



**KD
GROUP**

ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ МОДЕЛИ СРЕДнесРОЧНОГО ПРОГНОЗИРОВАНИЯ РАЗВИТИЯ ЛОКАЛЬНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ ПЕРМИ

Анастасия Печенкина

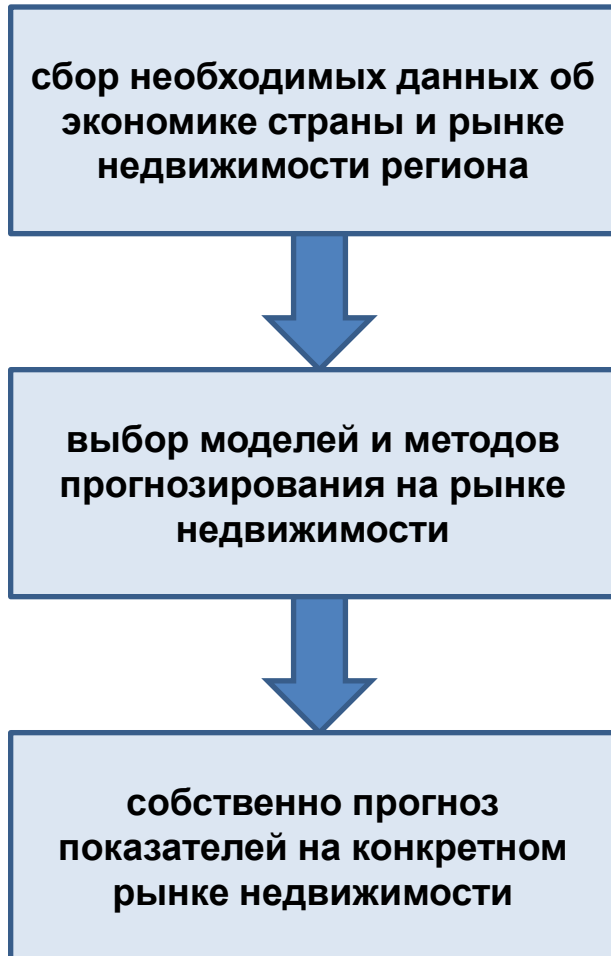
*Главный аналитик ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг», г. Пермь,
Сертифицированный РГР аналитик-консультант рынка недвижимости*

Алексей Свиридов

*аспирант кафедры «Управление проектами и программами»
РЭУ им. Плеханова, г. Москва,*

Конференция «Анализ и прогноз развития
рынка недвижимости и строительства»,
Гражданский жилищный форум
Санкт-Петербург, октябрь 2013





ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА

Предложение

....

цены

...

объемы ввода,
строительства

....

спрос,
поглощение

ПРОЦЕССЫ АНАЛИЗА

наполнение
баз данных

....

Мониторинг

....

Исследование


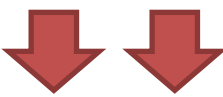
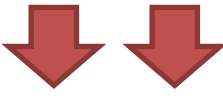






....

Прогноз

СЛОЖНОСТЬ

ПРОГНОЗИРОВАНИЕ –
МАКСИМАЛЬНО СЛОЖНЫЙ
ПРОЦЕСС В АНАЛИЗЕ

ФАКТОРНЫЙ АНАЛИЗ: МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ И ИХ ВЛИЯНИЕ НА ЦЕНЫ ЖИЛЬЯ ПЕРМИ ВО 2-м КВ. 2013 г.

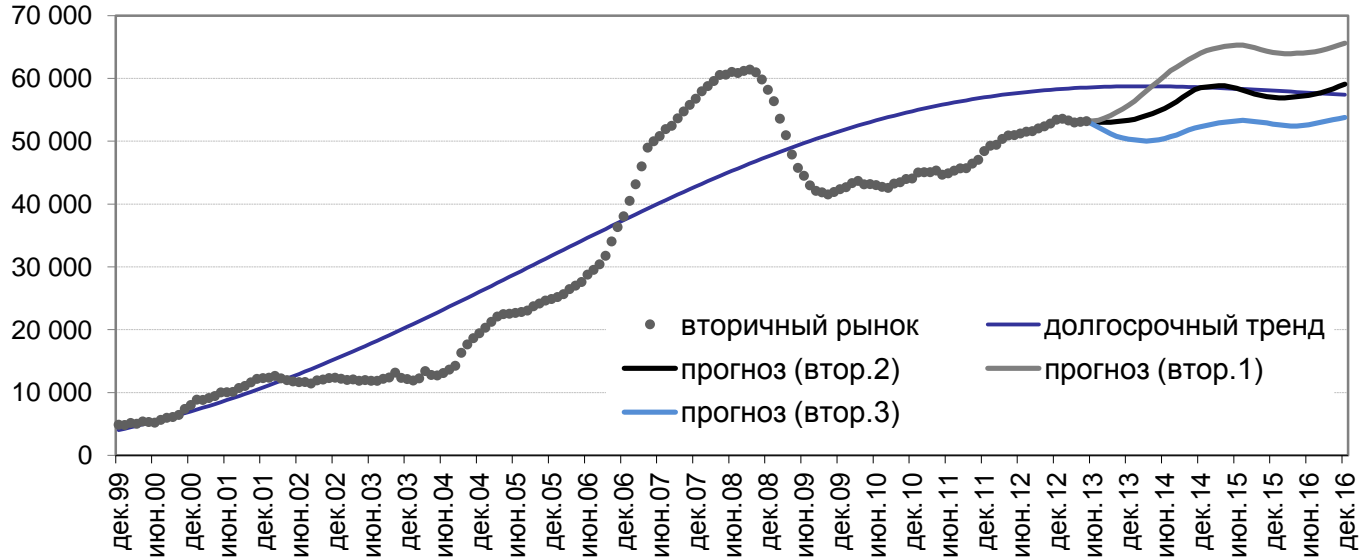
Факторы	Динамика индикаторов (тенденция)	Влияние на цены жилья
Цены на нефть	В 1-м полугодии 2013 г. наблюдалась отрицательная динамика цен на нефть, такой тренд сохраняется с 2011 г.	
Объем вывоза капитала	Отток чистого капитала из РФ остается значительным (в 1 пол. 2013 г. 38,3 млрд долл., что на 4% ниже уровня 1 пол. 2012 г., но на 42% больше 1 пол. 2011 г.), за 1 пол. превышен прогноз МЭР на весь 2013г. (- 30 млрд долл.)	
Изменение курсов валют	В 2013 г. усилилась девальвация курса рубля по отношению к доллару в условиях ухудшения внешнеэкономической конъюнктуры, Банк России использовал валютные интервенции в поддержку курса рубля	
Денежная база	Объем денежной базы сократился в целом за январь - май 2013 г. на 10,9% (в январе-мае 2012 года – на 10,6%). Основным фактором стало накопление остатков денежных средств на бюджетных счетах в Банке России	
Инфляция	В целом, инфляция достаточно низкая, но выше, чем в прошлом году. За 1 пол 2013 г. ИПЦ в РФ составил 3,5% (3,2% год назад). Любая инфляция способствует росту цен	
Другие макроэкономические факторы (ВВП)	В посткризисный период на 2013 г. прогнозируется минимальный темп роста ВВП России (2,4%). Положительный рост экономики практически иссяк	
Другие макроэкономические факторы (ИПП)	За 1 пол. 2013 г. индекс промышленного производства РФ не увеличился, наблюдается спад в производстве	
Законодательная и нормативная база на федеральном уровне	Реализация Нацпроекта «Доступное жилье» направлена на снижение цен. Одновременно принимаются поправки, которые могут привести к удорожанию (страхование строительства, нотариальное заверение), но пока не введены	
Альтернативы для инвестиций	Привлекательность вложений в недвижимость снижается (более привлекательным остается первичный рынок и сегмент торгово-развлекательной недвижимости). Большинство инструментов инвестирования, за исключением консервативных (облигации, вклады) демонстрируют отрицательную доходность	

ИЗМЕНЕНИЕ ФАКТОРОВ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЕГИОНАЛЬНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ И ИХ ВЛИЯНИЕ НА ЦЕНЫ

Факторы		Динамика индикаторов (тенденция)	Влияние на цены	
Факторы спроса	Количество покупателей (обращений, сделок)	В 1 пол. 2013 г. число зарегистрированных прав на жилье ниже, чем за 1 пол. 2012. На первичном рынке в 2013 г. зафиксированы достаточно высокие объемы продаж, однако сроки экспозиции квартир выросли.		
	Уровень доходов населения	В 1 пол. 2013 г. зафиксировано замедление роста реальных доходов населения, а в июне – их снижение. В Пермском крае рост доходов выше, чем в среднем по РФ.		
	Развитость банковской системы	Количество и объем ипотечных кредитов в 2012 г. превысили докризисный уровень, темп роста в 2013 г. замедлился, достигнута максимальная доля ипотеки (35%).		
	С конца 2011 г. наблюдается нестабильность финансового сектора и рост ставок по кредитам. Пока ситуацию нельзя назвать критичной, однако рост рынка ипотечного кредитования замедлился.			
	Инфляционные ожидания покупателей	Индекс текущей удовлетворенностью жизнью и индекс ожиданий изменения материального положения находятся на высоком уровне, однако, не растут с 2012г.		
	Обеспеченность населения жильем	Плавно растет небольшими темпами. Влияет на рынок только в долгосрочном периоде.	Нулевое	
Факторы предложения	Количество продавцов и объем предложения	На вторичном рынке жилья объем предложения в 1 пол. 2013г. на 30% больше, чем в 1 пол. 2012 г.; На первичном рынке объем вновь выходящих площадей превысил докризисный уровень, наблюдается высокая конкуренция среди застройщиков		
	Развитость банковской системы и др. инстр-в финанс-я	Наблюдаются высокие объемы банковского кредитования. Другие инструменты финансирования практически не получили развития в строительной отрасли. Способствует росту предложения.		
	Законодательная и нормативная база	Неясности с реализацией нового генплана в Перми остались, т.к. меняется политика в связи с приходом нового губернатора. В среднесрочной перспективе власти края намерены проводить политику увеличения объемов строительства и снижения цен на жилье, но пока эти мероприятия не реализованы		
	Ожидания продавцов	Пока положительные, однако, могут измениться при ухудшении ситуации на рынке жилья		
	Уровень издержек	Себестоимость строительства колеблется в отдельные периоды времени, но, в целом, уже три года находится примерно на одном уровне, разница между себестоимостью и ценой около 15 тыс. руб. /кв.м		

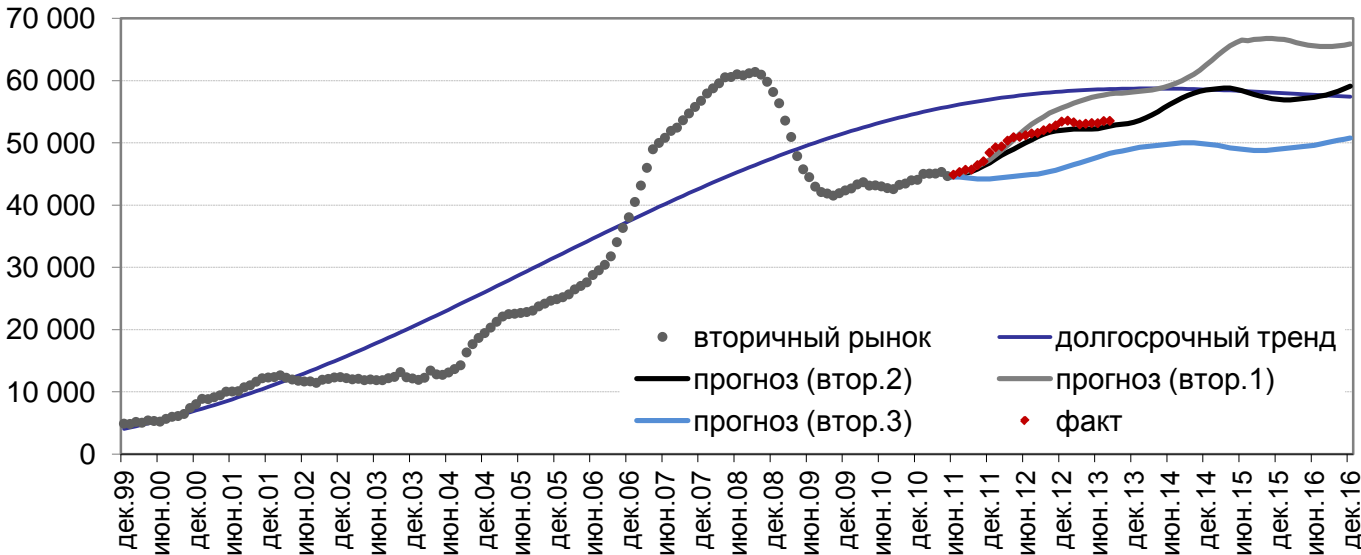
ПРОГНОЗ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ПЕРМИ ДО 2016 г.

руб./ кв.м



Текущий прогноз

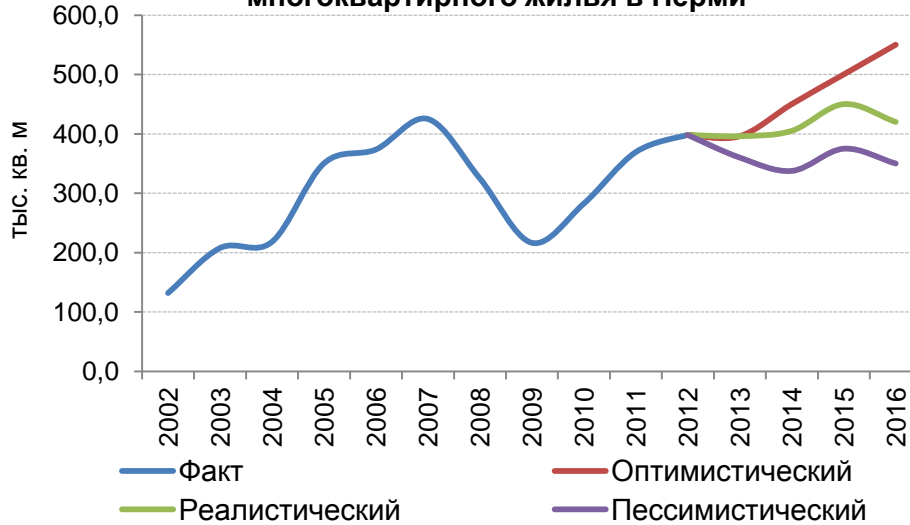
руб./кв.м



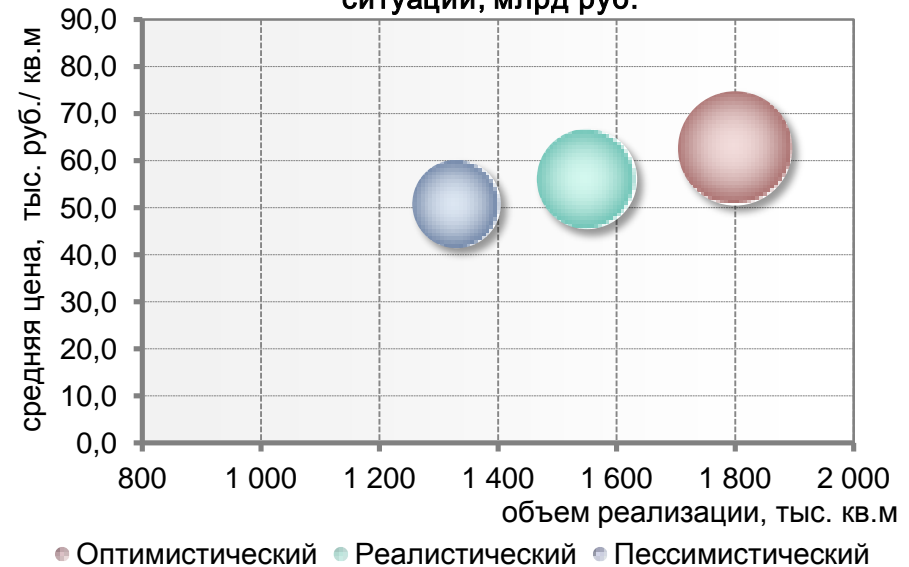
Прогноз от июня 2011 г.

ПРОГНОЗ ОБЪЕМОВ ВВОДА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ И ОБЪЕМОВ РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ В ПЕРМИ ДО 2016 г.

Прогноз объемов ввода многоквартирного жилья в Перми

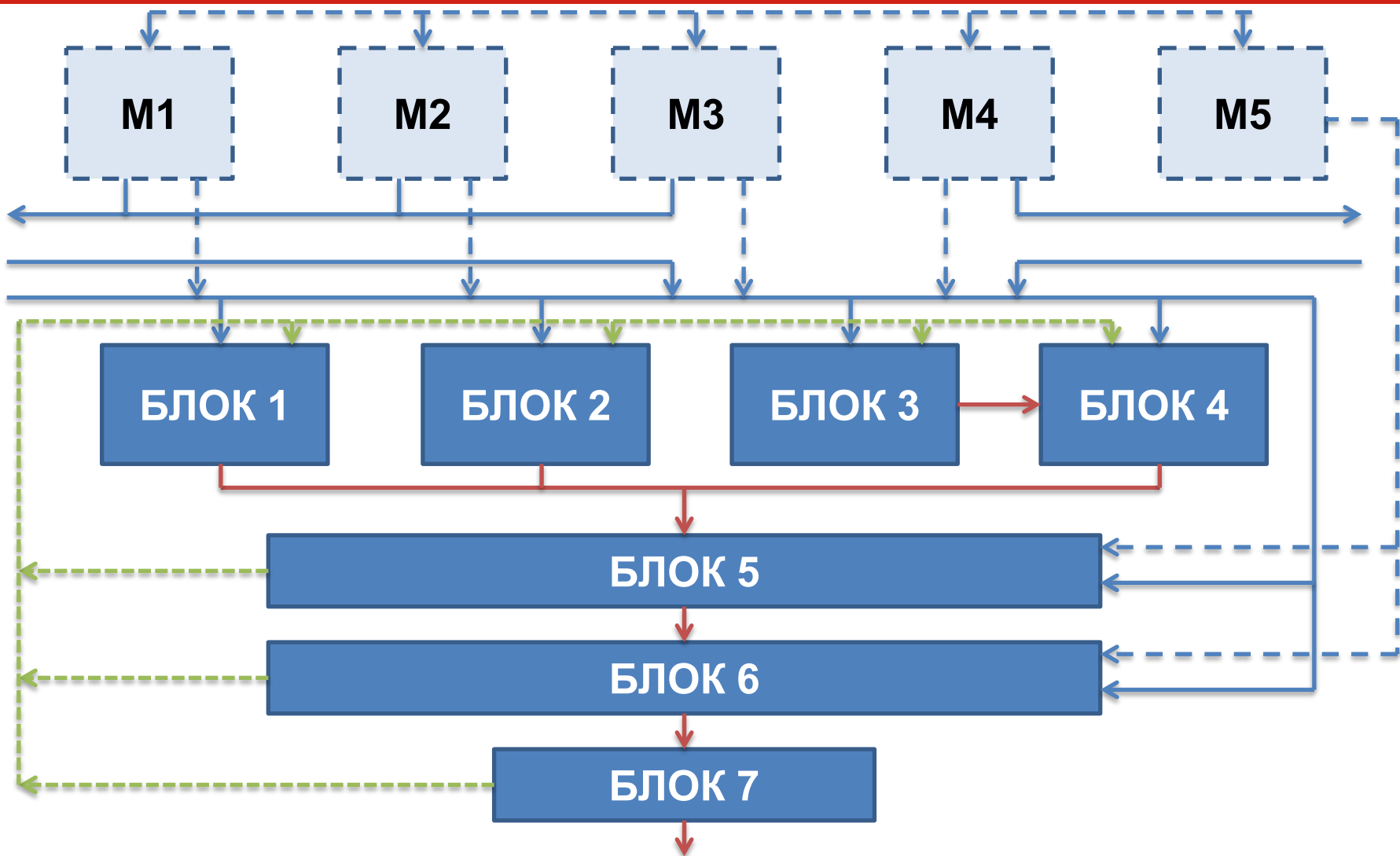


Объем реализации на рынке жилья г.Перми в 2016 году в зависимости от сценария развития ситуации, млрд руб.



Размер пузыря показывает объем реализации на рынке

СТРУКТУРА ИМИТАЦИОННОЙ БЛОЧНО-МОДУЛЬНОЙ ИТЕРАЦИОННОЙ МОДЕЛИ С ОБР. СВЯЗЯМИ СТЕРНИКА Г.М.



← Исходные данные первого уровня

← Исходные данные второго уровня

← Обратные связи

← Предварительные результаты расчета

Показатели	2010 (базовый)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
численность населения N, млн чел.	0,992	1,000	1,014	1,010	1,010	1,011	1,013
Сценарий №1 Оптимистический (вероятность 20%)							
темпы роста реальных располагаемых денежных доходов населения , %	-4,5	2,9	0,0	1,0	3,0	2,0	5,0
темп инфляции, %	10,2	6,7	7,3	8,7	7,8	6,3	5,6
Сценарий №3 Реалистический (вероятность 70%)							
темпы роста реальных располагаемых денежных доходов населения , %	-4,5	2,9	0,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
темп инфляции, %	10,2	6,7	7,3	7,0	7,0	7,0	7,0

*Источник: Прогноз социально-экономического развития Перми на 2013 – 2015 гг.
Программа социально-экономического развития Пермского края до 2016 г.*

показатель	значение
среднее количество членов домохозяйства n_c , чел.	2,75
коэффициент теневых доходов $K_{тд}$	2,0
норма сбережения населения $НС$, %	40,0
среднедушевой доход населения в базовом (2010) году, тыс. руб.	33,6
превышение над среднедушевым доходом среднего уровня дохода в 3-8-й децильной группе (60% населения), раз	0,53
превышение над среднедушевым доходом среднего уровня дохода в 9-й децильной группе (10% населения), раз	1,15
превышение над среднедушевым доходом среднего уровня дохода в 10-й децильной группе (10% населения), раз	1,76

Источник: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Пермскому краю, средства массовой информации

ОТРАСЛЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ (ВЕКТОРНЫЕ)

показатели	2010 (базовый)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
федеральный норматив среднего уровня обеспеченности жильем, кв. м/чел.	21,3	21,6	21,8	22,5	22,9	23,4	24,0
планируемый объем жилищного фонда, млн кв. м	21,1	21,6	22,1	22,1	23,0	23,7	24,0
планируемый государством объем ввода жилья, млн кв. м	0,364	0,408	0,462	0,484	0,550	0,715	0,750
планируемый объем ввода муниципального жилья, млн кв. м	0,00	0,02	0,01	0,02	0,02	0,02	0,02
планируемый государством объем жилищного ипотечного кредитования, млрд. руб.	4,3	9,3	10,8	15,5	16,1	16,7	17,4

Источник: Долгосрочная целевая программа «Развитие жилищного строительства в Пермском крае на 2013 – 2015 гг».

Муниципальная адресная программа по сносу и реконструкции многоквартирных домов в целях развития застроенных территорий г.Перми на 2011 - 2015 гг.

показатель	значение
средняя площадь квартиры в новостройках, кв. м	67
средняя площадь квартиры в готовых домах, кв. м	57
средняя площадь приобретаемого жилья в альтернативных сделках, кв. м	18
доля первичного рынка в спросе, %	40
доля первичного рынка в предложении, %	40
доля инвестиционных сделок на первичном рынке от общего числа инвестиционных сделок, %	50
доля первичного рынка в спросе нерезидентов, %	0
эластичность предложения на вторичном рынке по цене, %	25
Данные для 2010 базового года	
средняя удельная цена жилья на вторичном рынке в декабре, тыс. руб./кв. м	44,1
средняя удельная цена жилья на первичном рынке в декабре, тыс. руб./кв.м	37,3
объем поглощения на вторичном рынке, тыс. квартир	13,2
объем поглощения на первичном рынке, тыс. квартир	5,2
объем предложения на вторичном рынке, тыс. квартир	18,0
Соотношение спроса и предложения в целом на рынке жилья, ед.	0,96
Объем ввода / строительства, млн. кв. м	0,28 / 0,96

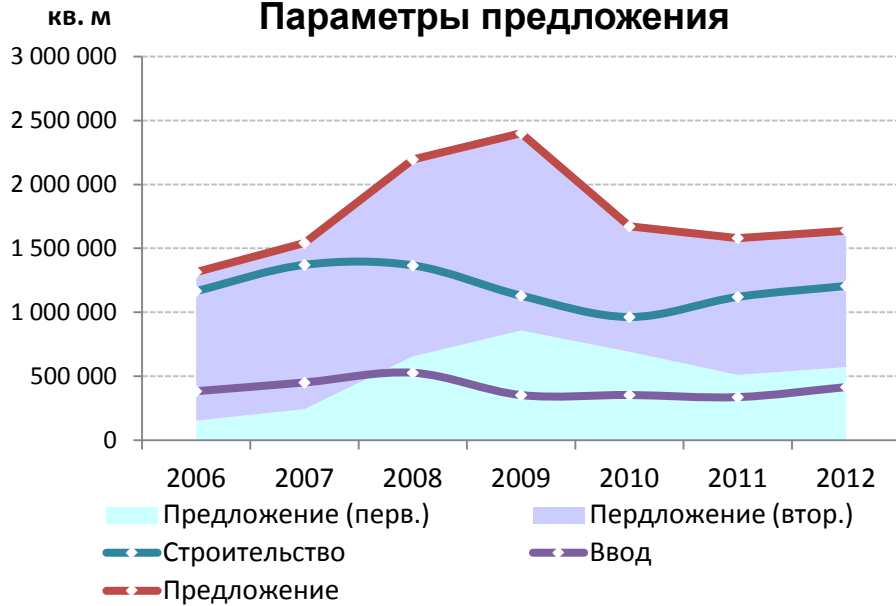
ПАРАМЕТРЫ, ЗАВИСЯЩИЕ ОТ СООТНОШЕНИЯ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Параметр	Индикатор состояния спрос/предложение			
	1	2	3	4
Коэффициент соотношения ввод/строительство	0,28	0,33	0,36	0,34
Коэффициент соотношения строительство/предложение	1,52	1,80	1,90	2,20
Коэффициент соотношения поглощение/ограничение на первичном рынке	0,60	0,78	0,77	0,94
Коэффициент соотношения поглощение/ограничение на вторичном рынке	0,70	0,80	0,83	0,81
Доля респондентов, готовых приобрести жилье на рынке за свой счет в течение ближайшего года, от общего числа домохозяйств (предъявленный спрос), %	6,4%	5,5%	6,0%	6,5%
Доля респондентов, готовых приобрести жилье на вторичном рынке с учетом продажи имеющейся квартиры, от общего числа приобретателей (альтернативные сделки), %	60%	69%	80%	70%
Доля ипотечных сделок на рынке жилья, %	17%	33%	22%	25%
Доля инвестиционного спроса на рынке жилья, %	13%	8%	38%	36%
Средняя доля кредита в стоимости квартиры, %	91%	57%	53%	63%

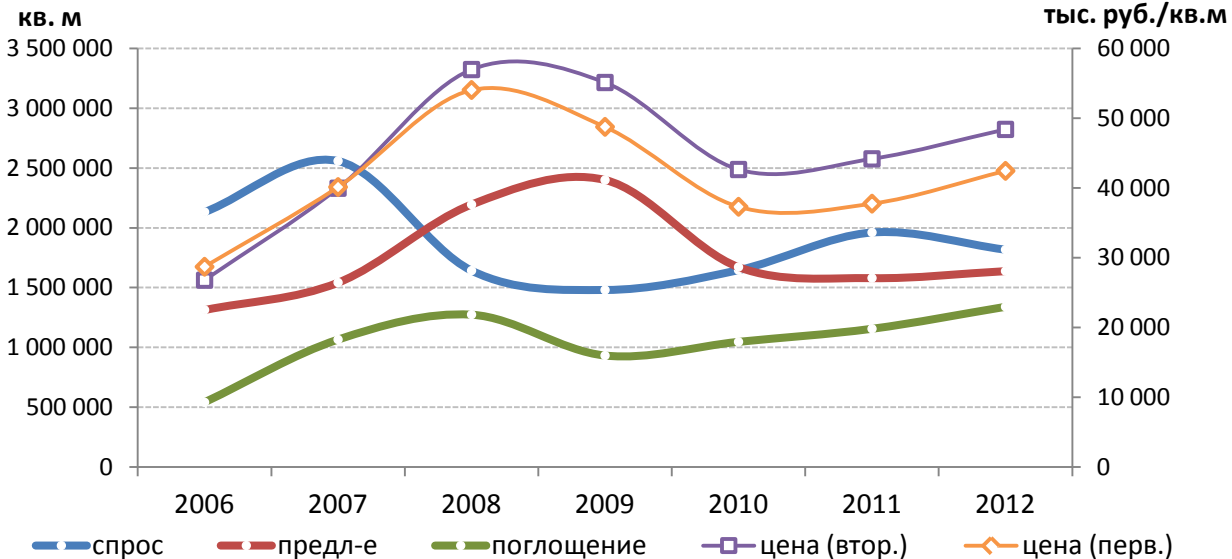
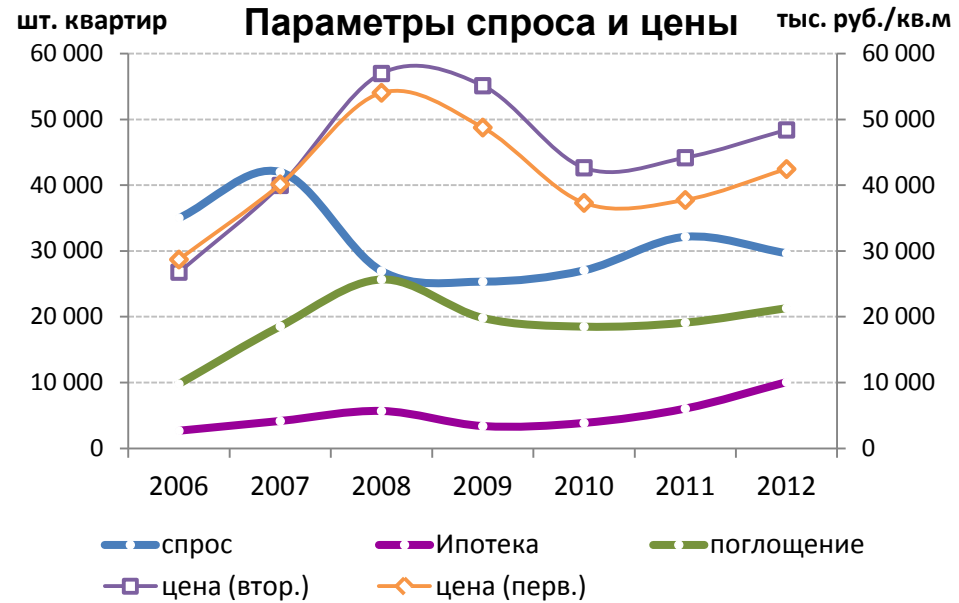
Источник: собственная база данных ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг»

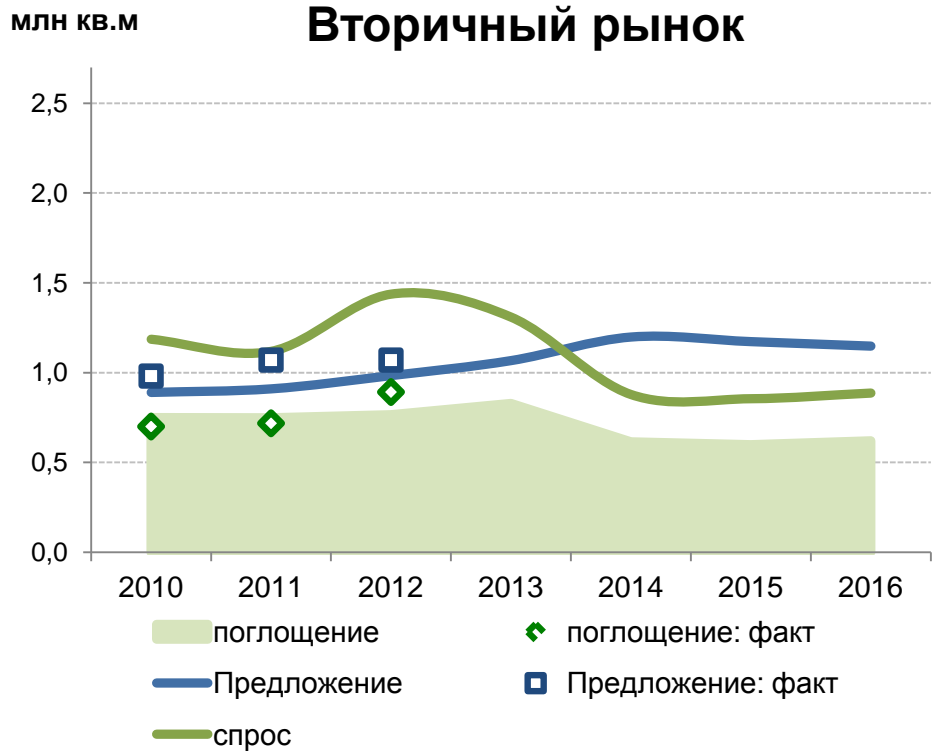
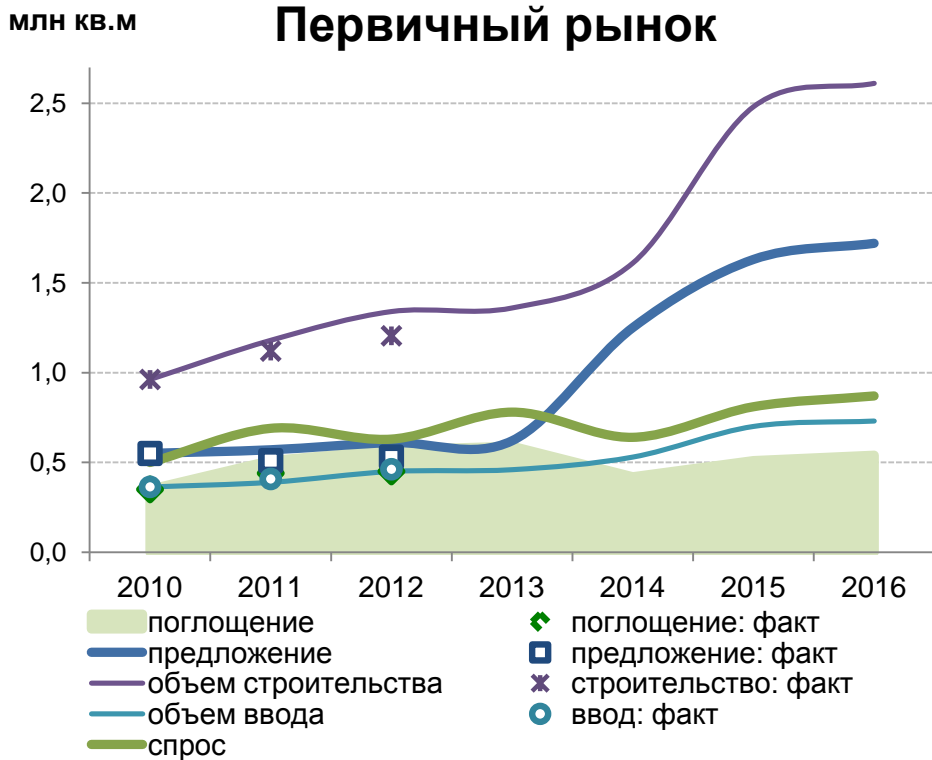
РЕТРОСПЕКТИВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ПЕРМИ

Параметры предложения



Параметры спроса и цены

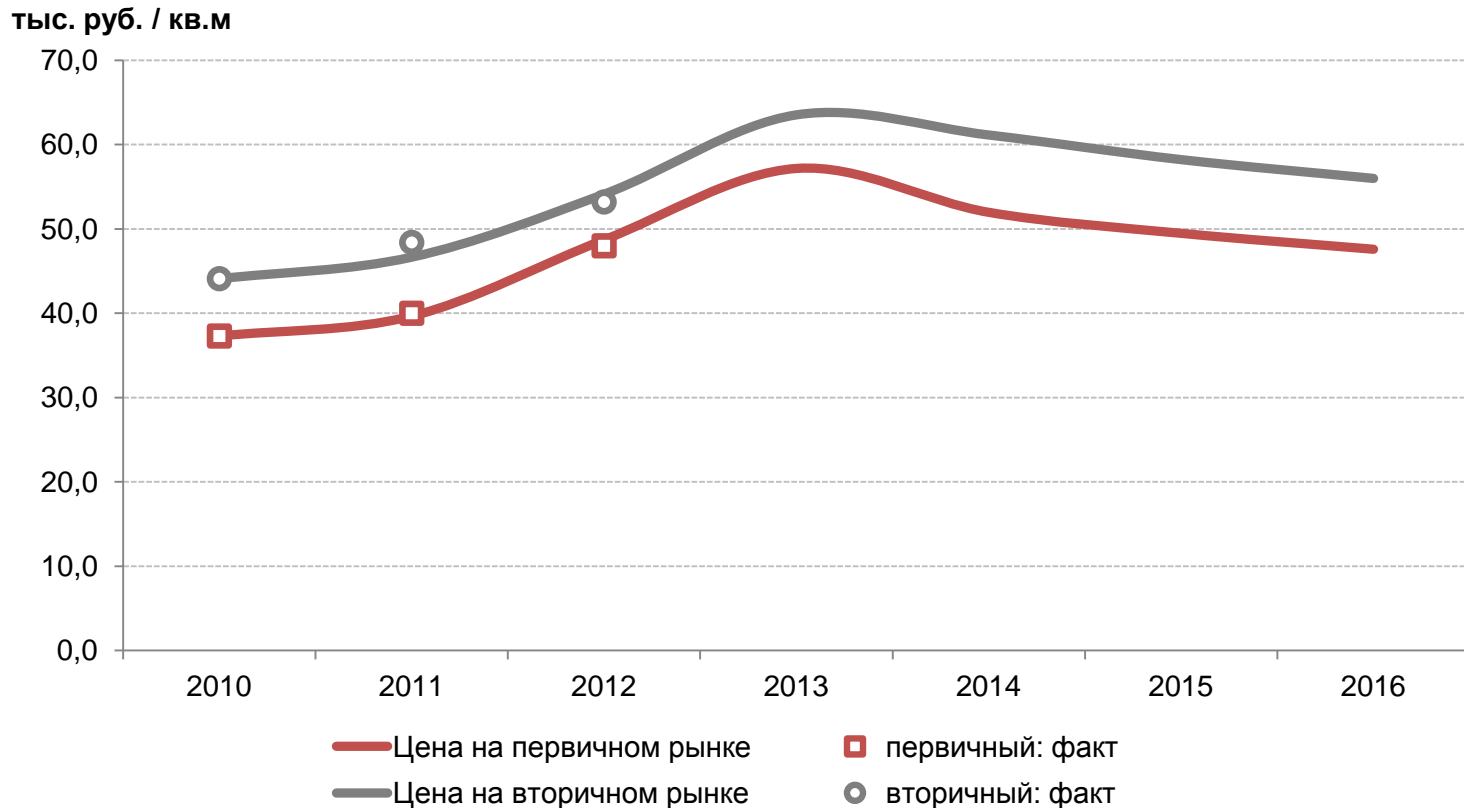




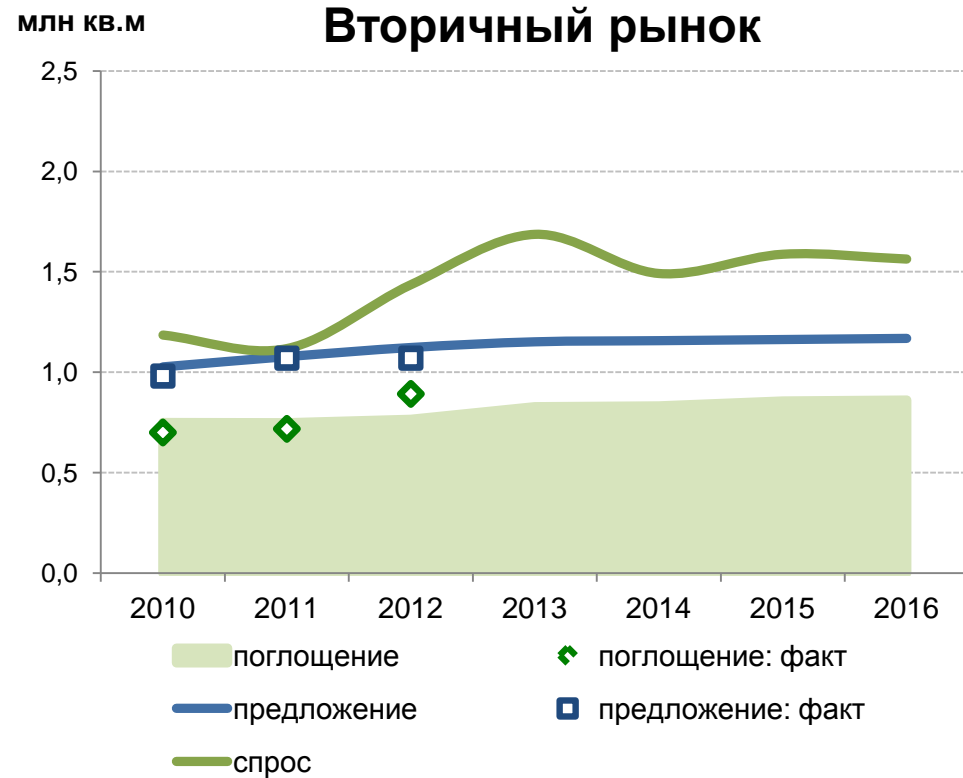
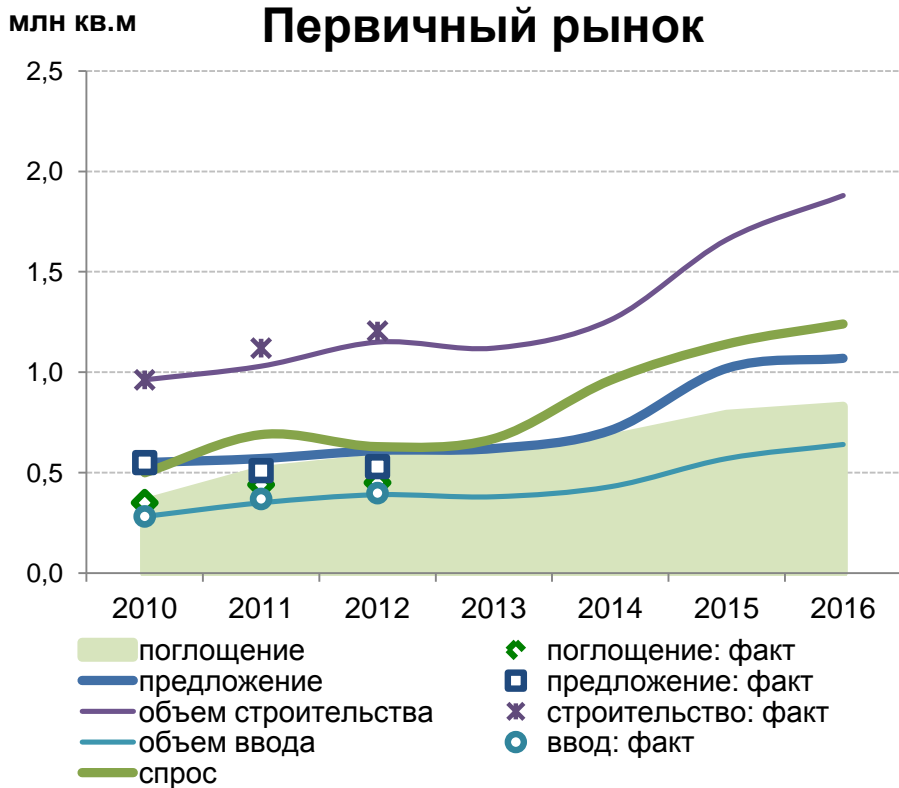
Оптимистический сценарий предполагает, что реальные доходы пермяков будут расти с 1% в 2013 г. до 5% в 2016 г., инфляция стабилизируется к 2016 г. на уровне 5,5%. В соответствии с целевыми программами развития строительства в Пермском крае, объемы строительства и ввода жилья растут более заметно с 2015 г. Предложение **на первичном рынке** заметно увеличится и станет больше спроса, насыщение способствует снижению спроса, объем поглощения начинает снижаться.

На вторичном рынке по оптимистическому сценарию предложение растет меньшими темпами, чем на первичном рынке. Но поскольку спрос в 2015 г. снижается, рынок жилья как первичный, так и вторичный становится рынком покупателя. Объем поглощения снижается вслед за спросом.

Средние цены предложения



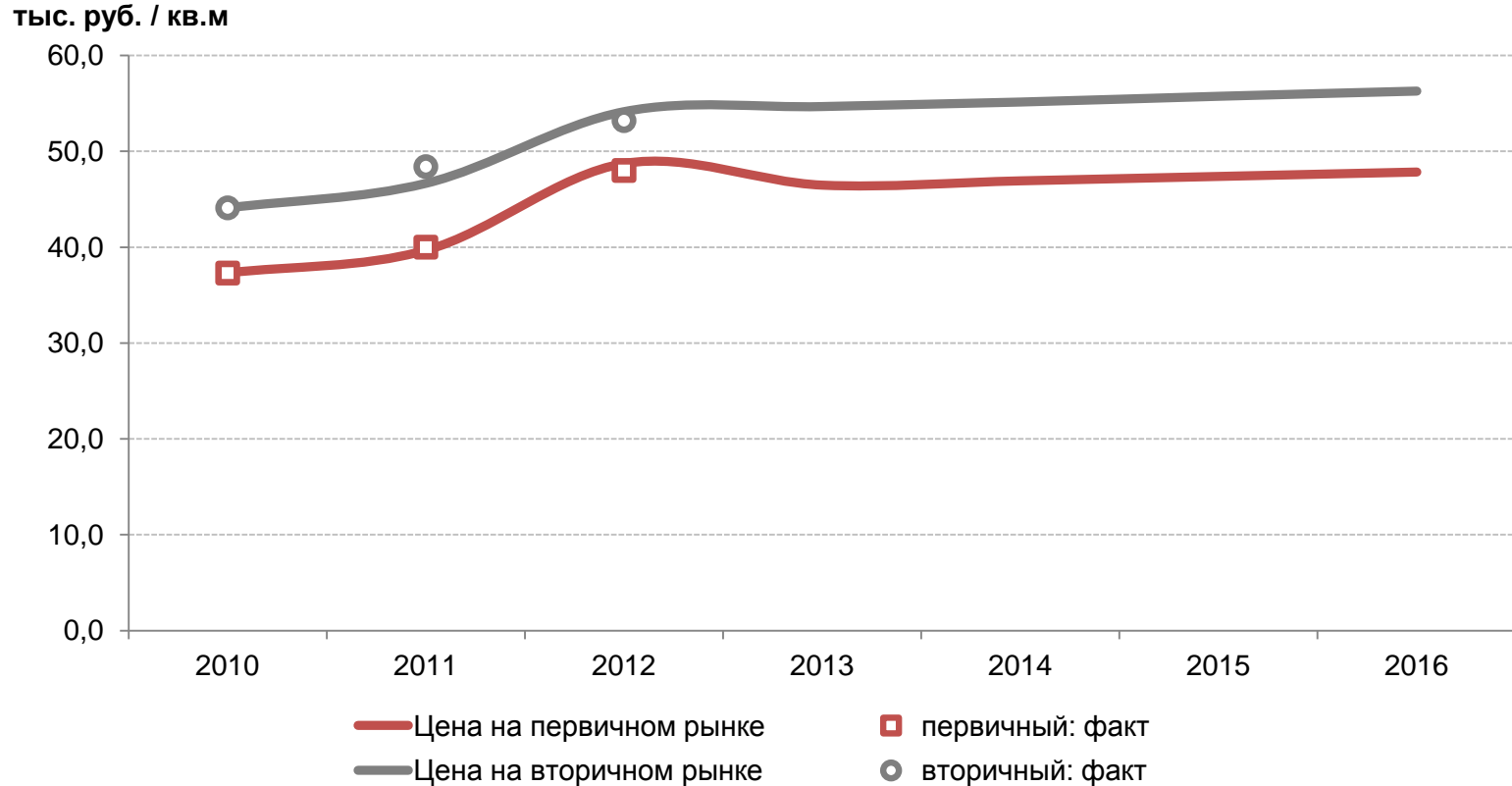
Средние цены растут в 2013 – 2014 гг. темпами 18 – 20% в год. Это обеспечивает инвестиционную привлекательность девелопмента, растут объемы строительства. Одновременно снижается доступность жилья для населения. Начинается отток покупателей и снижение объема предъявленного спроса и поглощения. В 2015 – 2016 гг. цены снижаются на 5 – 10% годовых. Вероятность оптимистического сценария 20%.



Реалистический сценарий предполагает, снижение реальных доходов населения г. Перми примерно на 6% в год, и достаточно стабильный уровень инфляции – 7%. В соответствии с целевыми программами развития строительства в Пермском крае, объемы ввода жилья растут, но при этом объемы строительства растут заметно меньшими темпами, чем в оптимистическом сценарии. Предложение **на первичном рынке** увеличивается медленно и остается ниже спроса, объем поглощения постепенно растет. Стабильный спрос сохраняется, в основном, на массовое жилье.

На вторичном рынке предложение растет еще более медленно, чем на первичном рынке и также остается ниже спроса.

Средние цены предложения



Средние цены в течение всего рассматриваемого периода практически стабильны, прирост 1 – 2% в год, возможны небольшие колебания. такая ситуация не обеспечивает достаточно высокой доходности инвестиционно-строительных проектов, что может снизить активность девелоперов и потребовать их дополнительной поддержки со стороны государства.

Вероятность реалистического сценария 70%.

Выводы:

1. Систематизированы все ключевые показатели регионального рынка жилья в динамике (на примере г.Перми)
2. Определены соотношения, отражающие закономерности рынка, характеризующие его в той или иной стадии развития
3. Получены количественные прогнозные оценки динамики рынка жилой недвижимости Перми до 2016 г. в зависимости от динамики макроэкономических и мезоэкономических параметров
4. В качестве наиболее вероятного принят сценарий «реалистический» (снижение реальных доходов населения г. Перми и достаточно стабильный уровень инфляции). При этом сценарии стабильный спрос сохраняется, в основном, на массовое жилье. Средние цены в течение всего рассматриваемого периода практически стабильны, прирост 1 – 2% в год. Такая ситуация не обеспечивает достаточно высокой доходности инвестиционно-строительных проектов.
5. Подтверждена возможность использования «Методики среднесрочного прогнозирования развития локального рынка жилой недвижимости» Стерника Г.М. для прогнозирования динамики основных показателей рынка жилья г. Перми.

Задачи на будущее:

1. Произвести прогноз-апробацию модели, где базовым является 2012 год
2. Увеличить горизонт прогнозирования до 2020 года, построить долгосрочный прогноз на рынке жилья Перми
3. Сократить шаг прогнозирования с года до полугодия, чтобы сохранить цикличность рынка



**KD
GROUP**

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

614 066 г. Пермь, ул. Стахановская, 45
ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг»

Телефон: (342) 215-50-86,

e-mail: analitika@kamdolina.ru

сайт: <http://analitika.kamdolina.ru>

Приглашаем к плодотворному сотрудничеству!