

Стерник Г.М.
председатель Комитета МАР по аналитике и консалтингу
ООО «Sternik's Consulting»
www.realtymarket.ru, gm_sternik@sterno.ru

**Прогноз макроэкономических условий и развития
рынка жилой недвижимости Московского
региона до 2020 года. Оценка доходности
инвестиций в жилую недвижимость**

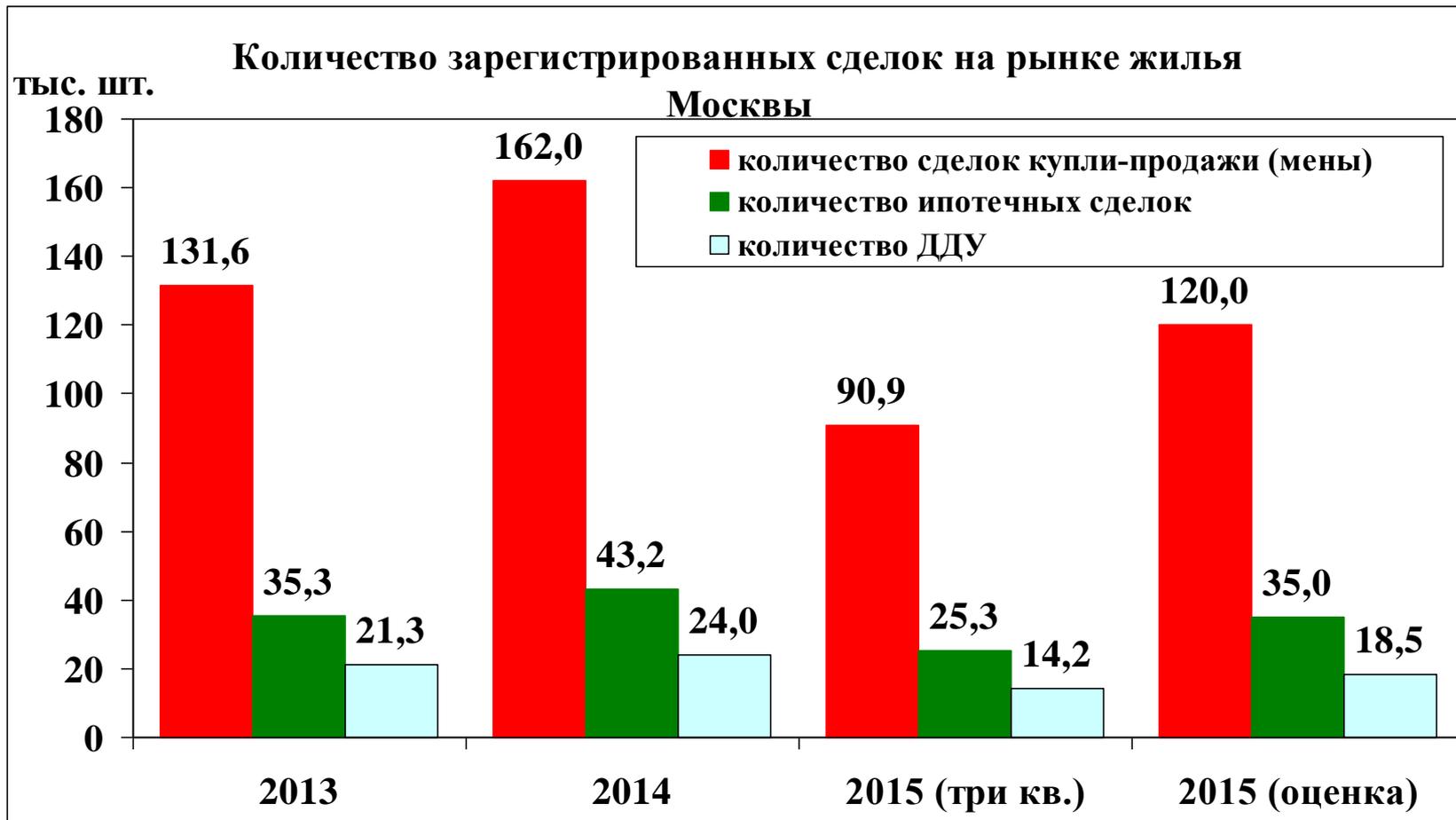
**(Доклад на Международном Форуме рынка недвижимости и финансов
TOP Real Estate and Finance – TREFI)**

-Москва, 23.10.15 -

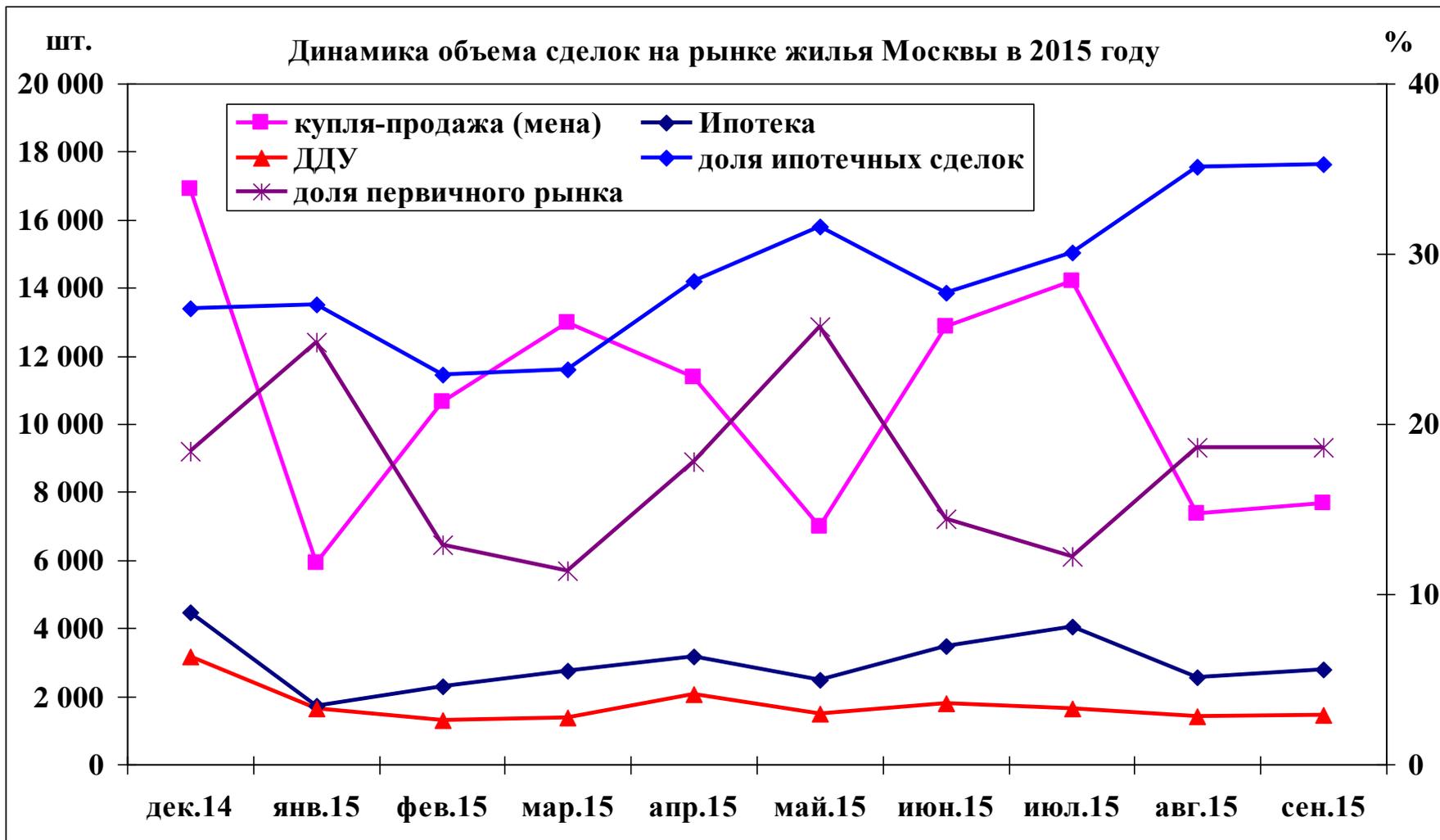
План доклада

- 1. Рынок жилой недвижимости Московского региона в 2015 году.**
- 2. Макроэкономическая ситуация в 2015 году.**
- 3. Где мы находимся? Виды кризисов в экономике, их периодичность и продолжительность фаз.**
- 4. Долгосрочный экспертный прогноз динамики макроэкономических параметров.**
- 5. Расчетный прогноз развития рынка жилой недвижимости Московского региона до 2020 г.**
- 6. Доходность инвестиций в жилую недвижимость вчера и сегодня.**

1. Рынок жилой недвижимости Московского региона в 2015 году

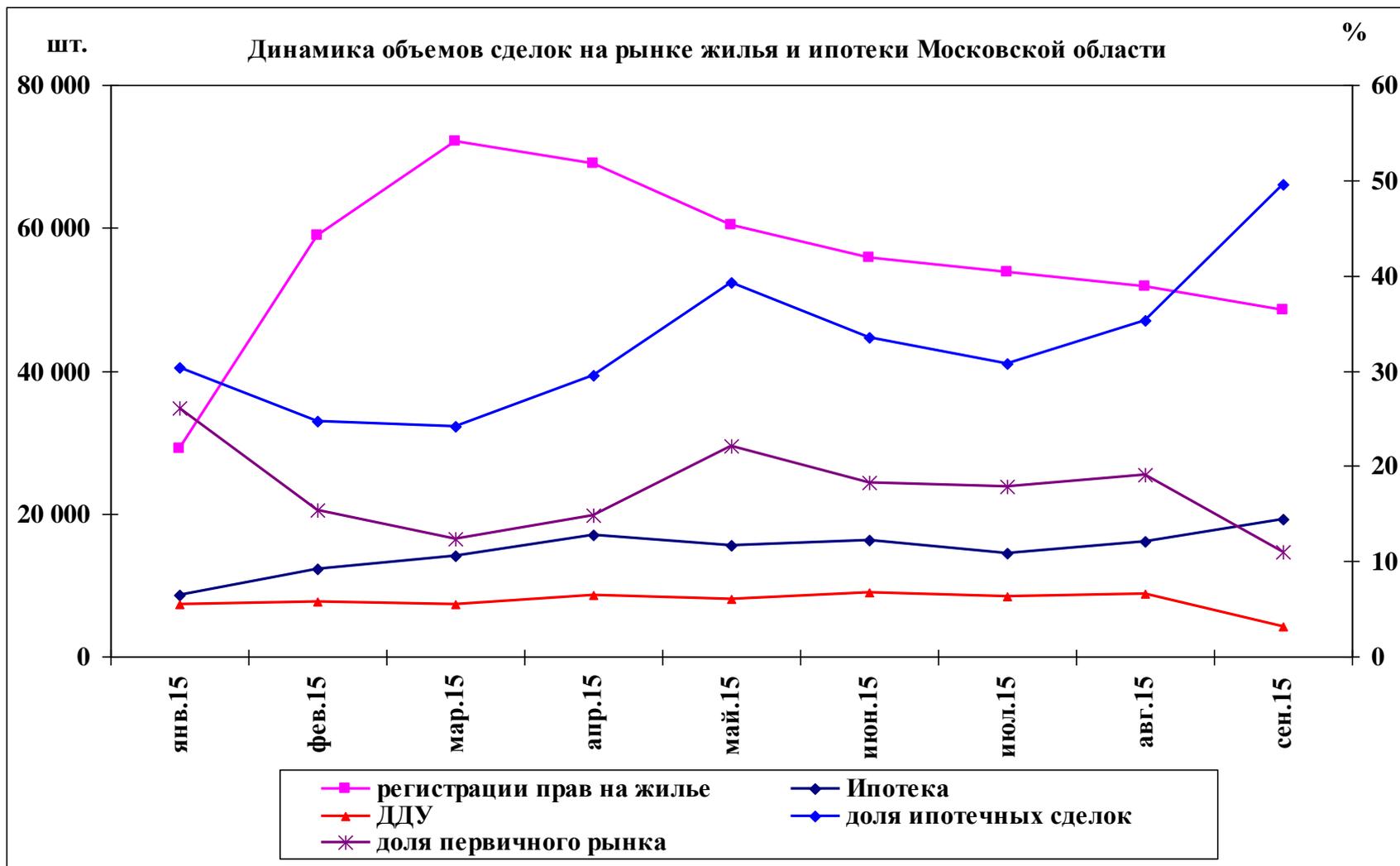


Источник: Росреестр (данные), ООО «Стерникс Консалтинг» (2015 оценка).



Источник: расчеты автора по данным Управления Росреестра по г. Москве

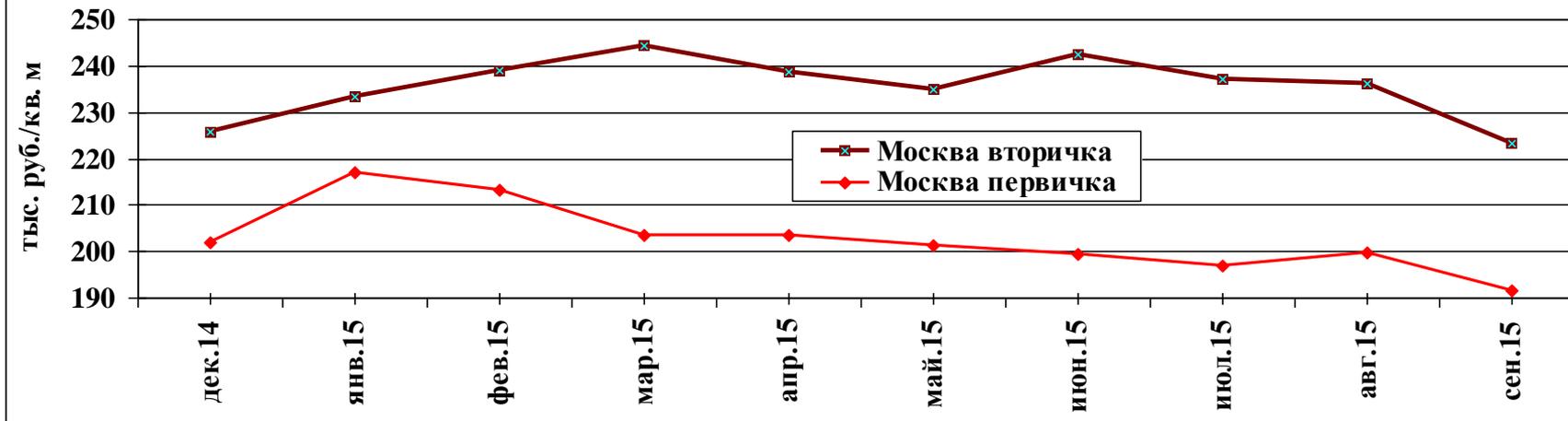
Примечание: Доля первичного рынка и доля ипотечных сделок – с исключением сделок мены (20%).



Источник: расчеты автора по данным Управления Росреестра по г. Москве

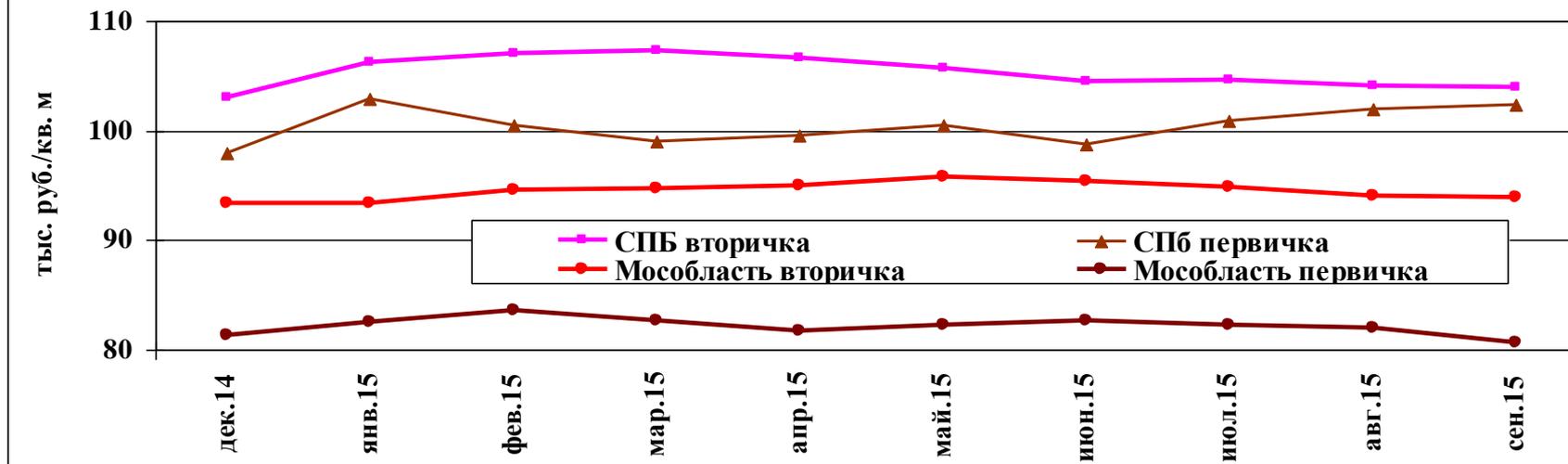
Примечание: доля ипотечных сделок, доля первичного рынка – с исключением сделок мены, дарения, приватизации, деприватизации и др. (40%).

Динамика цен на рынке жилья Москвы



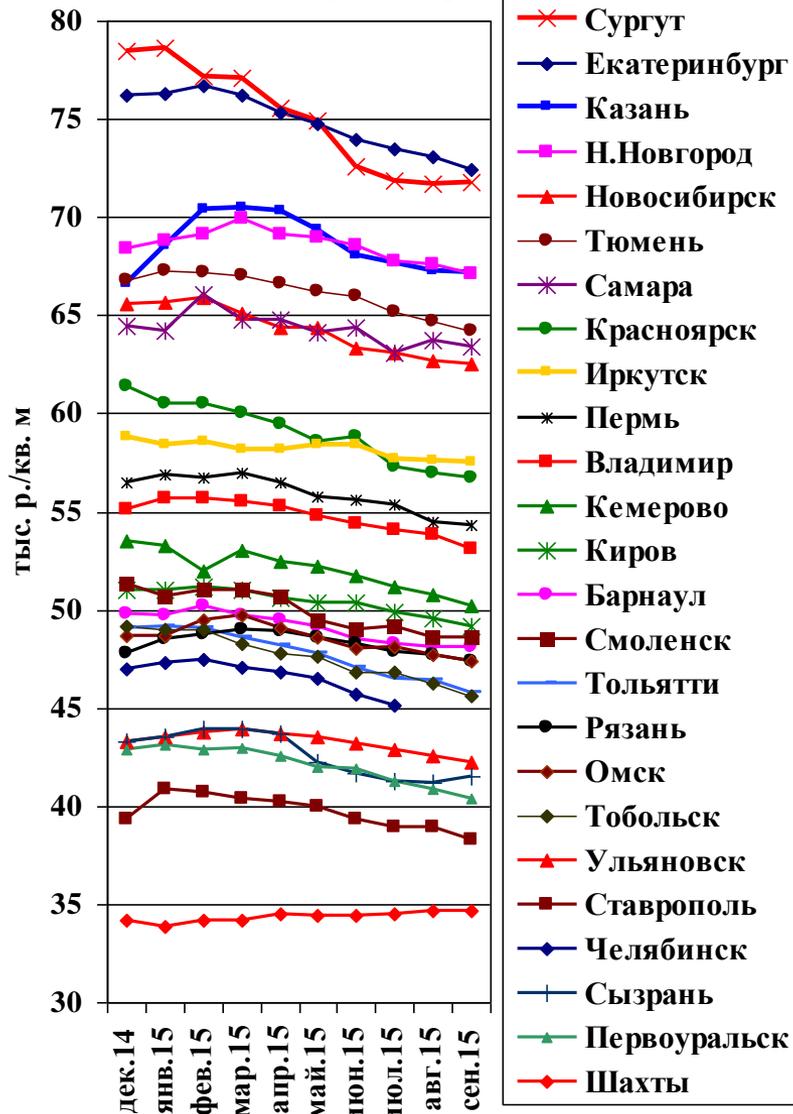
Источник: ГК МИЭЛЬ и «МИЭЛЬ-Новостройки»

Динамика цен на рынке жилья Мособласти и Санкт-Петербурга

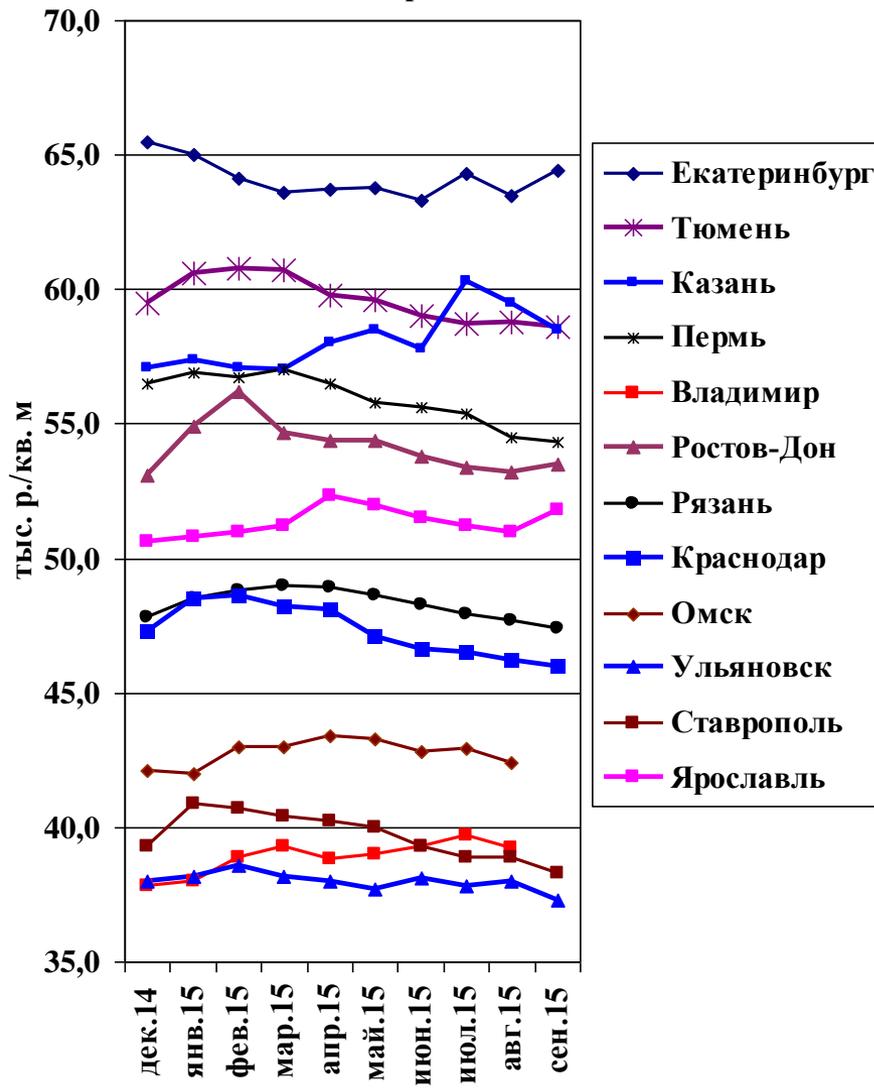


Источник: ГК «Бюллетень недвижимости» (Санкт-Петербург), ГК «МИЭЛЬ» и «МИЭЛЬ-Новостройки» (Мособласть).

Динамика цен в городах регионов на вторичном рынке

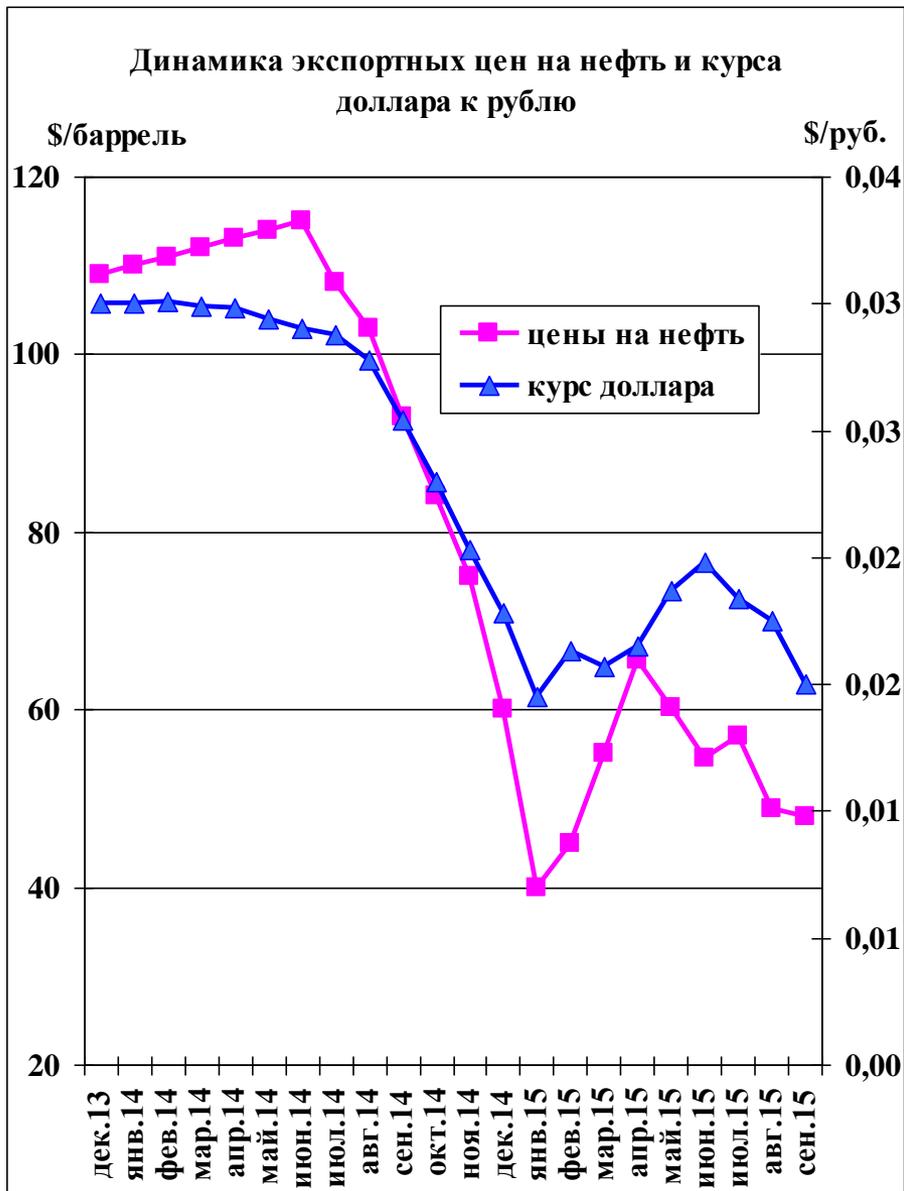


Динамика цен в городах регионов на первичном рынке

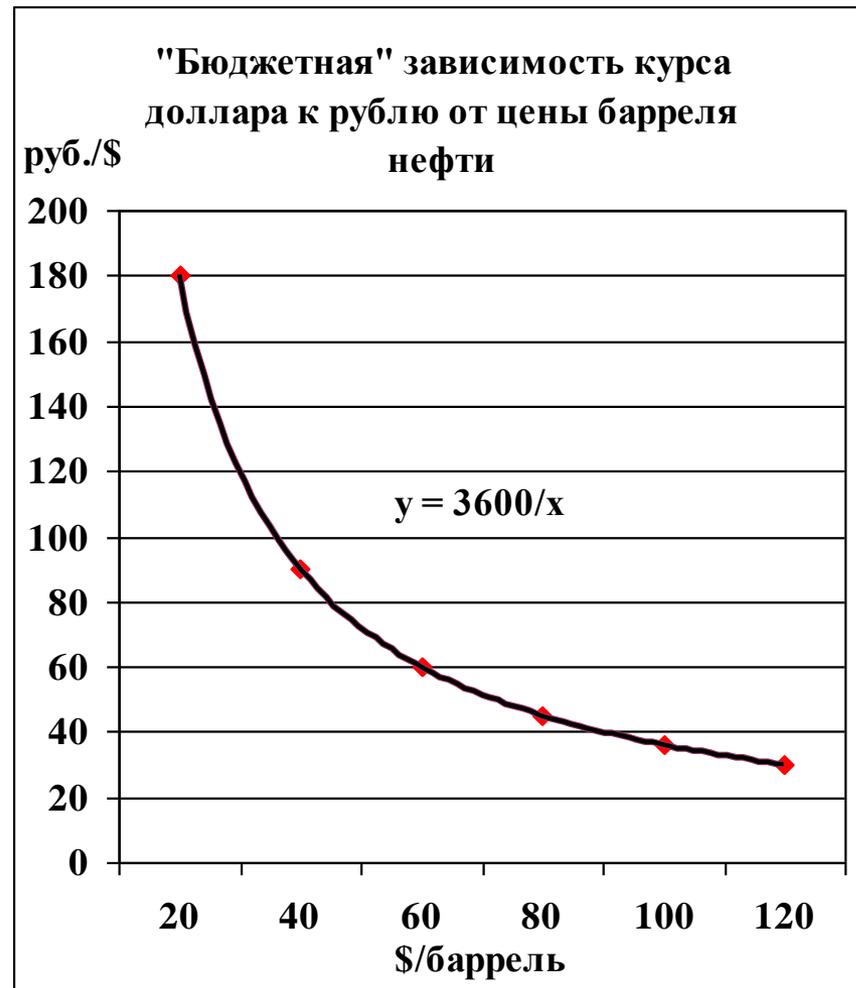


Источник: сертифицированные аналитики рынка недвижимости регионов.

2. Макроэкономическая ситуация в 2015 году



Источник: ЦБ РФ.



Источник: расчет автора по данным Минфина РФ.

Прогнозы социально-экономического развития РФ на 2015 год

Параметры	Прогнозы от июня 2014		Пересмотренные прогнозы от февраля 2015 года			
	Стерникс Консалтинг	МЭР РФ	МЭР РФ	ФБК	ВШЭ	Институт Гайдара
Рост ВВП, %	-3,5	+2,5	-3,0	-4,0	-7,0	-6,8
Среднегодовая цена на нефть, \$/баррель	55-60	110	50	50	50	55
Среднегодовой курс доллара, руб./ \$	60-65	31,5	61,5	75,0	73,0	64,5
Среднегодовой темп роста реальных доходов населения, %	-	3,0	-6,3	-6,5	-8,0	-8,5
Инфляция, %	-	4,0	12,2	18	15,2	17,1
Среднегодовой темп роста номинальных доходов населения, %	5,0	7,0	5,1	3,6	6,0	7,1

Правительственные макроэкономические прогнозы на 2015 год от февраля, мая и августа

Параметры	февраль	май	август	сентябрь
Среднегодовые цены на нефть Urals, \$/баррель	50	50	40	50
Среднегодовой курс рубля, руб./\$	61,5	60,0	75,0	60
Инфляция, %	12,2	11,9	8,5	12,1
Прирост ВВП в реальном выражении, %	-3,0	-2,8	-3,3	-2,4
Прирост реальных доходов населения, %	-6,3	-6,3	-6,5	-5,5
Прирост номинальных доходов населения, %	+5,1	+5,0	+0,5	9,4

Правительственные макроэкономические прогнозы на 2016-2018 год от мая и августа

Параметры	2016			2017-2018	
	Базовый	Консервативный	Принятый	Базовый	Консервативный
Среднегодовые цены на нефть Urals, \$/баррель	60	40	48	65-70	40
Чистый отток капитала, \$ млрд.	70	-	-	60-55	-
Среднегодовой курс рубля, руб./\$	55	75	70	53	78
Инфляция, %	7,0	8,8	8,0	4,0	7,0-6,0
Прирост ВВП в реальном выражении, %	+2,3	-	+1,0	+2,4	-
Прирост инвестиций в основной капитал, %	+3,1	-	-	+2,9	-
Прирост реальных доходов населения, %	+1,1	-4,0	-5,0	+2,7	-3,0-2,0
Прирост номинальных доходов населения, %	+8,0	+1,8	+2,6	+7,8	+3,8

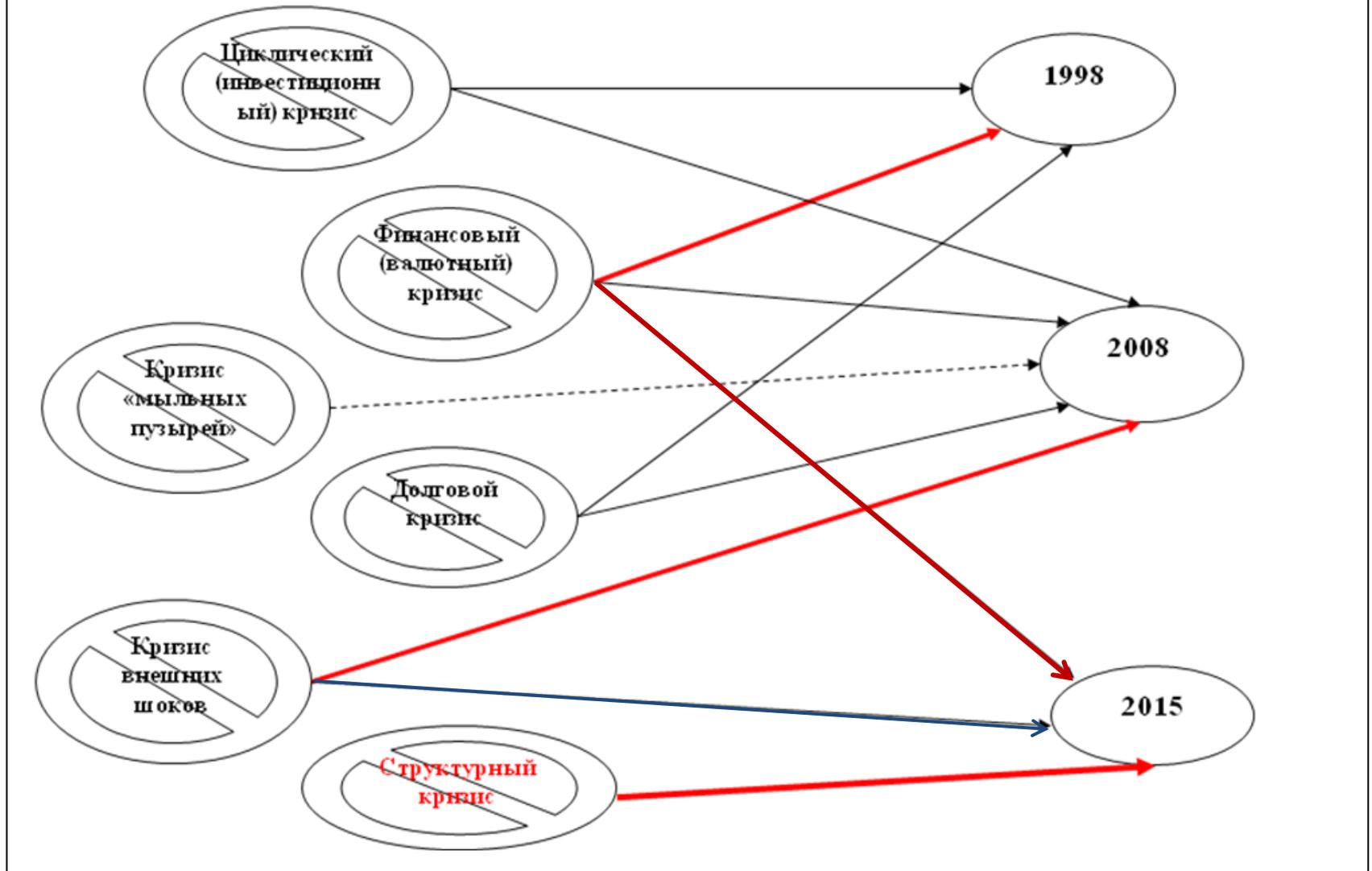
Источник: МЭР РФ.

3. Где мы находимся? Виды кризисов в экономике, их периодичность и продолжительность фаз

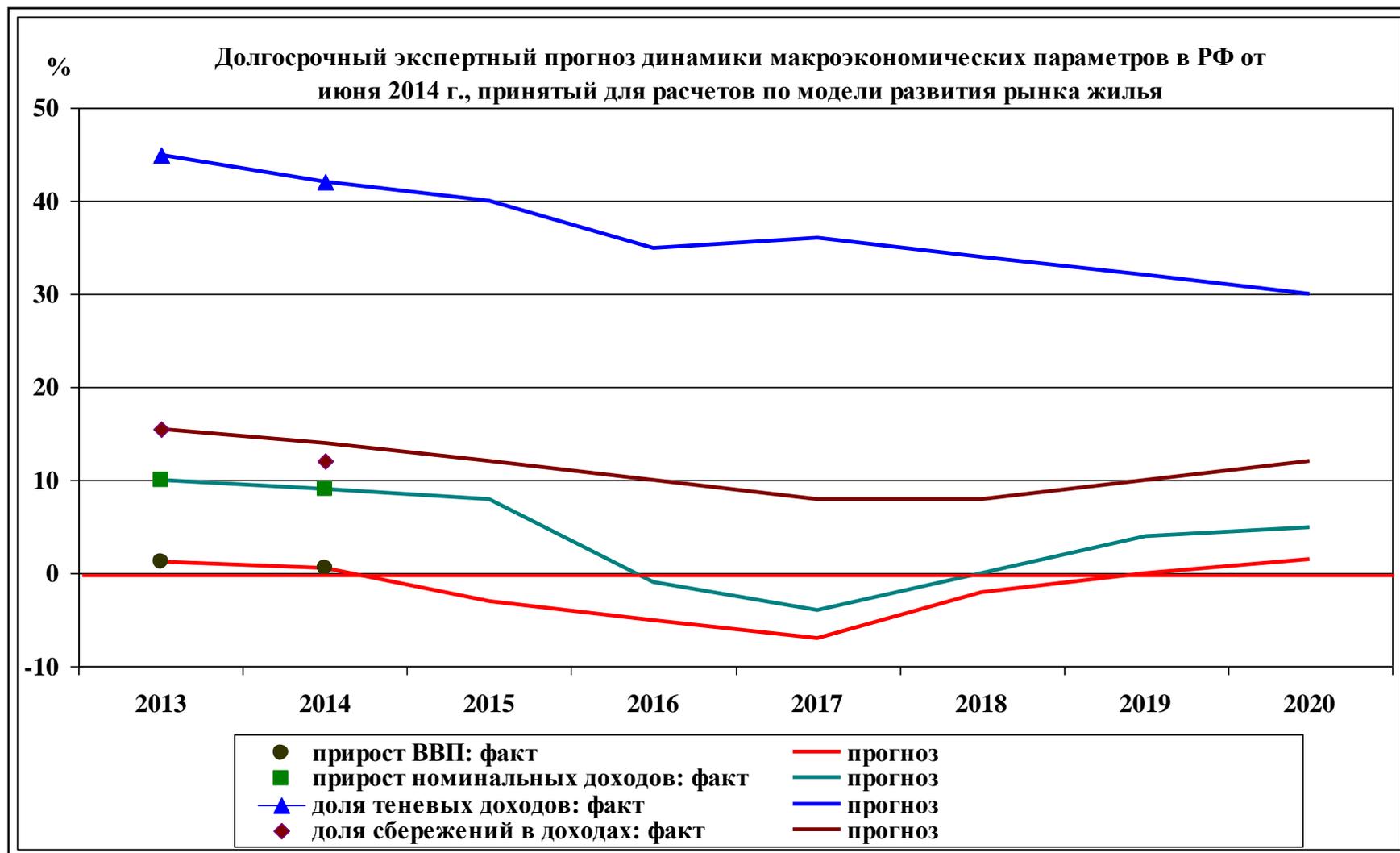
Виды кризисов	Средняя периодичность	Продолжительность фазы спада	Примеры кризисов одного вида
Циклический сегментный	Среднесрочный - 2,0-3,0 года	0,6-0,8 года	Москва: 2002, 2004, 2007, (2009?)
Циклический инвестиционный	Долгосрочный - 10 лет	1,5-2,0 года	Россия: 1998, 2008, (2018?) США: 1975, 1985, 1996, (2006?)
Кризис «мыльных пузырей»	Апериодический	2-3 года	Голландия: тюльпаномания и кризис в 1637 г. США: ипотечный кризис в 2008 г. Китай: кризис на фондовом рынке в 2015 г.
Финансовый (валютный)	Апериодический	1,0-1,5 года	Россия: 1998 г.
Долговой	Апериодический		Греция: 2014 г.
Внешних шоков (война, глобальный кризис и др.)	Апериодический		США: падение цен на жилье после Первой мировой войны, связано с пандемией гриппа 1918–1919 г.
Структурный кризис	25-30 лет	6-8 лет	США: Великая депрессия 1929 г. Россия: 1860, 1890, 1915, 1940, 1965, 1990, 2015 г.

Составлено по публикациям: Владимир Мау (ректор РАНХиГС), Евгений Ясин (научный руководитель ВШЭ), Игорь Николаев (руководитель Центра макроэкономических исследований РБК), Александр Аузан (декан экономического факультета МГУ), Роберт Шиллер (нобелевский лауреат по экономике, США).

Примеры комбинированных кризисов в России



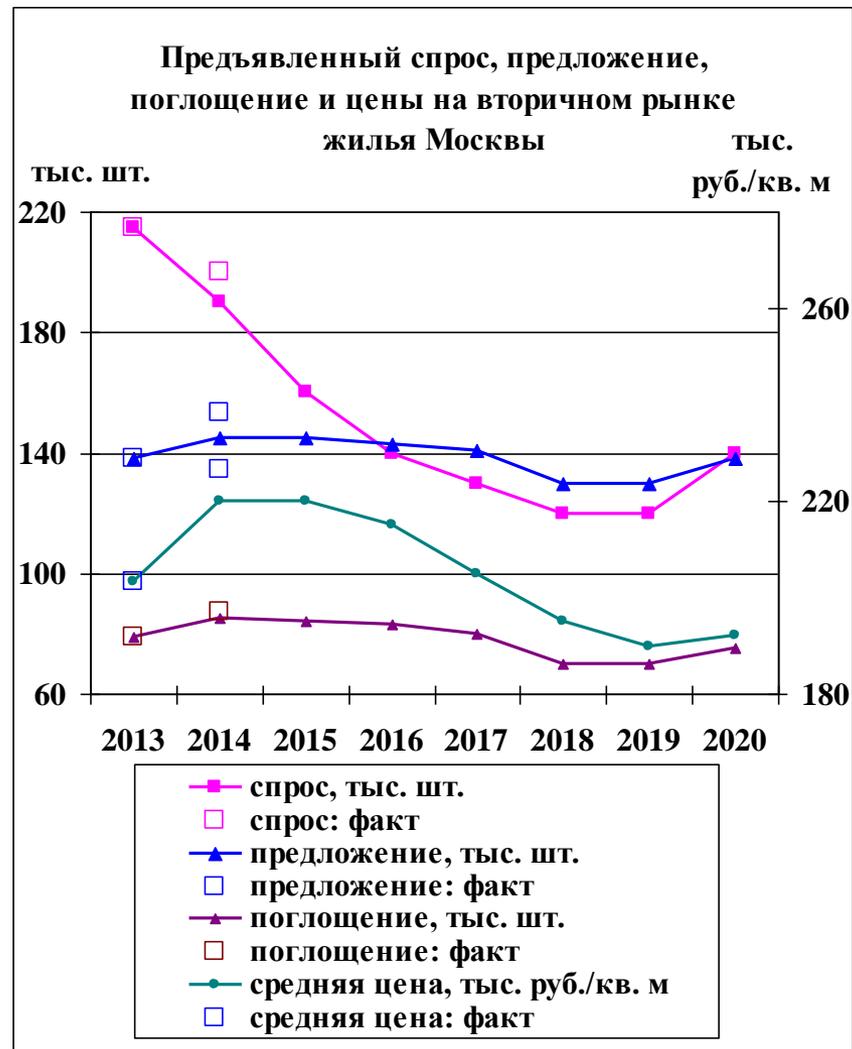
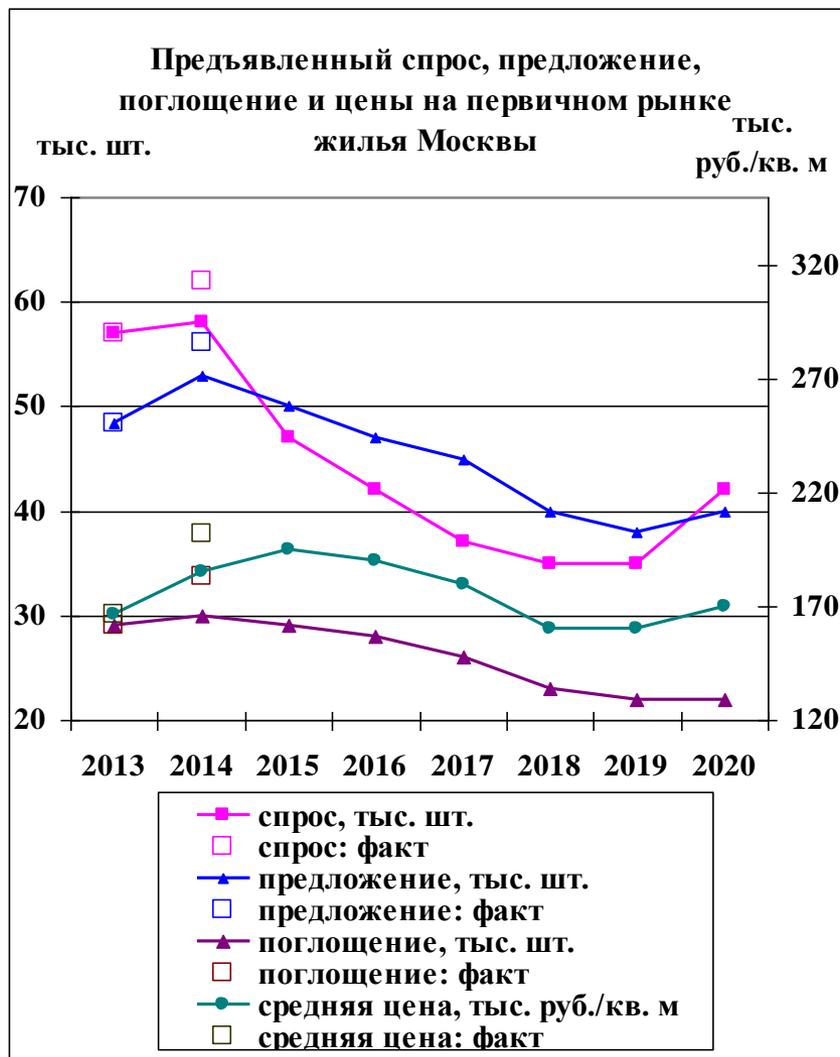
4. Долгосрочный экспертный прогноз динамики макроэкономических параметров



Источник: ООО «Стернике Консалтинг»

5. Расчетный прогноз развития рынка жилой недвижимости Московского региона до 2020 года

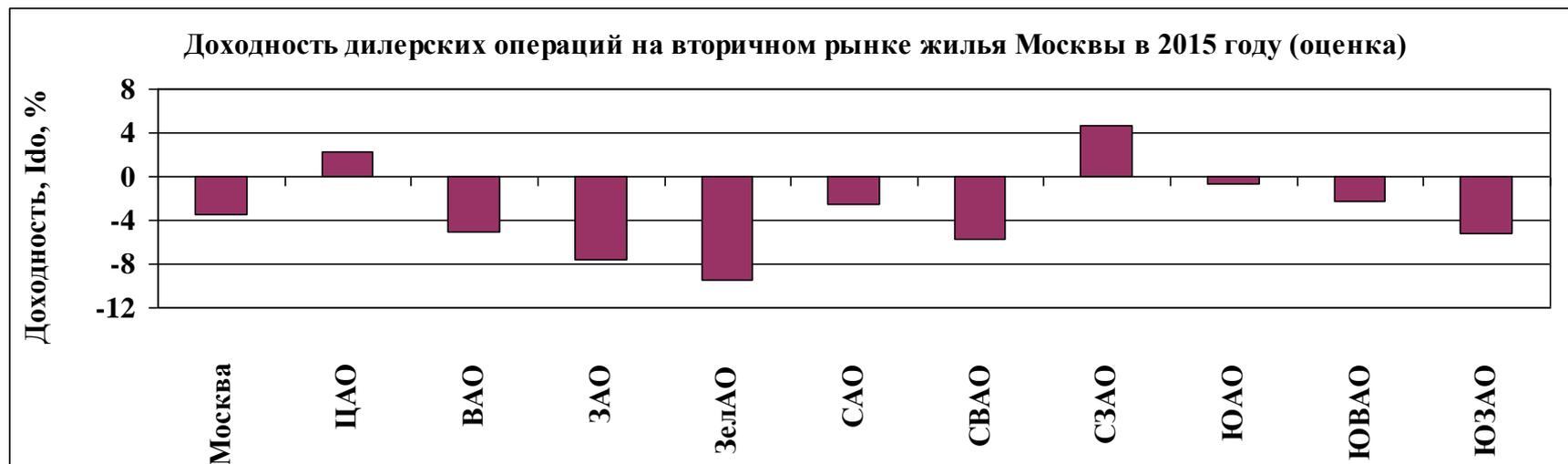
Прогноз развития рынка жилой недвижимости Москвы от июня 2014 года и реальность



Источник: ООО «Стерникс Консалтинг»

6. Доходность инвестиций в жилую недвижимость

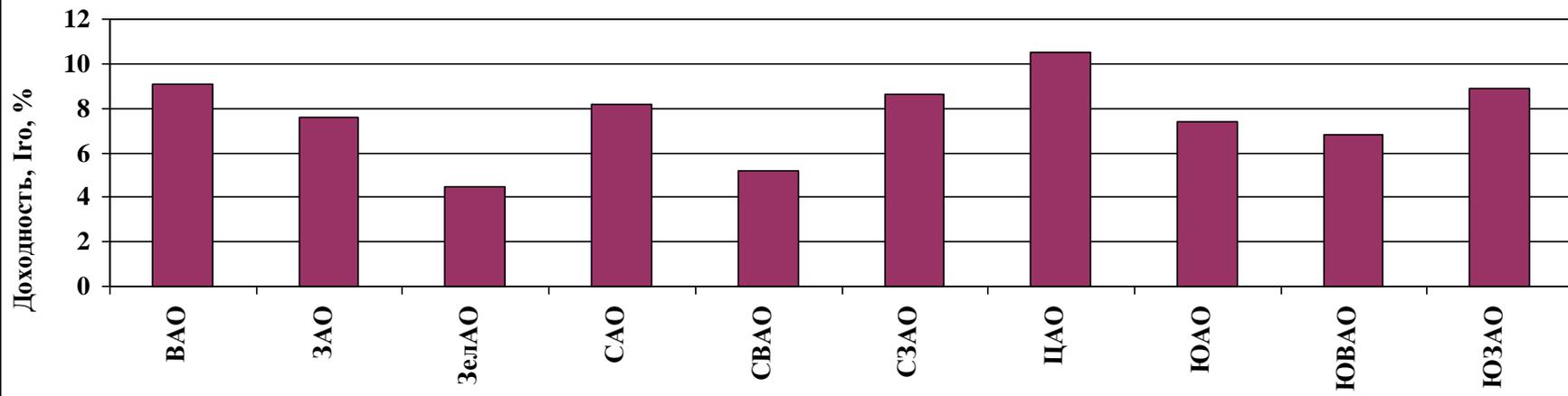
Доходность дилерских операций на вторичном рынке купли-продажи жилой недвижимости



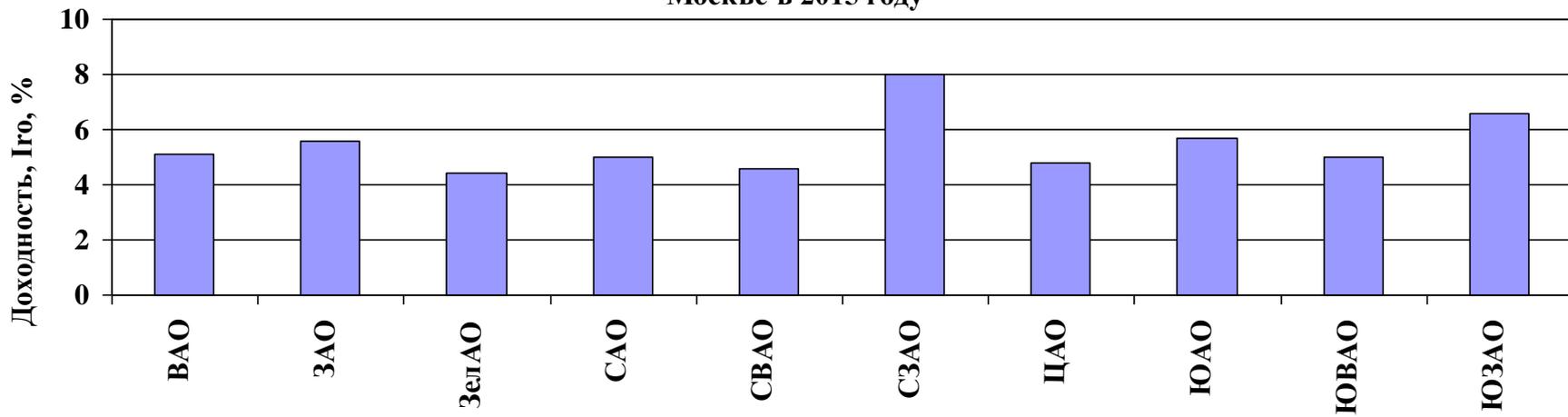
Источник: ООО «Стерникс Консалтинг»

Доходность рентных операций на рынке аренды жилой недвижимости

Среднерыночная доходность рентных операций на вторичном рынке аренды жилья в Москве в 2014 году

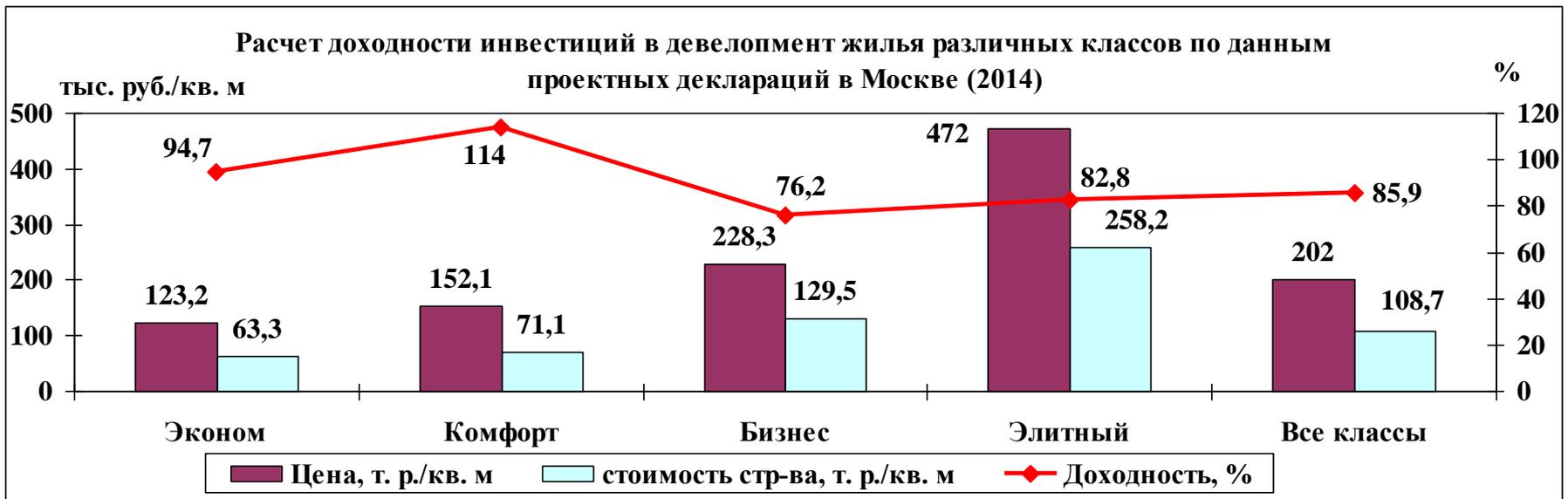


Среднерыночная доходность рентных операций на вторичном рынке аренды жилья в Москве в 2015 году

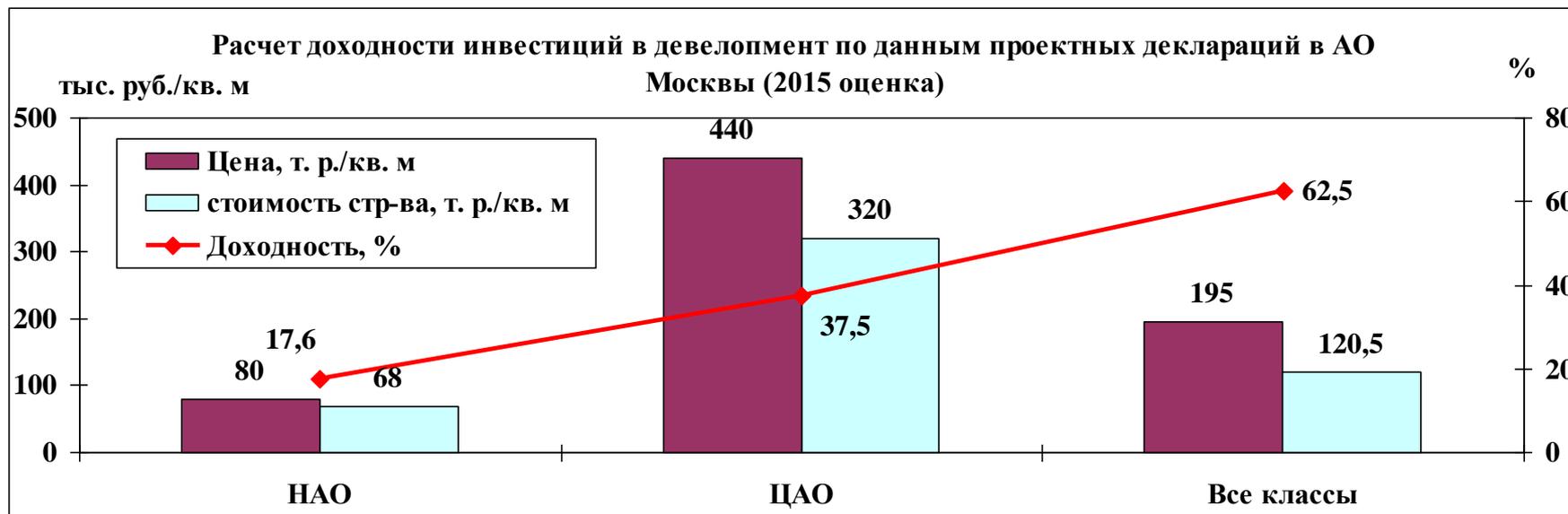
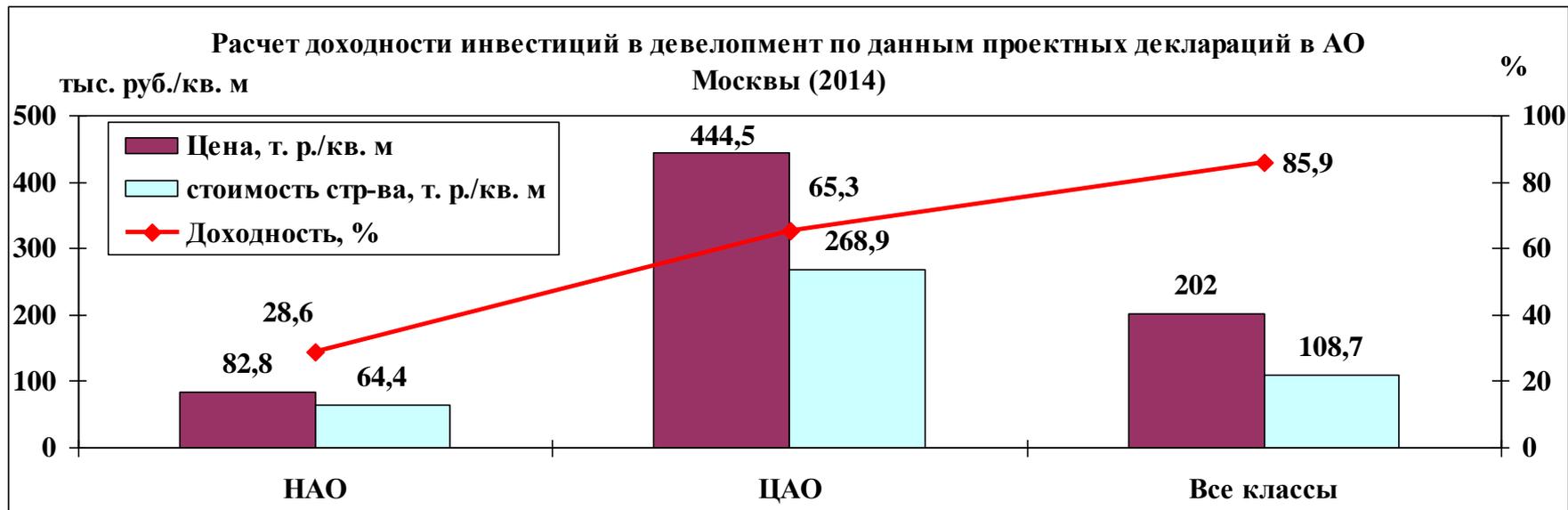


Источник: ООО «Стерникс Консалтинг» по данным «МИЭЛЬ-Аренда»

Доходность инвестиций в девелопмент



Источник: ООО «Стерникс Консалтинг»



Источник: ООО «Стерникс Консалтинг»

Спасибо за внимание!
Вопросы?

Стерник Г.М.
ООО «Sternik's Consulting»
www.realtymarket.ru
тел. моб. +7(964)556-72-32
gm_sternik@sterno.ru