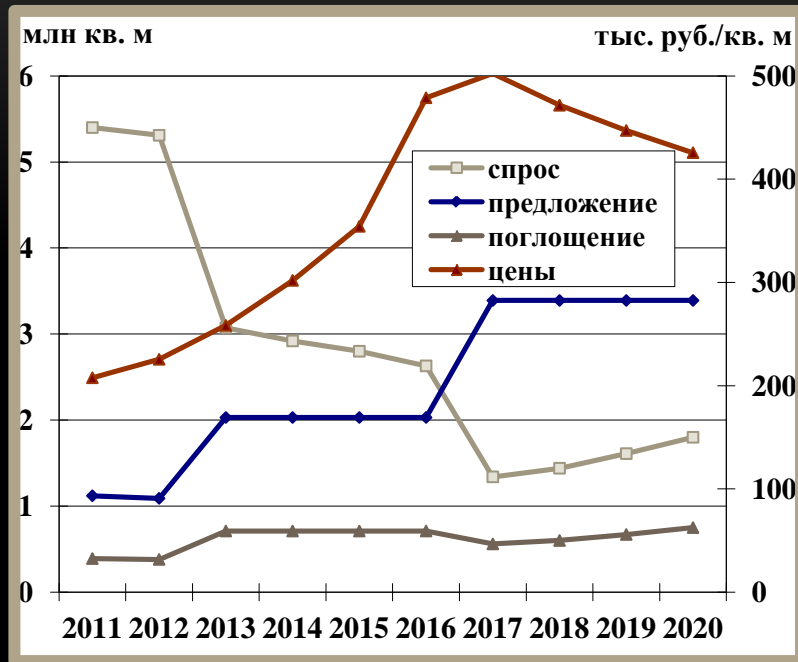
# ИССЛЕДУЕМЫЕ ВАРИАНТЫ ЦЕЛЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОБЪЕМОВ ВВОДА ЖИЛЬЯ



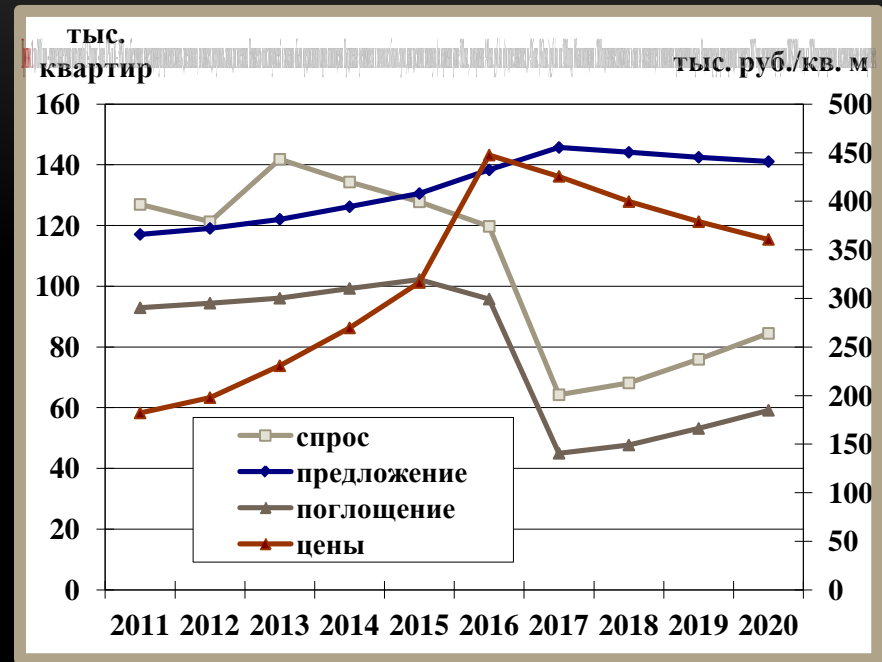
# СЦЕНАРИЙ № 1

## ВАРИАНТ № 1

### А. Первичный рынок



### Б. Вторичный рынок

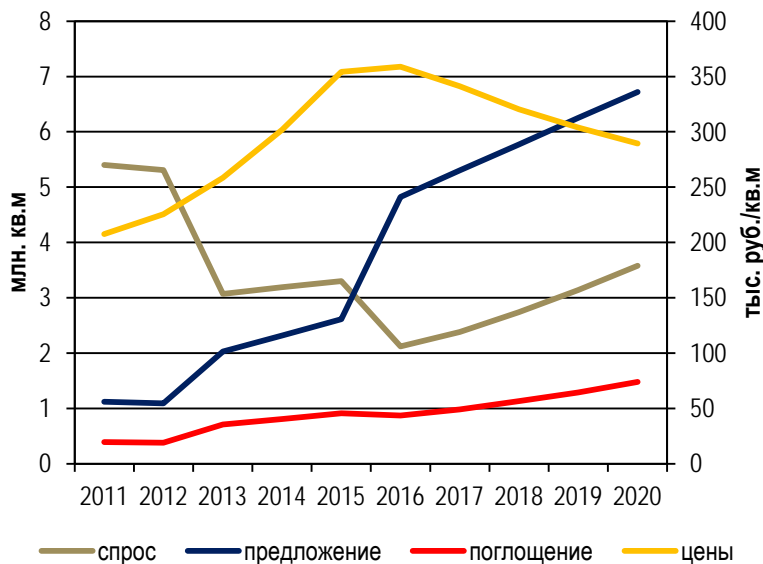


**Прогноз 1:** до 2017 года - значительные темпы роста цен (в 13-15 годах - более 17%, в 16 – 35%). Начинается отток покупателей и снижение объема предъявленного спроса и поглощения. Предложение увеличивается и *становится больше спроса*, цены достигают максимума и далее снижаются к 2020 году на 25-28%. 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.**

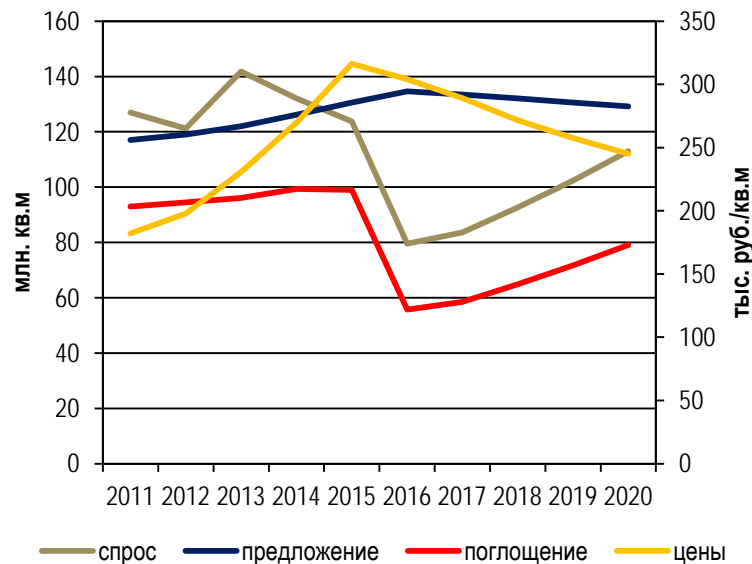
# СЦЕНАРИЙ № 1

## ВАРИАНТ № 2

Динамика объема спроса, предложения, поглощения и цен на первичном рынке



Динамика объема спроса, предложения, поглощения и цен на вторичном рынке

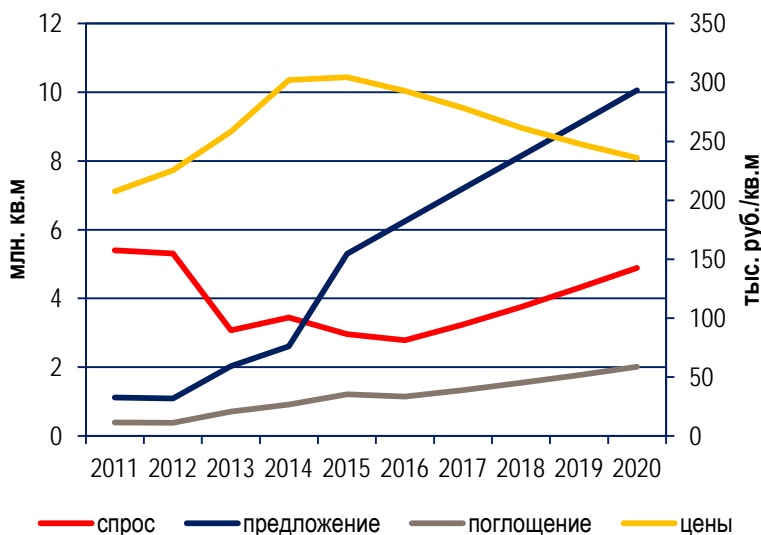


При *повышенном уровне целевых объемов ввода жилья* последовательно растет объем предложения, и он становится выше спроса в 2016 году. Цены на первичном рынке вырастают к 2016 году только до 360 тыс. руб./кв.м<sup>2</sup>, а потом снижаются до 290 тыс. руб./м<sup>2</sup> в 2020 году. Объем поглощения повышается, хотя на вторичном – сначала в 2017 году обваливается. **В целом, кризисная ситуация наблюдается с 2016 года, но динамика кризиса менее острая.**

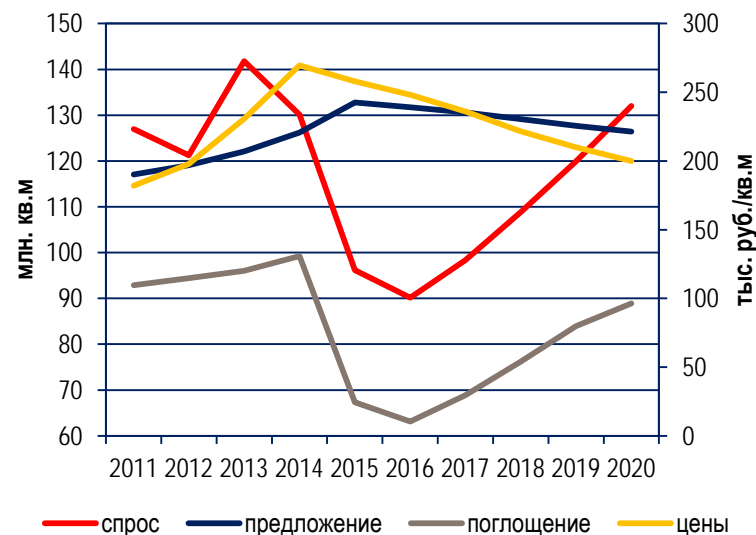
# СЦЕНАРИЙ № 1

## ВАРИАНТ № 3

Динамика объема спроса, предложения, поглощения и цен на первичном рынке



Динамика объема спроса, предложения, поглощения и цен на вторичном рынке



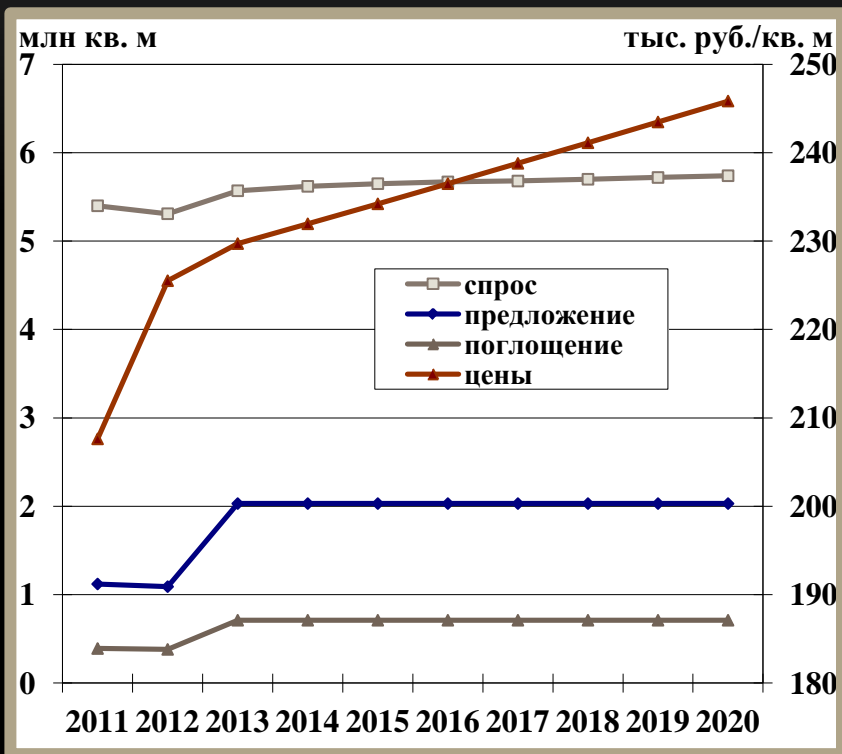
При *высоком уровне целевых объемов ввода* спрос становится меньше предложения на первичном и вторичном рынках уже в 2015 году. Перегрева рынка практически не происходит, цены на первичном рынке достигают максимума в 305 тыс. руб./м<sup>2</sup> в 2015 году и далее снижаются до 236 тыс. руб./м<sup>2</sup> к 2020 году, поглощение после снижения в 2016 году растет. **Кризисные изменения начинаются уже в 2015 году и к 2020 году практически исчерпываются.**

**Целесообразные варианты при Сценарии 1: № 2 и № 3.**

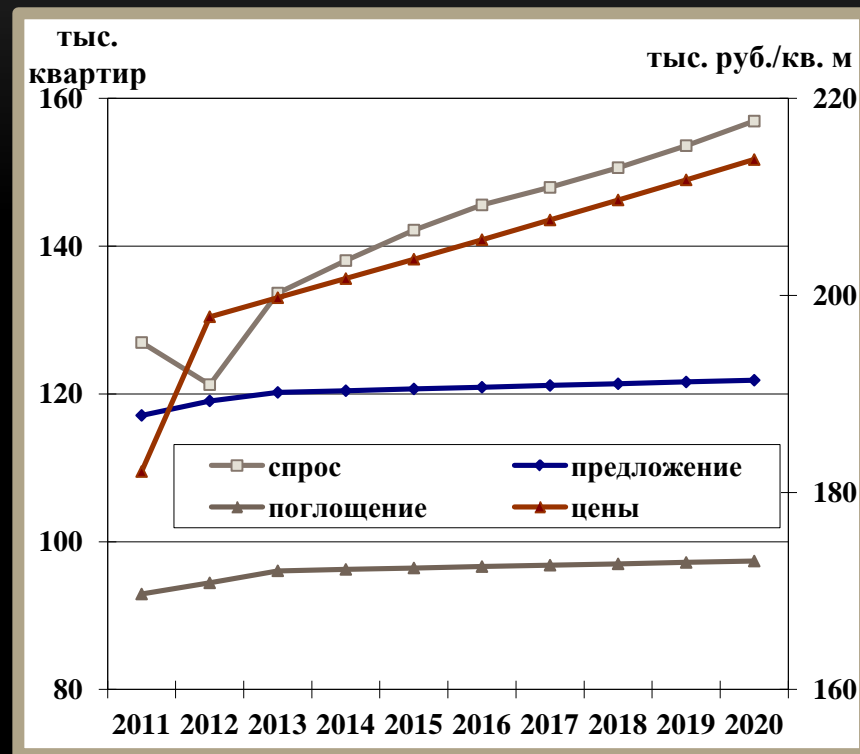
# СЦЕНАРИЙ № 3

## ВАРИАНТ № 1

### А. Первичный рынок



### Б. Вторичный рынок

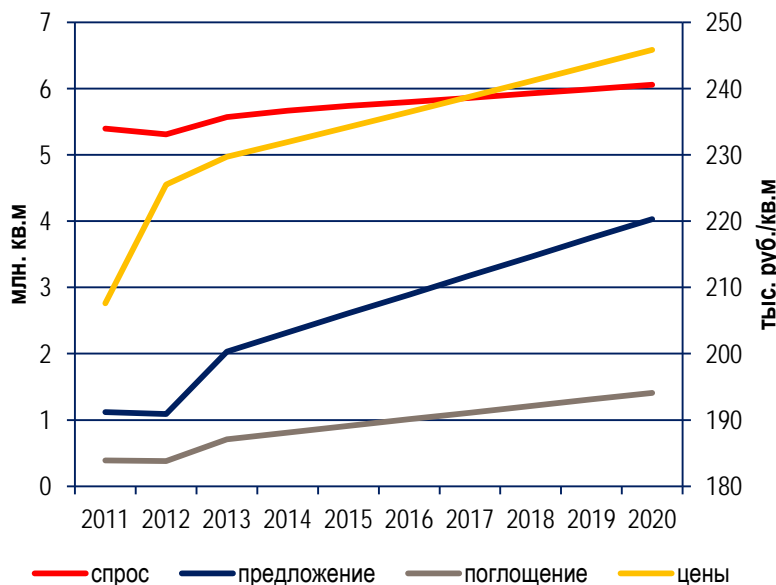


**Прогноз 3:** предъявленный спрос устойчиво превышает предложение. Темп роста цен составляет (4-5)% в год, по остальным показателям рынок стабилен (*состояние, близкое к стагнации*). Вместе с тем, такая ситуация не обеспечивает достаточно высокой доходности инвестиционно-строительных проектов, что может снизить активность девелоперов и потребовать их дополнительной поддержки со стороны государства. Аналог – 2011-2012 годы.

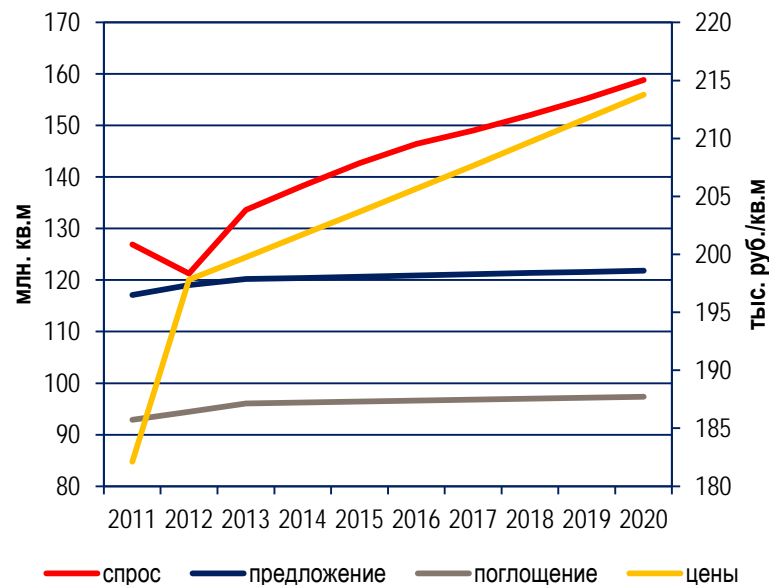
# СЦЕНАРИЙ № 3

## ВАРИАНТ № 2

Динамика объема спроса, предложения, поглощения и цен на первичном рынке



Динамика объема спроса, предложения, поглощения и цен на вторичном рынке

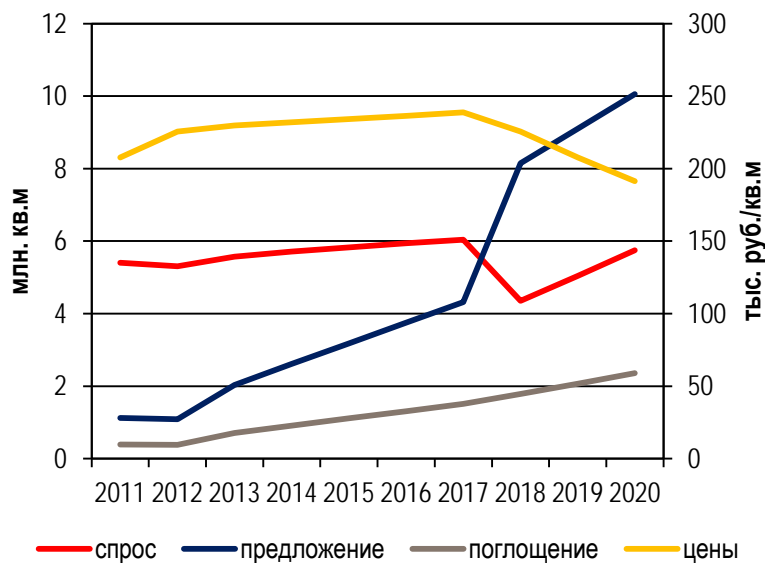


При *повышенных целевых объемах ввода жилья* и объемах предложения существенных изменений по остальным показателям не произошло. В целом рынок *близок к состоянию стагнации* по показателям объема поглощения и динамике цен. Но при этом *ситуация не обещает высокой доходности инвестиционно-строительных проектов для девелоперов, и может потребоваться их дополнительная поддержка со стороны государства.*

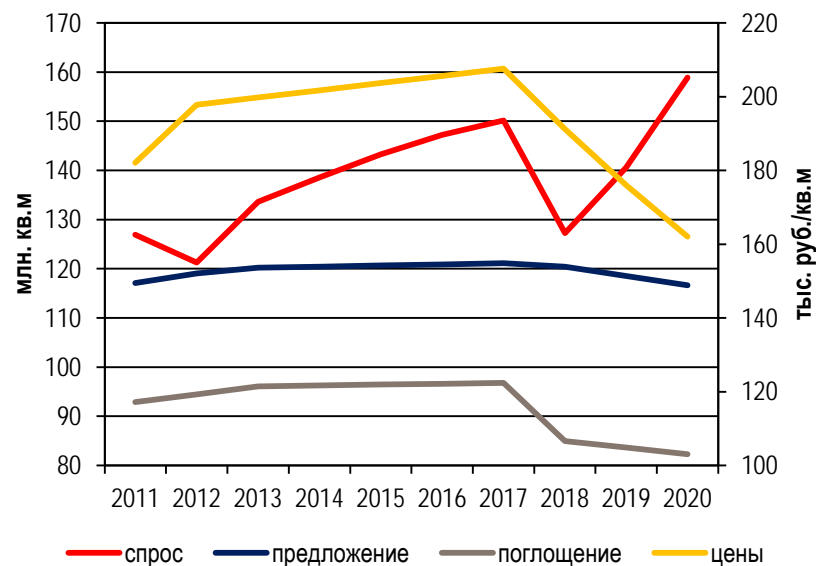
# СЦЕНАРИЙ № 3

## ВАРИАНТ № 3

Динамика объема спроса, предложения, поглощения и цен на первичном рынке



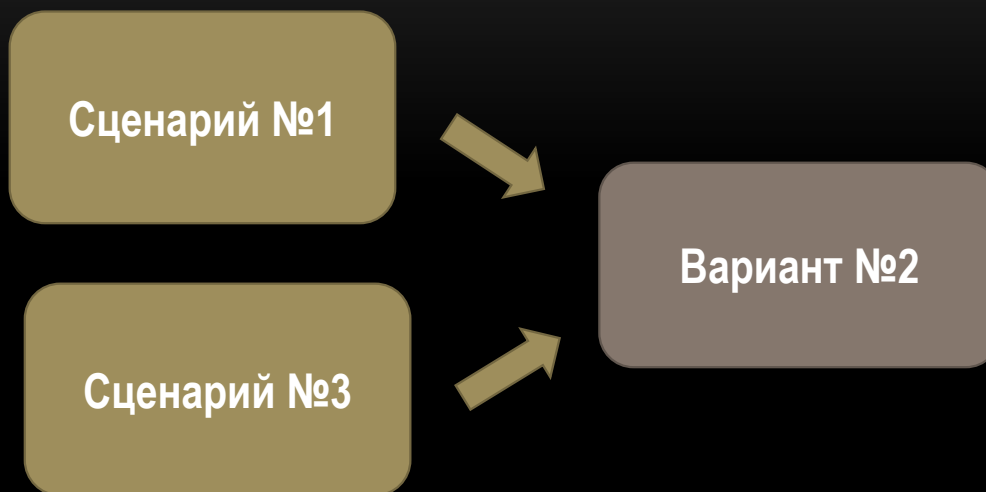
Динамика объема спроса, предложения, поглощения и цен на вторичном рынке



При **высоких объемах ввода жилья** цены практически не растут, с 2018 года спрос становится меньше предложения, цены снижаются на первичном рынке к 2020 году до 190 тыс. руб./м<sup>2</sup>, **ситуация принимает кризисный характер.**

**Целесообразные варианты при Сценарии 3: № 2 и № 3.**

## РЕКОМЕНДАЦИИ



**В связи с неопределенностью динамики макроэкономических параметров по Сценариям № 1 и 3 увеличение целевых объемов ввода жилья в Москве (в старых границах) рекомендуется по варианту 2 – до 4,3 млн. кв. м в 2020 году.**



**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)**