

**ООО Sternik's Consulting**

**www.realtymarket.ru**

**Стерник Г.М.**

профессор кафедры «Управление проектами и программами»  
РЭУ им. Г.В. Плеханова, председатель комиссии по аттестации аналитиков  
рынка недвижимости РГР

**Долгосрочный прогноз развития рынка  
строительства и продажи жилой  
недвижимости Москвы**

Доклад на Аналитической конференции Всероссийского жилищного конгресса 3.10.2014

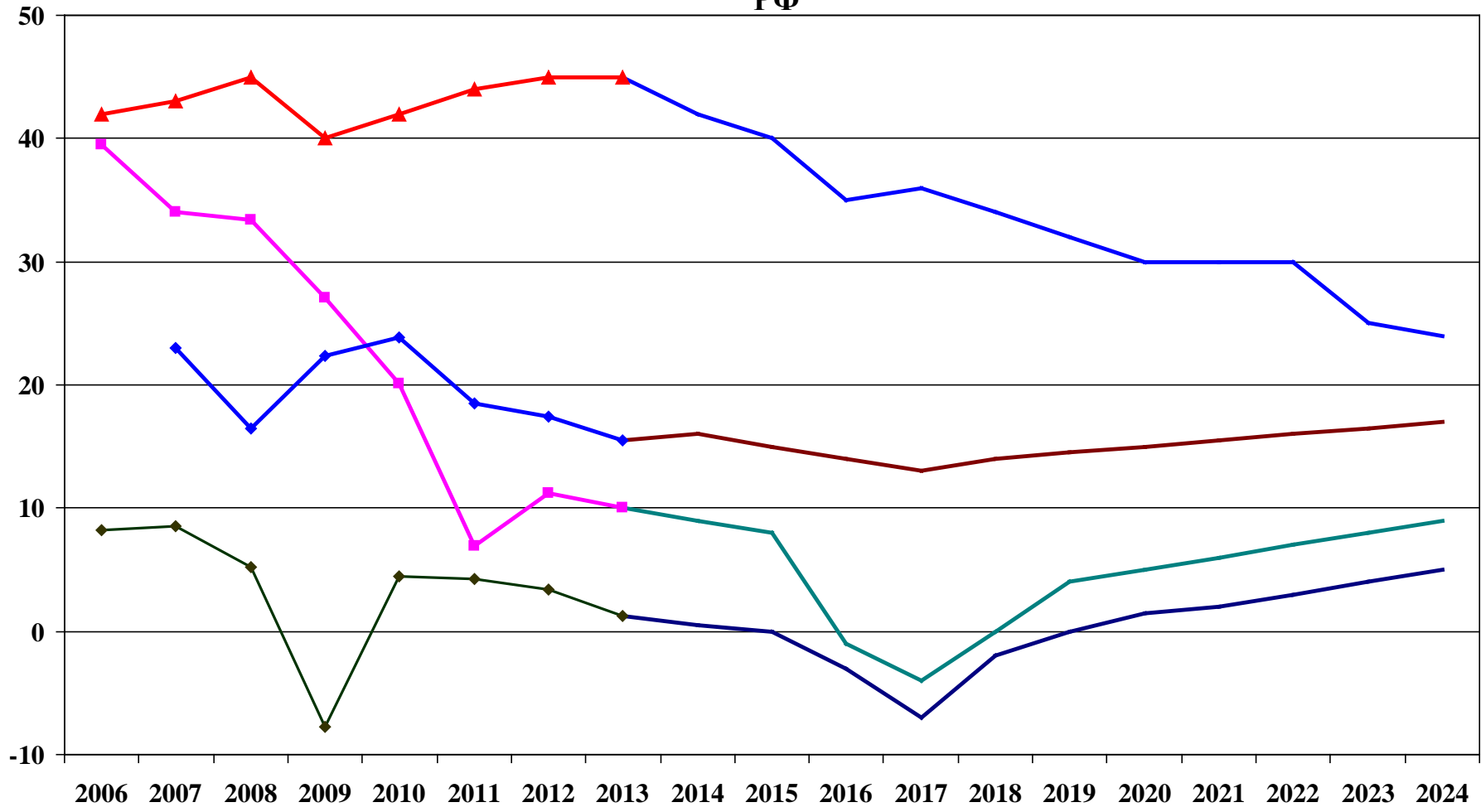
**2013 год для России ознаменовал окончание стадии послекризисного восстановительного роста и вступление в новую фазу социально-экономического развития. Вопрос о новой модели роста встал в практическую плоскость, поскольку темпы экономического роста упали до беспрецедентно низкого уровня, причем это торможение уже нельзя объяснить исключительно или даже преимущественно внешними факторами. Соответствующий вывод получил политическое оформление в Послании Президента РФ от 12 декабря 2013 г.**

**С экономической точки зрения сущность новой модели роста состоит в переходе от политики стимулирования спроса к политике стимулирования предложения. Это предполагает создание условий, благоприятных для роста производительности отечественного производства: низкая инфляция и на этой базе низкие процентные ставки, снятие институциональных барьеров и т.д. В этой ситуации государство берет на себя развитие технической и социальной инфраструктуры, включая эффективные финансовые рынки, гибкий рынок труда (включая миграционную политику), обеспечение высокого качества человеческого капитала (образование и здравоохранение).**

**Сегодня, после политических и макроэкономических шоков последних полугодия-года, можно окончательно утверждать, что период неопределенности, турбулентности в экономике закончился.** С одной стороны, события вокруг Украины заставили государство принять и признать негативные тенденции и риски в экономике и сосредоточиться на мерах по их нейтрализации. Готовящееся перераспределение бюджетных расходов в пользу оборонного сектора (с целью импортозамещения) и сокращение госрасходов на экономику и социальную сферу закрепили новое понимание макроэкономической ситуации. С другой, политика изоляции России, санкционного давления не принесла ожидаемого Западом эффекта, дополнительно сплотила наше общество вокруг президента и подтвердила устойчивость нашей политической системы, экономики и резервы ее развития.

В целом, на основании результатов исследований ряда институтов и центров (в том числе неопубликованных) мы сформировали **как единственный** долгосрочный сценарий развития макроэкономических параметров в РФ, влияющих на спрос и цены на рынке жилой недвижимости.

## Долгосрчный экспертный прогноз динамики макроэкономических параметров в РФ



- |  |           |
|--|-----------|
| ◆ прирост ВВП: предыстория                 | ◆ прогноз |
| ■ прирост номинальных доходов: предыстория | ■ прогноз |
| ▲ доля теневых доходов: предыстория        | ■ прогноз |
| ◆ доля сбережений в доходах: предыстория   | ■ прогноз |

Ключевые макроэкономические показатели - исходные данные в математической модели развития локального рынка жилой недвижимости – это **темпы роста ВВП и номинальных доходов населения**. В 2014-2015 г. ожидается незначительное снижение этих показателей, а в последующие два года – их падение до отрицательных значений (стагнация в экономике с переходом к рецессии). С 2019 года предсказывается начало восстановления экономики и переход к устойчивому росту.

Важными исходными данными макроэкономического характера служат **доля теневых доходов и доля сбережений в располагаемых доходах**.

В последние годы эксперты говорят о **снижении доли теневых доходов в общем объеме доходов населения**. Причины этого (в целом положительного) тренда сводятся к двум группам:

- со стороны верхнедоходного эшелона - более-менее настойчивая борьба с коррупцией, прежде всего на федеральном уровне, «национализация элит», в первую очередь госслужащих и представителей законодательной власти федерального уровня, деофшоризация экономики, санкционные процедуры, введенные США и ЕС;

- со стороны среднедоходного эшелона - повышение эффективности налогового администрирования, а также повышение налоговой нагрузки на малый и средний бизнес, что в условиях стагнирующей экономики привело к сокращению его объема.

**Для рынка недвижимости это явление носит негативный характер – спрос на рынке снижается даже в случае сохранения высоких официальных доходов. Принято, что доля теневого дохода относительно официального будет продолжать снижение и понизится к 2024 году относительно 2012 года вдвое.**

**Доля сбережений в располагаемых доходах** характеризует тот объем денег, который население имеет возможность использовать для дорогостоящих покупок, прежде всего недвижимости. В условиях низких темпов роста экономики и доходов населения этот показатель снижается уже три года. Отметим, что в этот тренд включена и тенденция к перетоку спроса на недвижимость из России в зарубежные страны. В целом ожидается, что **в 2024 году данный показатель будет ниже по сравнению с 2010 годом на 30%.**

Применительно к моделированию рынка жилой недвижимости Москвы все макроэкономические и отраслевые показатели пересчитывались с учетом фактического уровня в Москве в 2012 году.

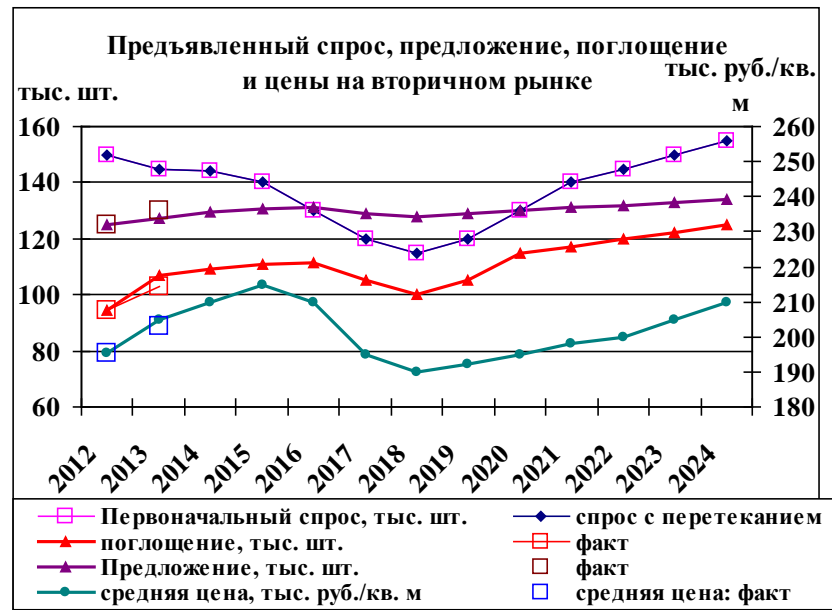
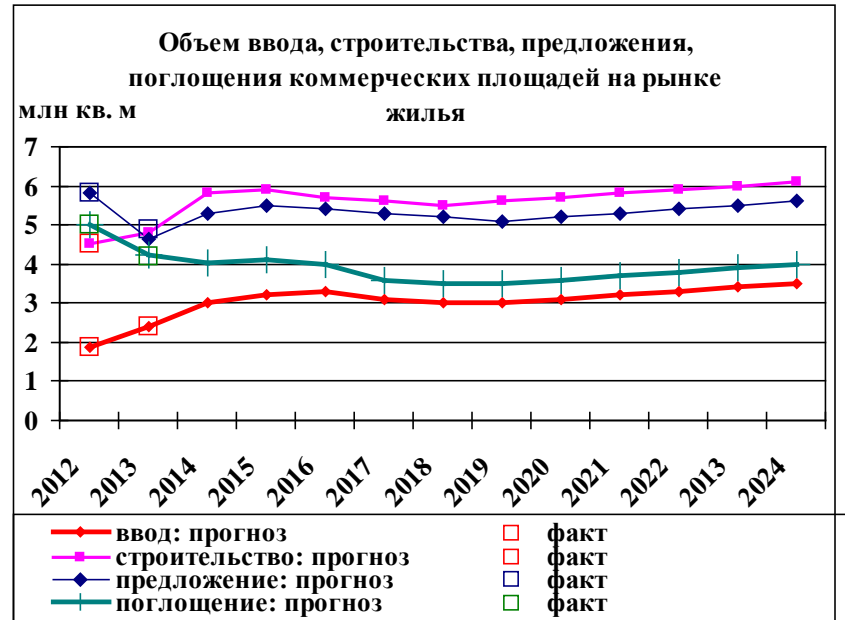
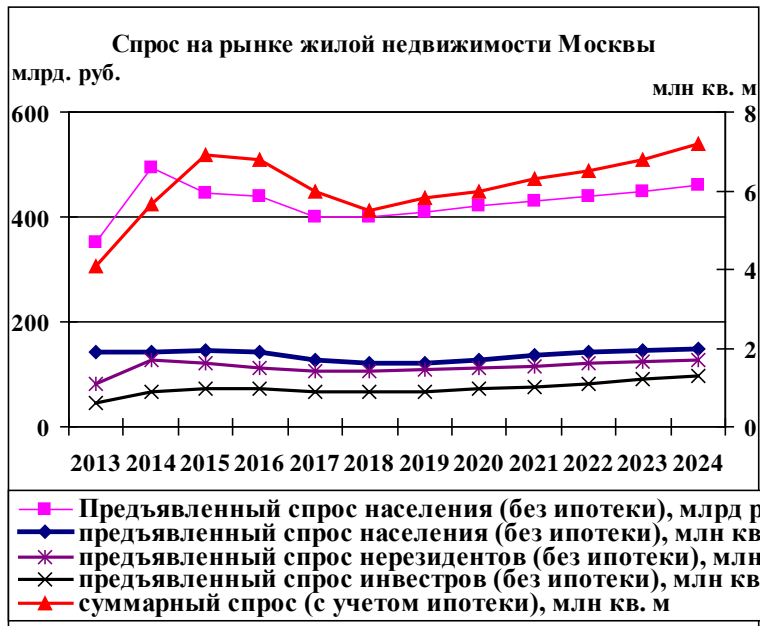
Другие макроэкономические и рыночные исходные данные (расслоение населения по доходам, доля предъявленного спроса в зависимости от соотношения спрос/предложение, денежный объем предложения ипотечных кредитов и др.) сохранялись по данным базового 2012 года.

**В краткосрочном периоде (февраль-апрель 2014) склонность населения к инвестициям в жилье на фоне политических и макроэкономических событий последнего времени даже выросла. С учетом прогноза динамики доходов населения, а также возможного повышения стоимости кредитования застройщиков и населения в результате новых санкций США в ближайшие два года прогнозируется снижение, а в 2018 г. - падение спроса. Застройщики будут реагировать на это уменьшением объема выводимых площадей, поведут более консервативную политику, продолжат строить только самые коммерчески прибыльные объекты и предпочтут в течение некоторого времени не инициировать новые проекты. Через два-три года это отразится в уменьшении объемов ввода жилья.**

**В 2015-2016 годах продолжится стагнационная стадия развития рынка жилой недвижимости Москвы: замедление темпов роста спроса, строительства, ввода, предложения, поглощения и цен. Спрос сравняется с предложением на первичном рынке - в 2015, на вторичном – в 2016 году.**

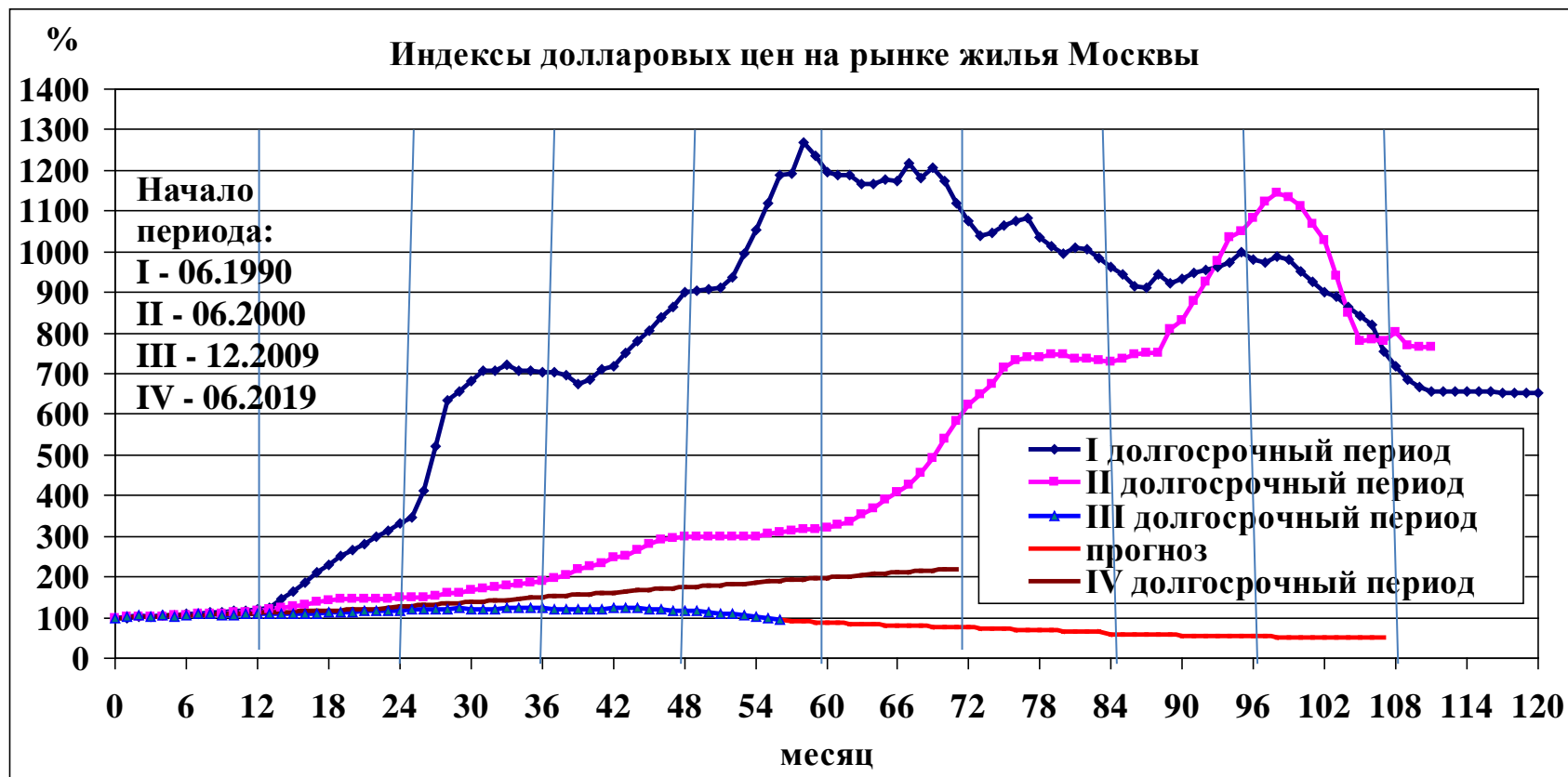
**В 2017-2018 годах расчеты показывают переход рынка в состоянии рецессии: уменьшение спроса, строительства, предложения и ввода, превышение предложения над спросом, снижение объема поглощения, падение цен на первичном и вторичном рынке.**

**С 2019 года ожидается начало восстановительной стадии рынка.**





За 20 лет новейшей истории российский рынок недвижимости пережил **два долгосрочных цикла** протяженностью около 10 лет (120 и 112 месяцев от нижней до нижней точки) и сейчас находится **в середине третьего долгосрочного цикла**. Согласно прогнозу, третий цикл продлится около 110 месяцев и завершится в 2018 году снижением долларового эквивалента цен на 40-45%, а в четвертом цикле за 6 лет (до 2024 года) цены в долларовом выражении вырастут вдвое.



**Спасибо за внимание!**  
**Вопросы?**

**Стерник Г.М.**  
**ООО «Sternik's Consulting»**  
**тел. моб. +7(964)556-72-32**  
**gm\_sternik@sterno.ru**