

ЖИЛИЩНЫЙ РЫНОК ГОРОДОВ РОССИИ в 1 полугодии 2017 года: СТАГНАЦИЯ НАДОЛГО

- Москва, 2017 -

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
Перечень иллюстраций	4
Резюме (основные результаты и выводы)	5
1. Макроэкономические условия развития рынка недвижимости	9
2. Объемы поглощения на жилищном рынке	12
3. Объемы и условия ипотечного кредитования	16
4. Предложение на жилищном рынке	19
5. Ценовая ситуация на жилищном рынке	21
6. Доходность инвестиций в жилую недвижимость	27
7. Объемы строительства и ввода жилья	29
8. Сопоставление различных показателей жилищного рынка Москвы	34
9. Макроэкономические предпосылки развития жилищного рынка до 2020 года ...	36
10. Сопоставление прогноза развития жилищного рынка Московского региона с фактическими данными за 2015-2017 год и корректировка прогноза до 2020 года ..	39
Заключение	42

В В Е Д Е Н И Е

Настоящий отчет Комитета по аналитике и консалтингу Московской ассоциации риэлторов продолжает серию публикаций о состоянии и перспективах развития жилищного рынка городов России.

Отчет содержит 42 страницы и включает 37 рисунков.

Исполнители отчета:

Стерник Г.М., председатель Комитета МАР по аналитике и консалтингу, председатель постоянно действующего семинара по анализу рынка недвижимости Финуниверситета при Правительстве РФ, к.т.н., управляющий партнер ООО «Стерникс Консалтинг»,

Стерник С.Г., профессор Финуниверситета при Правительстве РФ, д.э.н., профессор, гендиректор ООО «Стерникс Консалтинг», сертифицированный аналитик-эксперт рынка недвижимости (САЭРН),

Витязева О.Ю., руководитель отдела исследований ГК «МИЭЛЬ», сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости (САКРН).

Перечень иллюстраций

- Рис. 1. Динамика ВВП РФ
- Рис. 2. Динамика среднемесячных доходов населения РФ и инфляции
- Рис. 3. Динамика изменения индексов роста реальных располагаемых доходов населения (к тому же периоду прошлого года)
- Рис. 4. Количество зарегистрированных ДДУ в РФ в 2017 году
- Рис. 5. Динамика объемов регистрации ДДУ в Москве
- Рис. 6. Динамика объемов сделок купли-продажи (мены) квартир на вторичном рынке Москвы
- Рис. 7. Динамика объемов регистрации ДДУ в Московской области
- Рис. 8. Перетекание спроса с рынка новостроек Мособласти на рынок новостроек Москвы (по количеству зарегистрированных ДДУ)
- Рис. 9. Динамика объемов сделок купли-продажи (мены) квартир на вторичном рынке Мособласти
- Рис. 10. Динамика количества ипотечных кредитов для долевого строительства в РФ в 2017 году (накопленным итогом)
- Рис. 11. Динамика количества ипотечных сделок в Москве
- Рис. 12. Динамика количества ипотечных кредитов для долевого строительства в Москве в 2017 году (накопленным итогом)
- Рис. 13. Динамика количества ипотечных сделок в Московской области
- Рис. 14. Динамика объема предложения квартир на жилищном рынке Москвы
- Рис. 15. Динамика объема предложения квартир на жилищном рынке Мособласти
- Рис. 16. Динамика цен предложения на жилищном рынке Москвы
- Рис. 17. Динамика цен предложения на жилищном рынке Новой Москвы и Мособласти
- Рис. 18. Динамика цен предложения на жилищном рынке Старой Москвы
- Рис. 19. Динамика цен общего и нового предложения квартир на вторичном рынке Старой Москвы и Большой Москвы
- Рис. 20. Динамика цен общего и нового предложения квартир на вторичном рынке Новой Москвы и Мособласти
- Рис. 21. Динамика цен предложения на жилищном рынке Санкт-Петербурга и Владивостока
- Рис. 22. Динамика цен предложения в 25 городах на вторичном рынке
- Рис. 23. Динамика цен предложения в 16 городах на первичном рынке
- Рис. 24. Средняя стоимость найма на рынке аренды квартир в Москве
- Рис. 25. Доходность дилерских операций на вторичном рынке жилой недвижимости Москвы (без учета операционных расходов)
- Рис. 26. Доходность рентных операций на вторичном рынке жилой недвижимости Москвы (без учета операционных расходов)
- Рис. 27. Динамика доходности инвестиций в девелопмент жилой недвижимости в Москве
- Рис. 28. Динамика индекса предпринимательской уверенности в строительстве
- Рис. 29. Динамика объема работ, выполненных в 2016-2017 г. по виду деятельности «Строительство»
- Рис. 30. Динамика ввода жилья в РФ и столичных регионах
- Рис. 31. Динамика ввода жилья в РФ ежемесячно накопленным итогом
- Рис. 32. Динамика предложения, поглощения, спроса и цен на первичном рынке Москвы
- Рис. 33. Динамика предложения, поглощения, спроса и цен на вторичном рынке Москвы
- Рис. 34. Виды, периодичность и продолжительность циклов и кризисов в экономике и на рынке недвижимости России
- Рис. 35. Исторические данные и экспертный прогноз темпов роста макроэкономических параметров в РФ
- Рис. 36. Динамика и прогноз цен на жилищном рынке Москвы
- Рис. 37. Динамика и прогноз цен на жилищном рынке Московской области

РЕЗЮМЕ (ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ И ВЫВОДЫ)

1. В 2016 году продолжались кризисные явления в экономике РФ, при этом пик кризиса оказался пройден год назад, но перспективы выхода из кризиса с точки зрения влияния на рынок недвижимости противоречивы: в 1 полугодии 2017 года продолжается снижения реальных располагаемых доходов населения и впервые - снижение номинальных доходов.

2. В целом по РФ в 2016 году объем поглощения жилой недвижимости на первичном и вторичном рынках после обвала в предыдущем году (примерно на треть) сохранился на уровне 2015 года. В 1 полугодии 2017 года он снизился относительно того же периода прошлого года.

3. Объем поглощения на первичном рынке Москвы вырос на 60,1%, на вторичном – снизился на 9,6%. В Мособласти снижение произошло как на первичном (-3,6%), так и на вторичном (-9,0%) рынках. Рост объемов поглощения на первичном рынке Москвы создает предпосылки для стабилизации и начала повышения цен, а также для повышения доходности инвестиций в девелопмент.

4. Темпы роста объема поглощения ипотеки в Московском регионе и в целом в РФ, поддержанные государственным субсидированием ставок на рынке строящегося жилья и общей экономической стабилизацией (сопровождаемой снижением ключевой ставки ЦБ, инфляции и кредитных ставок банков), в последнее время снизились под воздействием фундаментального фактора падения доходов населения. При этом финансирование покупок за счет ипотеки вынужденно становится единственным выходом для населения.

5. Объем предложения квартир в Московском регионе в 2015-2016 году существенно вырос, что при снизившемся спросе создало предпосылки для снижения цен на жилищном рынке. В последние месяцы на первичном рынке Москвы объем предложения продолжает расти (на рынок выходят все новые корпуса в проектах, начатых в благополучные годы), а в Московской области – снижаться (в связи со снижением объемов нового строительства). На вторичном рынке ежемесячный объем предложения незначительно колеблется.

6. В 2016 году цены предложения на вторичном и первичном рынке жилой недвижимости городов России в основном продолжали снижаться, в 2017 году наметилась тенденция к стабилизации, а в некоторых городах – к повышению. В целом рынок жилой недвижимости оказался одним из наиболее устойчивых сегментов

экономики, что говорит об эффективности комплекса антикризисных мер, принятых властями и застройщиками.

7. На рынке аренды квартир в Москве после снижения в 2015-2016 годах, в 2017 году наблюдается стабильность средней стоимости найма (колебания в пределах статистической погрешности).

8. В условиях кризиса в экономике и на рынке недвижимости средняя доходность инвестиций в недвижимость снижалась до отрицательных значений. Вместе с тем, этот индикатор сильно различается по регионам и тем более по отдельным объектам. Намечившаяся в 2017 году стабилизация рынка может способствовать началу общего роста доходности инвестиций.

Доходность дилерских операций, вычисляемая как отношение средней удельной цены на вторичном рынке в текущем месяце (в момент возврата инвестиций) к средней удельной цене в том же месяце прошлого года (в момент инвестирования) без учета операционных затрат, составлявшая на вторичном рынке в Москве в начале 2015 года 15-17%, к середине 2016 года упала до -15%, в марте 2017 года повысилась до -0,7%, хотя и осталась отрицательной, а к июню перешла в положительную плоскость вблизи нуля.

Доходность рентных операций, вычисляемая как отношение годового дохода от аренды к средней полной стоимости квартир в текущем месяце без учета операционных расходов, составлявшая на вторичном рынке Москвы в 2014 году 4-4,5%, в 1 полугодии 2017 года снизилась до 3,1%, срок окупаемости вырос до 32,3 года.

Доходность девелоперских операций относительно полных (инвестиционных) затрат, вычисляемая как отношение суммарной годовой прибыли от всех продаж на рынке к суммарным затратам на строительство жилой недвижимости, в Москве в 2014 году составляла 11,4%, в 2015-2016 году упала до -5,6%, в 2 полугодии 2017 года перешла в положительную зону и составила +4,9%.

9. В строительстве жилья в настоящее время в РФ сочетаются признаки прекращения падения основных показателей и одновременно - неблагоприятная ситуация как последствие кризиса, характеризуемая снижением доходности инвестиций в девелопмент, замедлением темпов строительства, переносу сроков сдачи объектов, сокращению количества вновь начатых строек, уходом с рынка и даже банкротством застройщиков, снижением объемов строительства и началом снижения объемов ввода жилья. В 1 полугодии 2017 года руководители строительных компаний дают негативную оценку портфеля заказов, рекордную с 2004 года.

10. В условиях экономического кризиса в стране, кризиса на рынке недвижимости и в строительной отрасли во многих регионах уже в 2015 и повсеместно в 2016 году началось снижение объемов ввода жилья. В 2017 году этот процесс продолжается. В отдельных регионах (Санкт-Петербург, Ленинградская область, Татарстан, Свердловская и Ростовская области) ввод жилья продолжает расти.

11. Анализ динамики отдельных показателей жилищного рынка дает неоднозначную картину тенденций и перспектив рынка. Сопоставление динамики различных показателей (индикаторов) позволяет определить соотношение спрос/предложение как ключевой фактор ценообразования.

На первичном рынке Москвы рост объема предъявленного спроса сопровождается ростом объема поглощения, но при этом растет и объем предложения, вследствие чего спрос хотя и сближается с предложением, но остается ниже его, что предвещает дальнейшее снижение цен. На вторичном рынке Москвы эта закономерность выражена еще сильнее - соотношение спрос/предложение остается отрицательным, следует ожидать продолжения снижения цен.

12. При подготовке исходных данных макроэкономического характера для моделирования и прогнозирования развития жилищного рынка Московского региона использовались следующие предпосылки:

- общетеоретические – начавшийся в 2013-2015 году структурный кризис является составной частью 30-летнего цикла развития экономики России, его продолжительность оценивается в 7-8 лет;
- эмпирические – консенсус-прогноз роста экономики России до 2020 года не обещает ее быстрого восстановления.

Из общетеоретических положений следует, что при достаточных усилиях государства, бизнеса и общества текущий структурный кризис, который является составной частью 30-летнего цикла развития экономики России, может быть преодолен к 2021-2022 году, после чего начнется новая фаза роста экономики РФ.

Макроэкономические прогнозы правительственных и независимых экспертов, включая зарубежных, основаны на том, что 1 полугодие 2017 г. дало разнонаправленные сигналы в отношении перспектив, но они не сомневаются в реальности происходящего экономического роста. Однако прогноз темпов роста ВВП на 2017 год и далее с учетом нового санкционного давления со стороны США понижен.

Прогнозируется рост ВВП в 2017–2019 гг. в реальном выражении соответственно по годам – 1,3, 1,4 и 1,2%. Среднегодовой номинальный курс к доллару прогнозируется на уровне 58,4, 59,4 и 58,8 руб. экспертный прогноз темпов снижения реальных

располагаемых доходов населения в 2017 году на 4,0%, в 2018 году и далее – на 3,0%. С учетом прогнозируемой ЦБ РФ инфляции в 2017 году около 5,0% и далее 4,0%, прирост номинальных доходов населения составит в 2017-2020 году 0,8-0,9%. Эти показатели использованы в качестве исходных данных при расчете прогноза для рынка недвижимости.

12. Расчет при заложенных макроэкономических исходных данных показал, что в Москве на первичном рынке ожидается снижение цен до 2020 года с средним темпом 1-1,5% в год, на вторичном – 4-5%. На первичном и вторичном рынках Московской области ожидается снижение цен со средним темпом 3-4% в год.

Таким образом, прогнозируется до 2020 года включительно продолжение стагнации на рынке жилой недвижимости Московского региона со снижением основных индикаторов, но без существенного падения. В других городах можно ожидать как более существенные темпы падения объемов поглощения, цен, объемов строительства и ввода жилья, так и стабильное развитие и даже небольшое повышение показателей.

13. Риски отклонения динамики рынка от прогноза:

- в плюс - рост цен на нефть выше 50-55 долларов за баррель, вследствие этого повышение доходов населения и более раннее начало роста цен на жилье и других индикаторов рынка. Но это может привести к отказу властей от реформирования экономики до следующего обвала нефтяных цен (вероятность 5%);
- в плюс - изменение финансово-экономической политики, отказ от таргетирования инфляции, накачка экономики деньгами, гиперинфляция, рост номинальных доходов населения и рост цен на жилье (вероятность 2%);
- в минус - новый обвал цен на нефть, курса рубля к доллару и вторая волна кризиса на рынке недвижимости (вероятность 2%).

Кроме того, в Москве возникли новые риски, связанные с программой реновации и зависящие от сценариев развития проекта:

- а) в плюс – выкуп городом нераспроданных квартир УЭЗ и др. девелоперов под переселение, снижение объема предложения, инверсия соотношения спрос/предложение, рост цен;
- б) в минус – строительство дополнительного объема коммерческих квартир и повышение предложения на рынке, новая волна снижения цен.

Суммарная вероятность реализации рисков и неосуществления прогноза, т.е. выхода за пределы априорной погрешности – не более 7%.

1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

В условиях сложной экономической ситуации в стране среди объективных (фундаментальных) факторов, определяющих тенденции рынка недвижимости, на первое место вышла группа макроэкономических факторов (рост ВВП, связанный с мировыми ценами на основные экспортные товары РФ, рост доходов населения, инфляция, и др.). В то же время мезоэкономические (региональные) параметры (рост ВРП, демография, миграционный приток, уровень безработицы, расслоение доходов, и др.), накладываясь на макроэкономические, приводят к значительному разбросу индикаторов рынка недвижимости в различных регионах. Третья группа объективных факторов – отраслевые (состояние жилищного фонда, обеспеченность населения жильем, наличие земельных, строительных ресурсов, строительных мощностей) в падающей экономике ушли на второй план. Наконец, четвертая группа – политические факторы (состояние и реформирование правовой базы градостроительства, налоговой системы, решения правительства о субсидировании отрасли и т.д.) в современных условиях существенно определяют характер поведения субъектов рынка недвижимости.

Кратко рассмотрим основные макроэкономические параметры – рост ВВП и доходов населения.

В экономике РФ в 2016 году продолжались кризисные явления, идущие еще с 2013 года и остро проявившиеся в 2014-15 году. В феврале 2016 года экспортная цена нефти упала до 20 \$/баррель, доллар вырос до 80 рублей. Но постепенно макроэкономическая ситуация стабилизировалась – во втором квартале и далее уменьшилась волатильность нефтяных цен и курса доллара к рублю, они колебались вокруг уровня 45-50 \$/баррель и 60-65 руб./\$ соответственно.

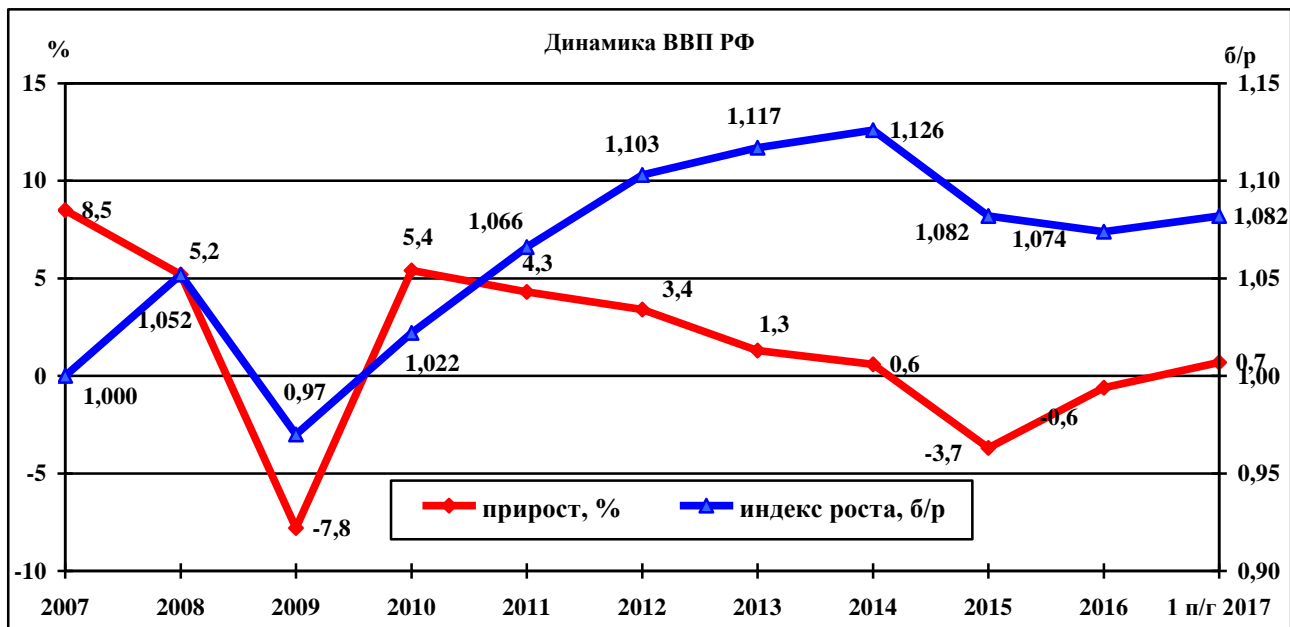
В результате основной индикатор роста экономики – прирост ВВП, который после кризиса 2008 года упал в 2009 году на 7,8% (а индекс роста относительно 2007 года составил 0,97), в 2010 году восстановился до 5,4% (индекс также перешел в положительную плоскость), но далее снижался до 0,6% в 2014 году, в 2015 году упал до -3,7% (при этом индекс роста впервые снизился относительно предыдущего года), а в 2016 году прирост составил -0,6%, индекс относительно 2007 года – 1,074 (рис. 1). По оценкам Минэкономразвития, спад экономики РФ близок к завершению, с начала 2017 года власти ожидали перехода к небольшим темпам роста.

Действительно, в начале 2017 года наблюдалось по ряду макроэкономических показателей начало восстановления, но по другим – продолжались негативные тенденции. Так, по данным МЭР, ВВП в 1 полугодии вырос на 0,7%, экспортная цена нефти поднялась

Жилищный рынок городов России в 1 полугодии 2017 года: стагнация надолго

до 50-55 \$/баррель в результате соглашения ОПЕК+, курс доллара снизился до 56-60 рублей, инфляция усилиями ЦБ РФ при ключевой ставке 9,0% снизилась до 4,3%.

Рост нефтяных цен и остальных индикаторов экономики в 2017 году создает предпосылки для стабилизации и восстановления рынка недвижимости.

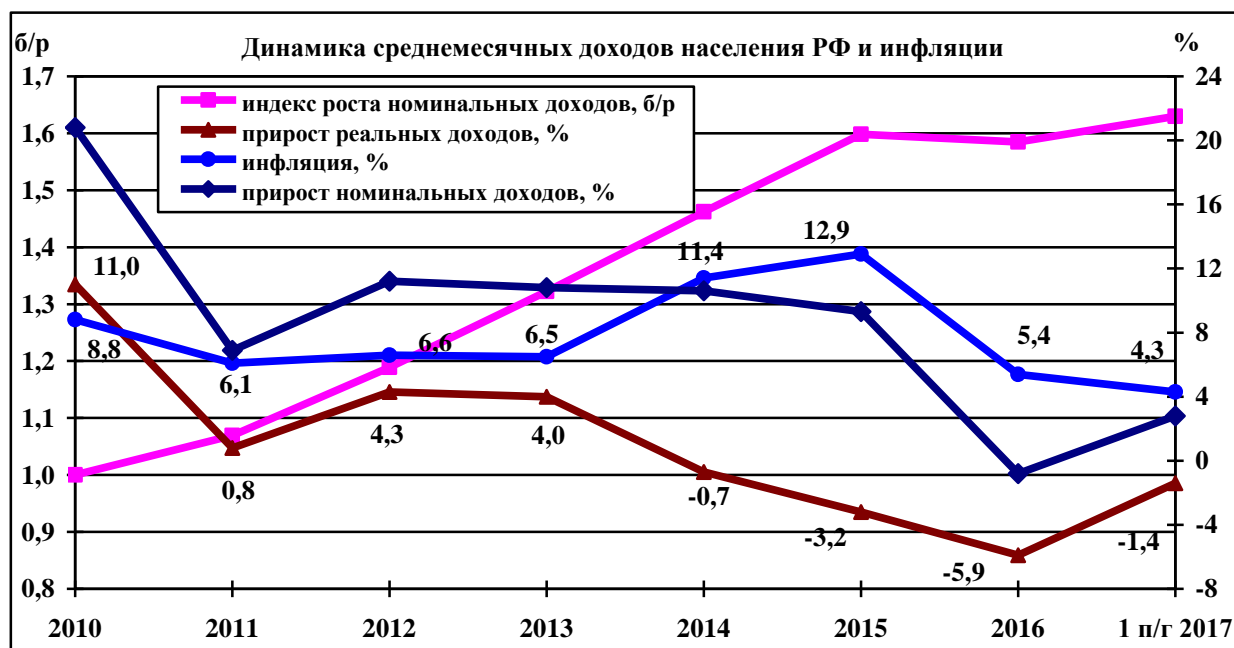


Источник: Росстат.

Рис. 1

С точки зрения ситуации на рынке недвижимости наиболее важным макроэкономическим показателем является рост доходов населения. Динамика прироста реальных располагаемых и номинальных доходов населения РФ, инфляции и индекса роста номинальных доходов показана на рис. 2.

11

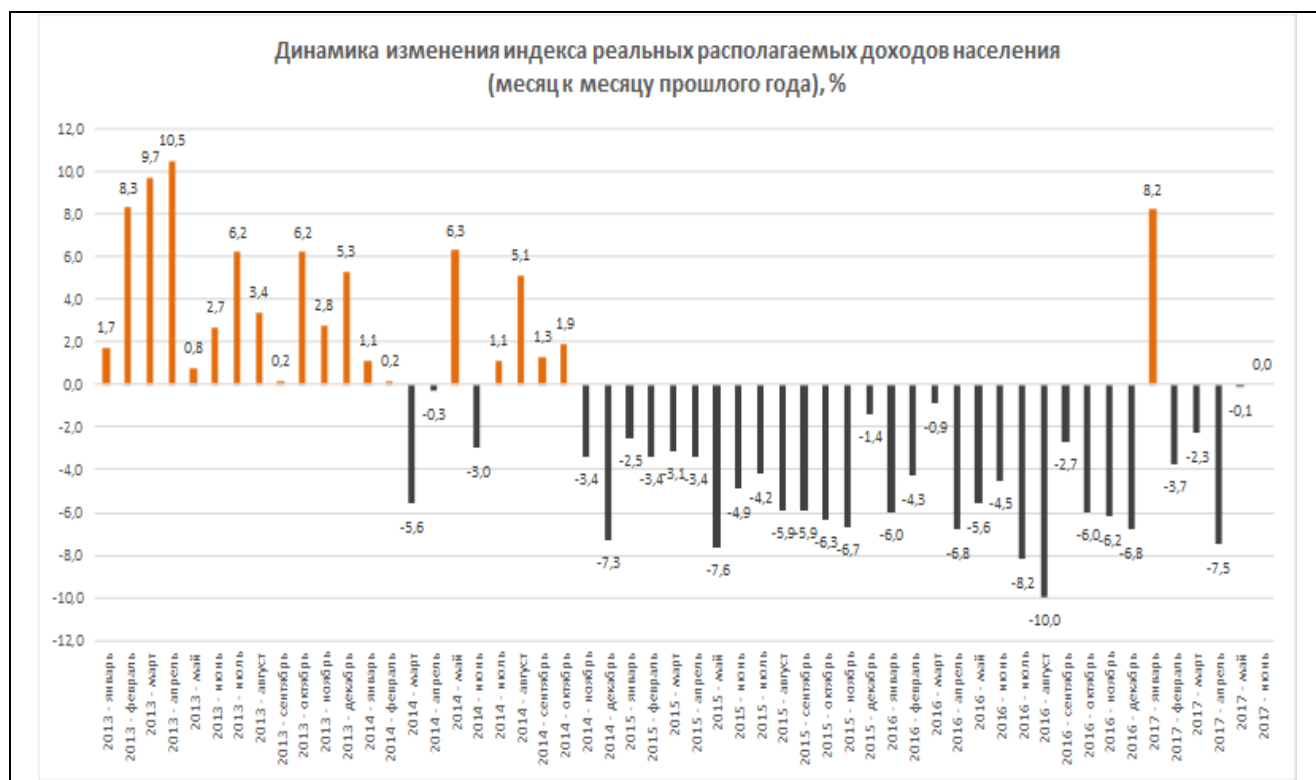


Источник: Росстат.

Рис. 2

Прирост реальных располагаемых доходов населения РФ после кризиса 2008 года упал в 2011 году до 0,8%, но уже в 2012-2013 годах восстановился до 4,3-4,0%. При этом индекс роста номинальных доходов относительно 2010 года достиг 1,32. В 2014 году прирост реальных доходов упал до -0,7%, в 2015 до -3,2%, но при росте инфляции соответственно до 11,4% и 12,9% индекс роста номинальных доходов вырос до 1,46 и 1,60. В 2016 году, несмотря на объявленный властями приоритет социальных расходов бюджета, прирост реальных доходов составил -5,9%, и при уровне инфляции 5,4% прирост номинальных доходов составил -0,8%, индекс роста относительно 2010 года впервые снизился и составил 1,59.

В январе 2017 года реальные располагаемые доходы населения в России впервые за 2 года показали рост - увеличились на 8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. По мнению аналитиков, этот рост связан с разовой выплатой пенсионерам. В феврале-апреле снова наблюдалось снижение доходов. В целом за 1 квартал 2017 г. произошло незначительное снижение доходов (-0,1%), но в апреле этот показатель достиг рекордных значений -7,5% (рис. 3). В мае по обновленным данным снижение составило 0,1% (вместо ранее опубликованных 0,4%). в июне 2017 года индекс реальных располагаемых доходов населения к аналогичному месяцу предыдущего года составил 100%. Всего за 1 полугодие снижение составило 1,4%.



Источник: ЕРЗ по данным Росстата

Рис. 3. Динамика изменения индексов роста реальных располагаемых доходов населения (к тому же периоду прошлого года)

Таким образом, в 2016-2017 году продолжались кризисные явления в экономике РФ, при этом пик кризиса оказался пройден год назад, но перспективы выхода из кризиса с точки зрения влияния на рынок недвижимости противоречивы: продолжается снижения реальных располагаемых доходов населения и впервые - снижение номинальных доходов.

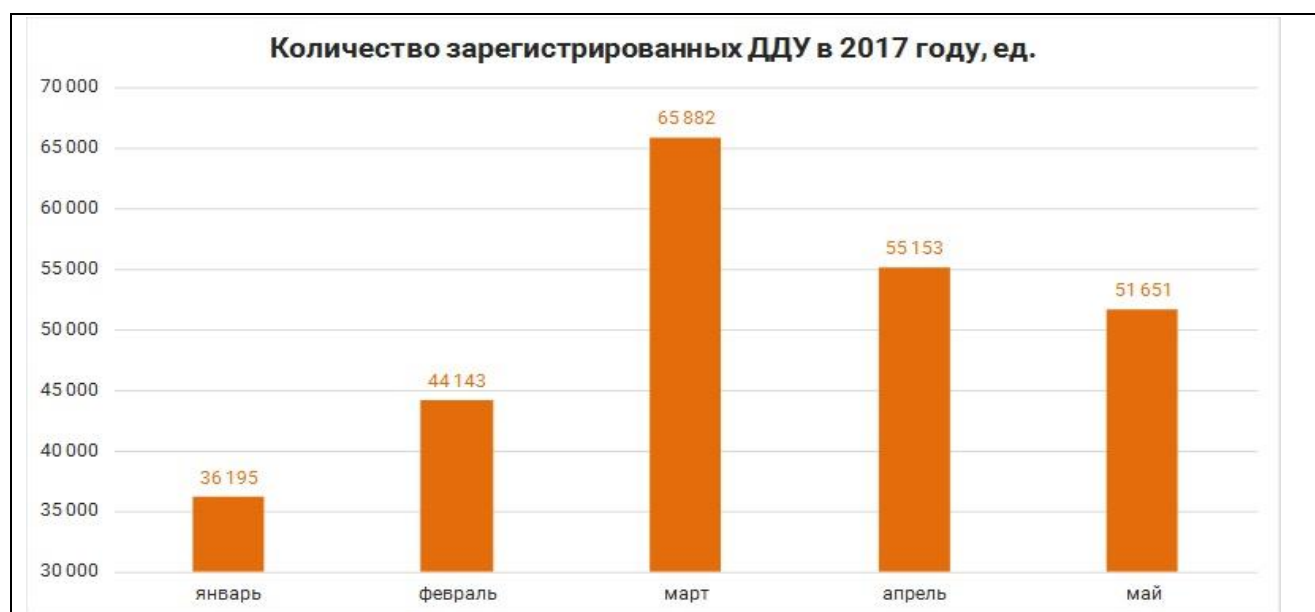
2. ОБЪЕМЫ ПОГЛОЩЕНИЯ НА ЖИЛИЩНОМ РЫНКЕ

Темпы роста экономики и доходов населения – это объективные (фундаментальные) факторы, определяющие среднесрочные тенденции рынка недвижимости. Вместе с тем, в краткосрочном периоде воздействие на рынок оказывают субъективные факторы – изменение потребительского поведения населения под воздействием объективных факторов. Этот феномен ярко проявился в динамике такого индикатора, как объем поглощения рынком предложений.

По данным Росреестра, в 2016 году в РФ зарегистрировано 635 826 договоров участия в долевом строительстве на жилые помещения (ДДУ), это на 2% больше провального 2015 года. В том числе 269 429 - с привлечением кредитных средств (42,4% от количества ДДУ на жилые помещения).

За январь-май 2017 года зарегистрировано 253,0 тыс. ДДУ, что составляет 40% от общего объема 2016 года.

13



Источник: Росреестр

Рис. 4

На вторичном рынке зарегистрировано 3 млн 362,4 тыс. договоров купли-продажи (мены). Это примерно равно показателю 2015 года (3 млн 321,5 тыс.).

При этом рост числа сделок в различных регионах различается кардинально: от -38 до +90% на первичном рынке и от -5 до +30% на вторичном.

Таким образом, в целом по РФ в 2016 году объем поглощения жилой недвижимости на первичном и вторичном рынках после обвала в предыдущем году (примерно на треть) сохранился на уровне 2015 года. В 1 кв. 2017 года объем поглощения снизился относительно того же периода прошлого года на 10-15%.

Рассмотрим динамику сделок на первичном и вторичном рынках Московского региона.

В течение стабильного 2013 года количество зарегистрированных ДДУ в Москве менялось по кварталам традиционно (рис. 5). Но в 1 квартале 2014 года этот показатель не упал, а вырос вследствие политического шока: в связи с событиями в Крыму, введением санкций население поспешило сберечь свои накопления в жилой недвижимости. В 2 и 3 квартале ситуация стабилизировалась, и объемы поглощения на первичном рынке сохранили обычные значения. А в 4 квартале они выросли скачкообразно вследствие обвала курса рубля и макроэкономического шока.

В 1 квартале 2015 года ЦБ резко поднял ключевую ставку для предотвращения спекулятивных валютных операций, соответственно выросли ипотечные ставки, и объем поглощения упал до уровня 1 квартала 2013 года. Но во 2 квартале решение правительства по субсидированию ипотечной ставки поддержало первичный рынок, и объем поглощения вырос до уровня 2 квартала 2014 года.

В дальнейшем фундаментальный фактор снижения доходов населения, усиленный стандартным в таких условиях переходом населения от потребительской к сберегательной модели поведения, привел к снижению объемов поглощения, особенно в 4 квартале.

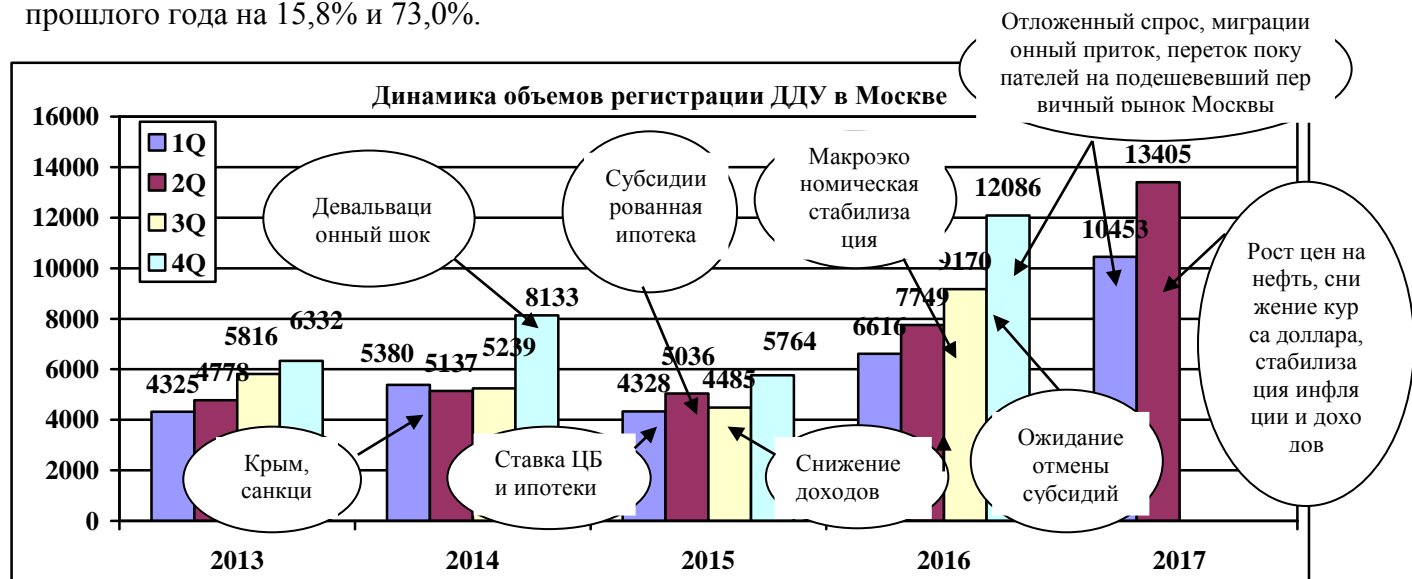
В 1 квартале 2016 года активность рынка было подогрета краткосрочным фактором – ожиданием отмены субсидированной ипотеки, что привело к резкому росту объемов поглощения. В дальнейшем наметилась стабилизация экономической ситуации, стратегия покупателей вновь изменилась со сберегательной на потребительскую, и на рынок вышел отложенный спрос, что привело к рекордным показателям объемов поглощения в 2 квартале.

В 3 и 4 квартале этот фактор продолжил свое действие, но, по мнению экспертов, наибольшее значение приобрел миграционный фактор: в связи с падением цен на первичном рынке Москвы увеличился приток нерезидентов, что привело к рекордному росту количества зарегистрированных ДДУ – до 9170 и 12027 соответственно.

В 1 и 2 квартале 2017 года при росте цен на нефть, укреплении рубля, снижении инфляции, уменьшении темпов падения доходов продолжался рост числа сделок на

Жилищный рынок городов России в 1 полугодии 2017 года: стагнация надолго

первичном рынке – до 10,5 и 13,4 тыс. соответственно, что больше того же периода прошлого года на 15,8% и 73,0%.

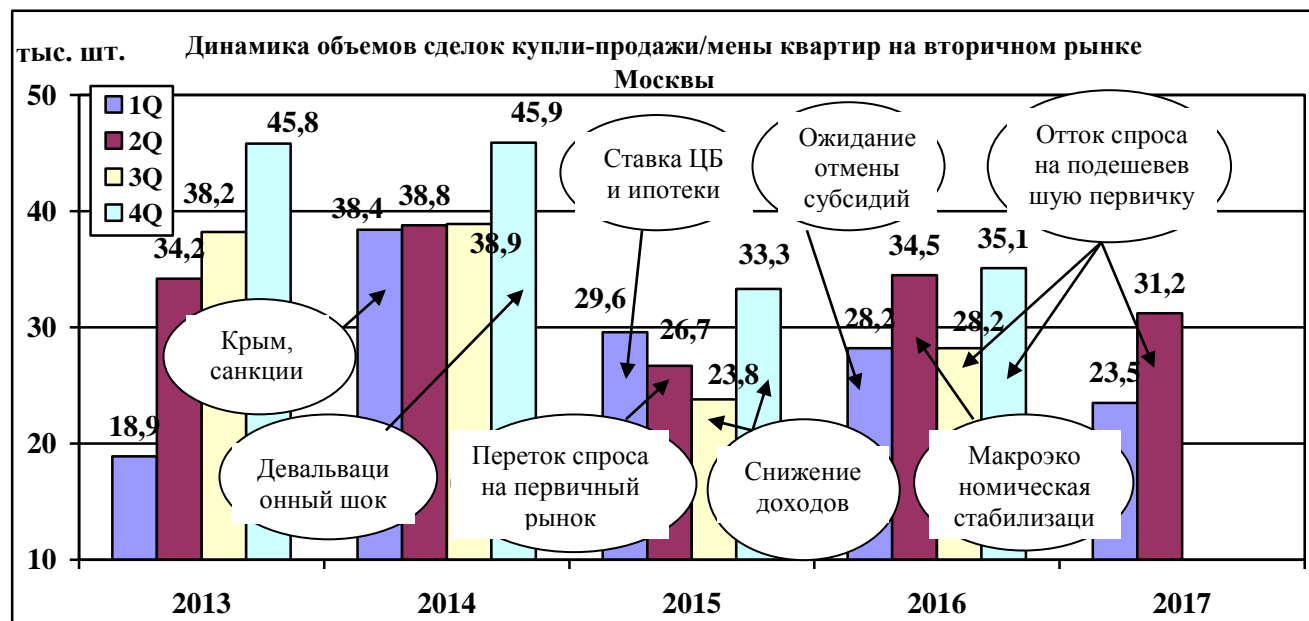


Источник: Расчеты автора по данным Росреестра. <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/Stat-2017-god/informatsiya-o-deyatelnosti-upravleniya-federalnoy-služby-gosudarstvennoy-registratsii-kadastra-i-k6/>

Рис. 5

В то же время на вторичном рынке жилья Москвы динамика сделок купли-продажи (мены) была противоположна (рис. 6): снижение до минимальных значений от уровня первых кварталов за последние 3 года: в 1 квартале до 23,5 тыс., в 2 квартала до 31,2 тыс. - на 16,7% и 9,6% меньше прошедшего года.

Причину таких ножиц эксперты видят в продолжающемся оттоке спроса на подешевевший первичный рынок Москвы.

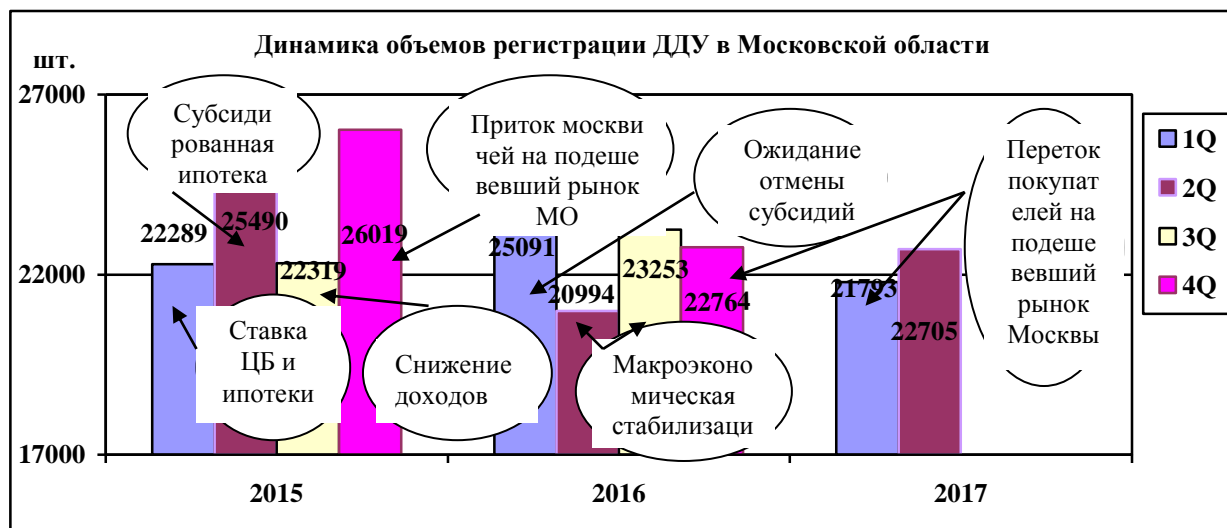


Источник: Расчеты автора по данным Росреестра.

Рис. 6

Жилищный рынок городов России в 1 полугодии 2017 года: стагнация надолго

В Московской области динамика регистрации ДДУ принципиально отличалась от Москвы: с конца 2015 года наблюдается снижение объема поглощения на первичном рынке от квартала к кварталу в условиях снижающихся доходов населения и оттока покупателей на подешевевший первичный рынок Москвы (рис. 7). В 1 квартале 2017 года объем поглощения на первичном рынке снизился относительно аналогичного периода прошлого года до 21,8 тыс. (на 13,3%). Но во втором наметилось изменение тенденции – объем поглощения вырос до 22,7 тыс. (на 8,1%).

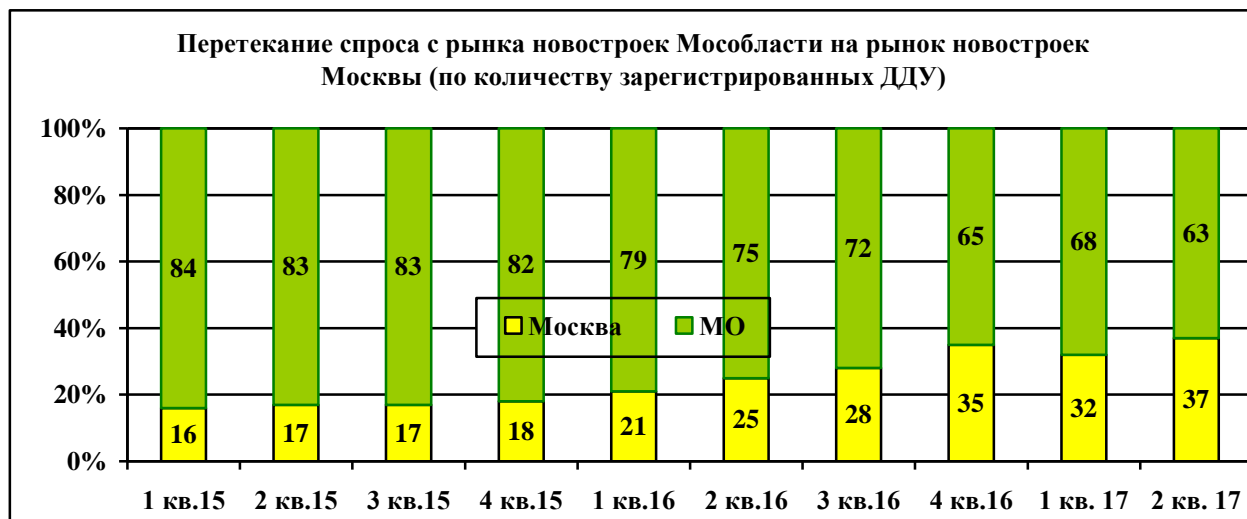


Источник: Министерство строительного комплекса Московской области по данным Росреестра

Рис. 7

16

Соотношение объемов поглощения на первичном рынке Москвы и Мособласти показано на рис. 8. Видно, что доля сделок в Москве выросла с 16% в 1 кв. 2015 до 35% в 4 кв. 2016 года и 37% в 2 квартале 2017 года.



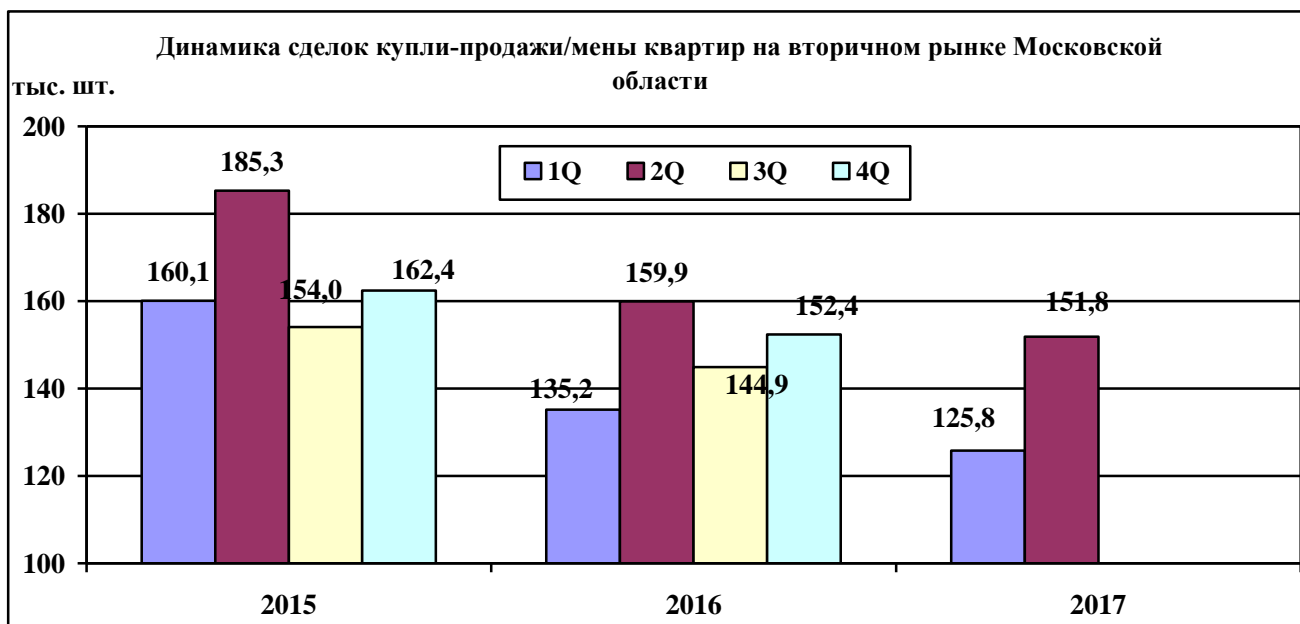
Источник: расчеты авторов по данным Росреестра

Рис. 8

На вторичном рынке Московской области количество сделок начиная с 1 кв. 2015 года продолжает снижаться, хотя темпы снижения замедлились. В 1 кв. 2017 года оно

Жилищный рынок городов России в 1 полугодии 2017 года: стагнация надолго

составило 125,8 тыс., во втором – 151,8 тыс., что меньше того же периода прошлого года на 7,0% и 5,1% (рис. 9).



Источник: Росреестр

Рис. 9

Всего в 1 полугодии изменение количества сделок относительно того же периода прошлого года составило:

- на первичном рынке Москвы +60,1%,
- на первичном рынке Мособласти -3,6%,
- на вторичном рынке Москвы -9,6%,
- на вторичном рынке Мособласти -9,0%.

Таким образом, объем поглощения жилой недвижимости на первичном и вторичном рынках в целом по РФ в 1 полугодии 2017 года снизился относительно того же периода прошлого года. Объем поглощения на первичном рынке Москвы вырос на 60,1%, на вторичном – снизился на 9,6%. В Мособласти снижение произошло как на первичном (3,6%), так и на вторичном (9,0%) рынках. Рост объемов поглощения на первичном рынке Москвы создает предпосылки для стабилизации и начала повышения цен, а также для повышения доходности инвестиций в девелопмент.

3. ОБЪЕМЫ И УСЛОВИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Ипотечная поддержка финансирования оборотов рынка обеспечивает значительную долю спроса на жилую недвижимость, особенно в условиях падающих доходов населения.

После падения объема ипотечных сделок в январе-феврале 2015 года, вызванного резким ростом ключевой ставки ЦБ РФ (до 17,5%) и соответственно ставок по ипотечным

Жилищный рынок городов России в 1 полугодии 2017 года: стагнация надолго

кредитам (до 18-21%), принятые правительством меры по поддержке строительной отрасли (мартовское решение о субсидировании ипотечной ставки на первичном рынке) привели к росту количества ипотечных сделок и тем самым предотвратили возможный коллапс жилищного строительства.

В дальнейшем, по мере макроэкономической стабилизации в РФ и последовательного снижения ключевой ставки (сейчас она составляет 9,25% годовых), снижалась и ставки ипотеки. В результате средняя ставка в 1 квартале 2015 года составила 14,5%, в 2-4 квартале 13,3-13,5%, а к концу 2016 года – 12,5-13,0%.

В связи с окончанием госпрограммы субсидирования в марте 2017 года ставки ипотечных кредитов на новостройки могли вырасти с 10,9-12% до 12,25-13,75%. Чтобы поддержать выдачу, банки принялись массово снижать ставки по кредитам на строящееся, а заодно и на готовое жилье. В результате в большинстве крупных банков ставки ипотеки на новостройки вновь опустились до 11,5-12,0% годовых - как и во время действия программы господдержки. Ставки на вторичном рынке сблизились со ставками на строящееся жилье и отличаются от них на 1-1,5 пп.



Рис. 10

В 1 кв. 2017 года денежный объем выданной ипотеки в РФ был сопоставим с объемом в 1 кв. 2016 года и составил 324 млрд руб. В марте выдано 150 млрд рублей ипотечных кредитов, что на 26% выше уровня 2016 г. и на 10% - уровня рекордного 2014 года.

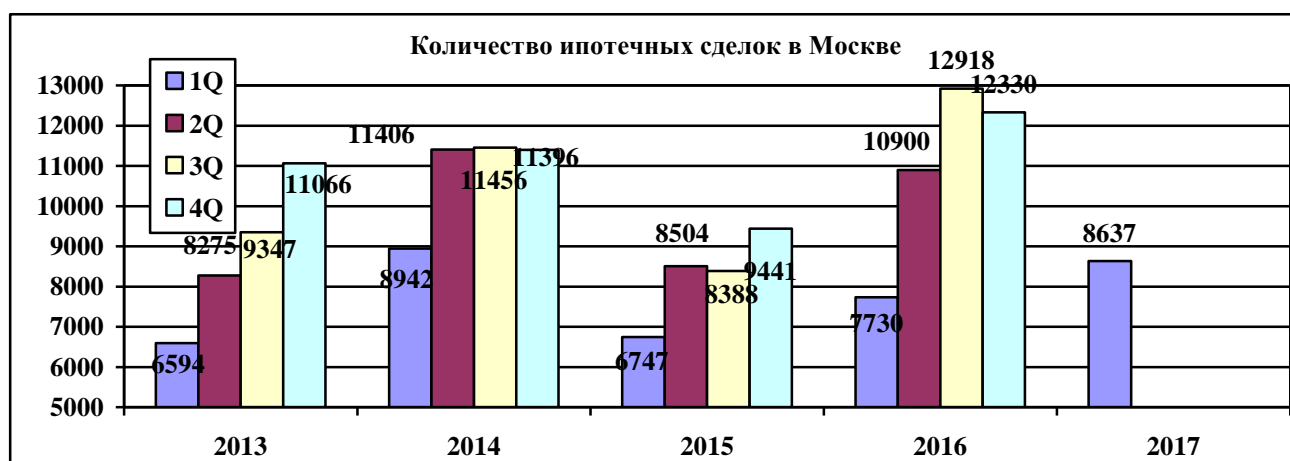
В то же время объем кредитования долевого строительства уменьшился на 22,5%. Количество выданных кредитов на первичном рынке составило 55,1 тыс. против 79,1 тыс. в 1 квартале 2016 года (снижение на 30,3%). В марте этот показатель несколько вырос (рис. 10).

Жилищный рынок городов России в 1 полугодии 2017 года: стагнация надолго

Доля первичного рынка в общем объеме выданных ипотечных кредитов сократилась и составила 34,3% против 44,6% в 1 квартале 2016 года.

Накопленным итогом за январь-май 2017 года количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Российской Федерации составило 103,0 тыс., что меньше аналогичного показателя 2016 года (119,8 тыс.) на 14%.

В Москве после обвала рынка ипотеки в 2015 году, рост количества ипотечных кредитов в 2016 году был рекордным – на 45,1% (рис. 11).



Источник: Росреестр.

Рис. 11

19

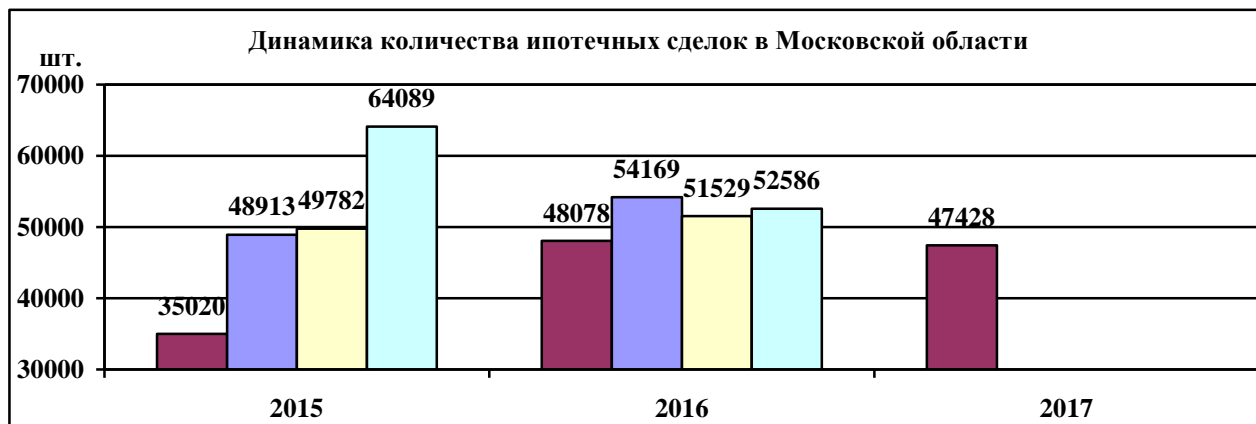
За январь-май 2017 года объем ипотечного кредитования для долевого строительства составил 39,2 млрд руб., что больше аналогичного показателя 2016 года (32,6 млрд руб.) на 20,1% (рис. 12).



Источник: ЕРЗ

Рис. 12

В Московской области количество ипотечных сделок в 1 кв. 2017 года практически совпало с аналогичным периодом прошлого года (рис. 13).



Источник: Росреестр.

Рис. 13

Таким образом, темпы роста объема поглощения ипотеки в Московском регионе и в целом в РФ, поддержанные государственным субсидированием ставок на рынке строящегося жилья и общей экономической стабилизацией (сопровожаемой снижением ключевой ставки ЦБ, инфляции и кредитных ставок банков), в последнее время снизились под воздействием фундаментального фактора падения доходов населения. Одновременно объемы поглощения жилой недвижимости снижаются, при этом финансирование покупок за счет ипотеки вынужденно становится единственным выходом для населения.

20

4. ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА ЖИЛИЩНОМ РЫНКЕ

Динамика объемов поглощения жилья и ипотеки отражает динамику предъявленного платежеспособного спроса населения на рынке недвижимости. Вместе с тем, для анализа ценовой ситуации на рынке необходимо предварительно проанализировать динамику объема предложения, поскольку изменение цен определяется соотношением спрос/предложение.

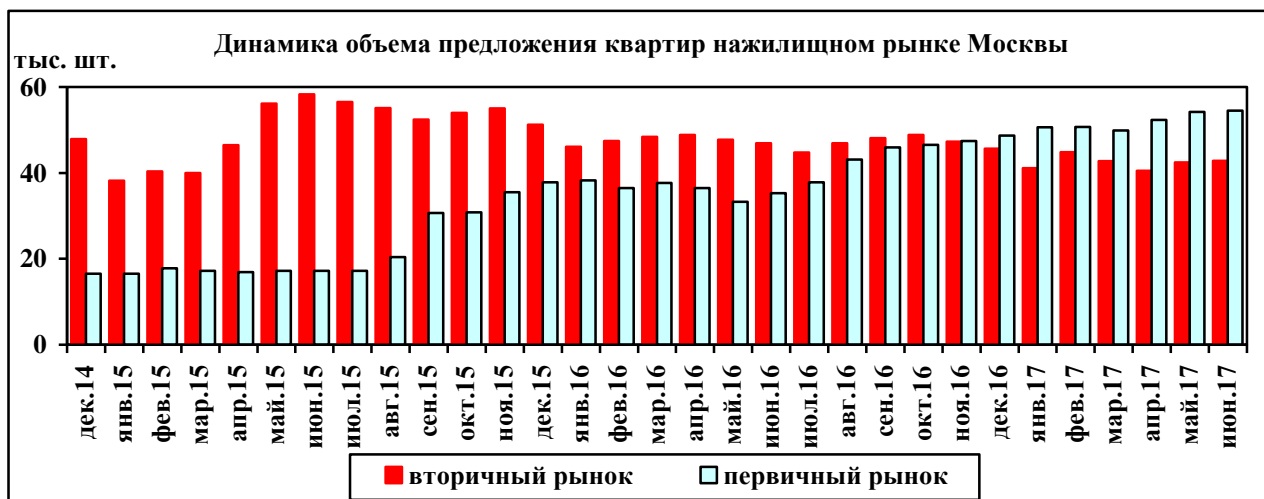
Снижение спроса и поглощения жилья в 2015 году привело к росту объема «зависшего» в прайсах предложения в Московском регионе (рис. 14, 15).

На жилищном рынке Москвы (рис. 14) рост предложения на вторичном рынке произошел с апреля-мая и продолжался до конца 2015 года (с 38-40 тыс. до 52-56 тыс. квартир в месяц). В январе-августе 2016 года объем предложения несколько снизился (до уровня апреля 2015 года). «Зависание» предложений вследствие снижения темпов поглощения вместе со снизившимся спросом привело к снижению цен на рынке, а в 2016 году сокращение объема предложения вследствие роста поглощения способствовало стабилизации ценового тренда. В 1 квартале 2017 года среднемесячный объем предложения

Жилищный рынок городов России в 1 полугодии 2017 года: стагнация надолго

снизился до 42,5 тыс. – до уровня начала 2015 года, в апреле – до 40,5 тыс., в мае – 42,4 тыс. Это связано, по мнению экспертов, со снятием квартир с продажи в условиях низкого спроса.

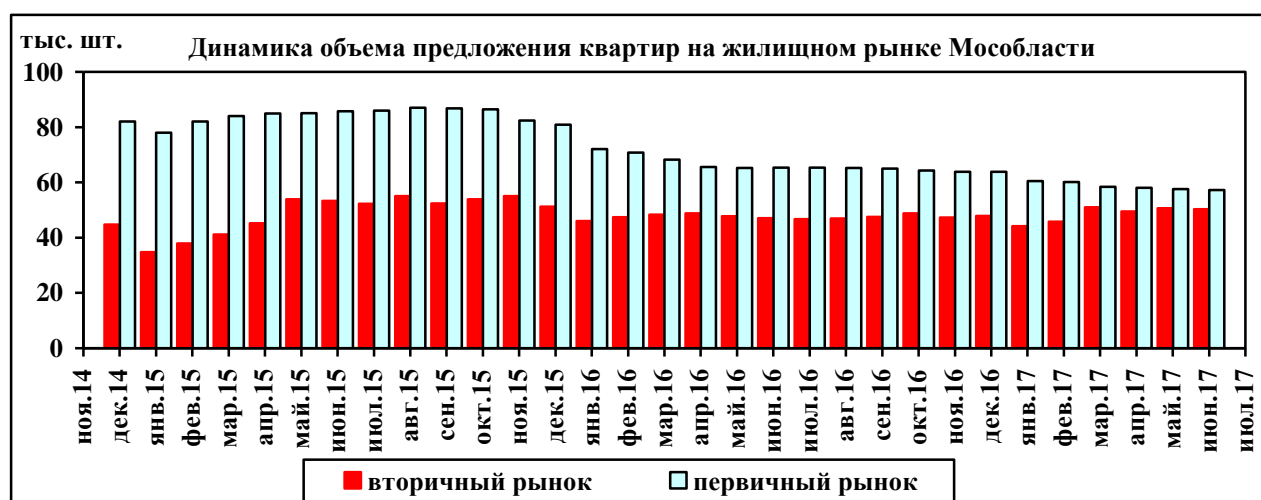
На первичном рынке увеличение объема предложения произошло с августа 2015 года (с 17-18 тыс. до 30-38 тыс. квартир в месяц), во втором полугодии 2016 года выросло до 40-43 тыс., а затем в декабре – до 48,7 тыс., а в 1 квартале 2017 года составило рекордные 50,4 тыс., в июне достигло 52,5 тыс. Это произошло за счет выхода на рынок новых очередей (корпусов) в проектах, начатых в благополучные годы, даже несмотря на снижение количества вновь начатых проектов и рост объемов поглощения.



Источник: ГК «МИЭЛЬ», «МИЭЛЬ-Новостройки»

Рис. 14

На вторичном рынке Московской области (рис. 15) объем предложения повышался с 34,8 тыс. в январе 2015 года до 53-54 тыс. в мае-июне, и далее сохранялся на уровне 50-52 тыс. квартир в месяц, но с января по декабрь 2016 года снизился до 45-46 тыс. В 1 кв. 2017 года объем предложения сначала снизился, но к июню вырос до 50,3 тыс.



Источник: ГК «МИЭЛЬ», «МИЭЛЬ-Новостройки»

Рис. 15

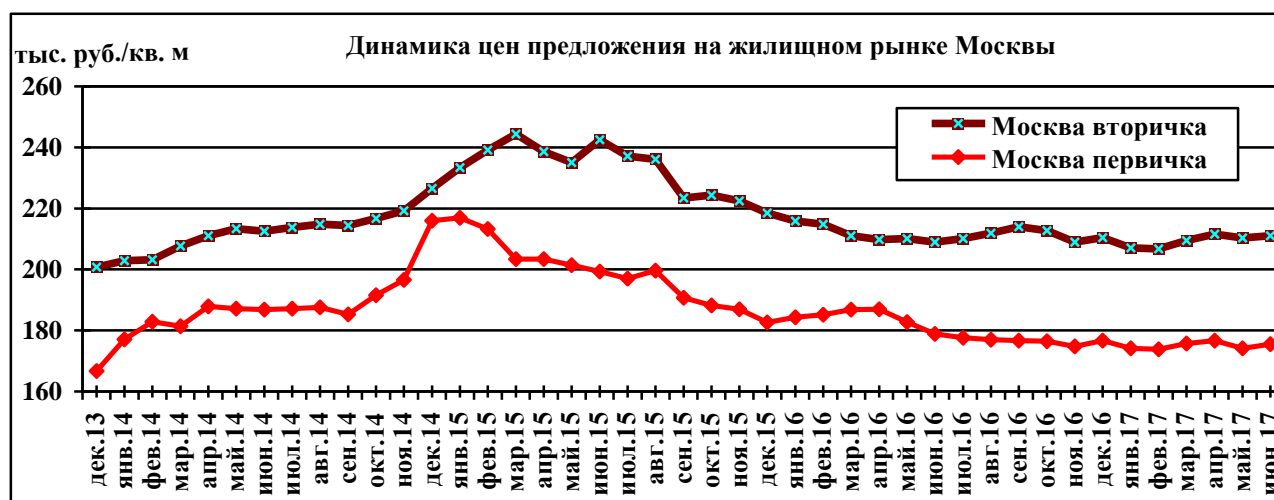
На первичном рынке увеличение объема предложения происходило плавно в течение 2015 года (с 78 тыс. до 86,6 тыс. в октябре), затем началось снижение (до 63,9 тыс. в декабре 2016 года), в 1 полугодии 2017 г. снижение продолжалось и в июне составило 57,3 тыс. Такая динамика обусловлена постепенным снижением объемов нового строительства при чуть снижающемся объеме поглощения.

Таким образом, объем предложения квартир в Московском регионе в 2015-2016 году существенно вырос, что при снизившемся спросе создало предпосылки для снижения цен на жилищном рынке. В последние месяцы на первичном рынке Москвы объем предложения продолжает расти (на рынок выходят все новые корпуса в проектах, начатых в благополучные годы), а в Московской области – снижаться (в связи со снижением объемов нового строительства). На вторичном рынке ежемесячный объем предложения незначительно колеблется.

5. ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ НА ЖИЛИЩНОМ РЫНКЕ

В Москве (рис. 16) на первичном рынке после взлета цен в конце 2014 года, в январе 2015 года продолжался рост цен предложения жилья как реакция населения на макроэкономический шок декабря, но далее цены снижались и в декабре 2016 снизились от января 2015 года на 20,7%. На вторичном рынке повышение цен продолжалось до марта, но затем цены снижались, с июня 2016 года стабилизировались (снижение в декабре 2016 года за год на 3,7%, за два года на 6,9%, от марта 2014 – на 13,9%).

В январе-июне 2017 года цены незначительно колебались и составили 175,5 и 211,1 тыс. руб./кв. м соответственно. Можно отметить, что в последние 5-6 месяцев на вторичном и первичном рынке Москвы цены стабилизировались (достигнуто пресловутое «дно»).



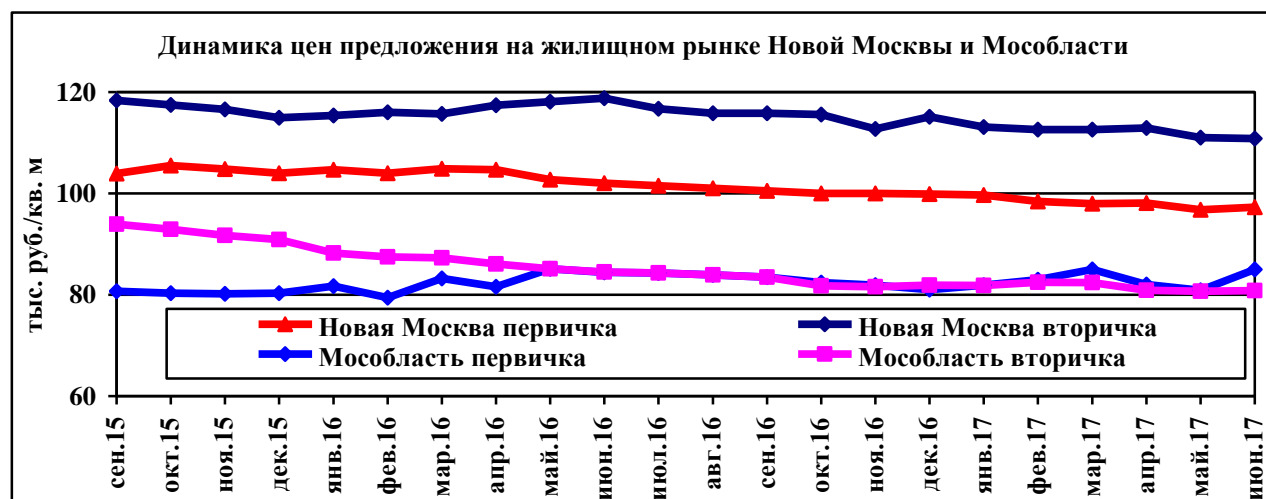
Источник: Комитет МАР по аналитике и консалтингу по данным ГК МИЭЛЬ, «МИЭЛЬ-Новостройки», ООО «Стерникс Консалтинг»

Рис. 16

Жилищный рынок городов России в 1 полугодии 2017 года: стагнация надолго

В Московской области на вторичном рынке после длительного снижения цены стабилизировались, а на первичном – после небольшого повышения в мае 2016 года сблизилась по уровню с ценами на вторичном рынке и продолжили снижение, но с осени 2017 года также стабилизировались (рис. 17).

При этом в «Новой» Москве снижение еще продолжается (рис. 17), а в «Старой» Москве на первичном рынке цены продолжают снижаться, на вторичном – стабилизировались (рис. 18).



Источник: Комитет МАР по аналитике и консалтингу по данным ГК МИЭЛЬ, «МИЭЛЬ-Новостройки», ООО «Стерникс Консалтинг»

Рис. 17

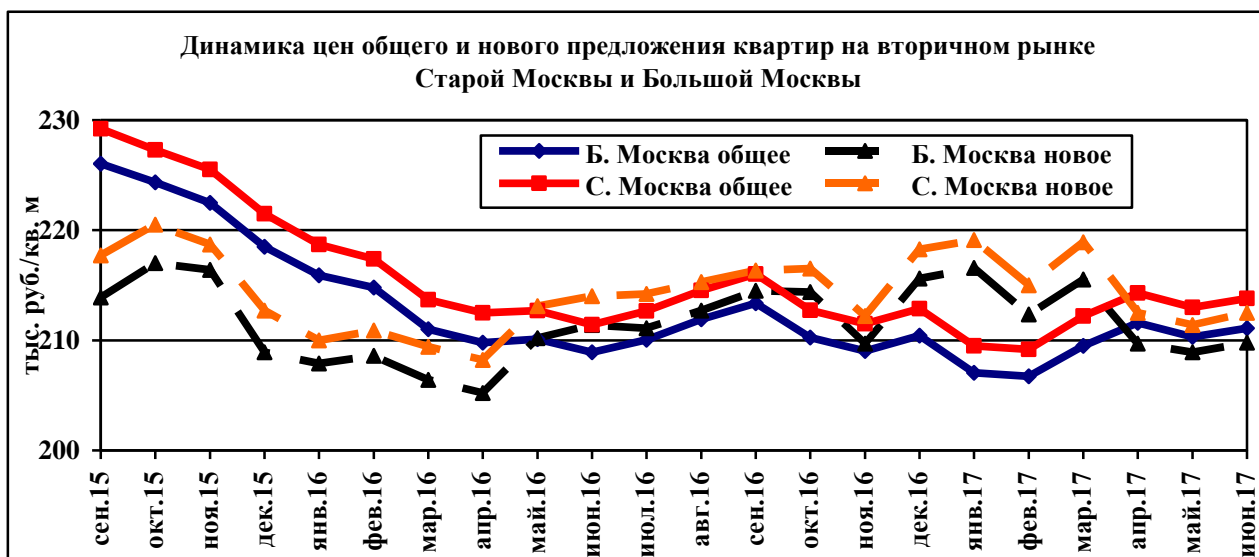


Источник: Комитет МАР по аналитике и консалтингу по данным ГК МИЭЛЬ, «МИЭЛЬ-Новостройки», ООО «Стерникс Консалтинг»

Рис. 18

Данные рис. 16 показывают, что опережающий индикатор цен (отражающий ценовые ожидания продавцов) – средняя удельная цена нового (вновь поступившего) предложения на вторичном рынке Москвы осенью 2015 – весной 2016 года была ниже цены общего предложения, затем до ноября 2016 года приблизительно сравнялась и с декабря по март

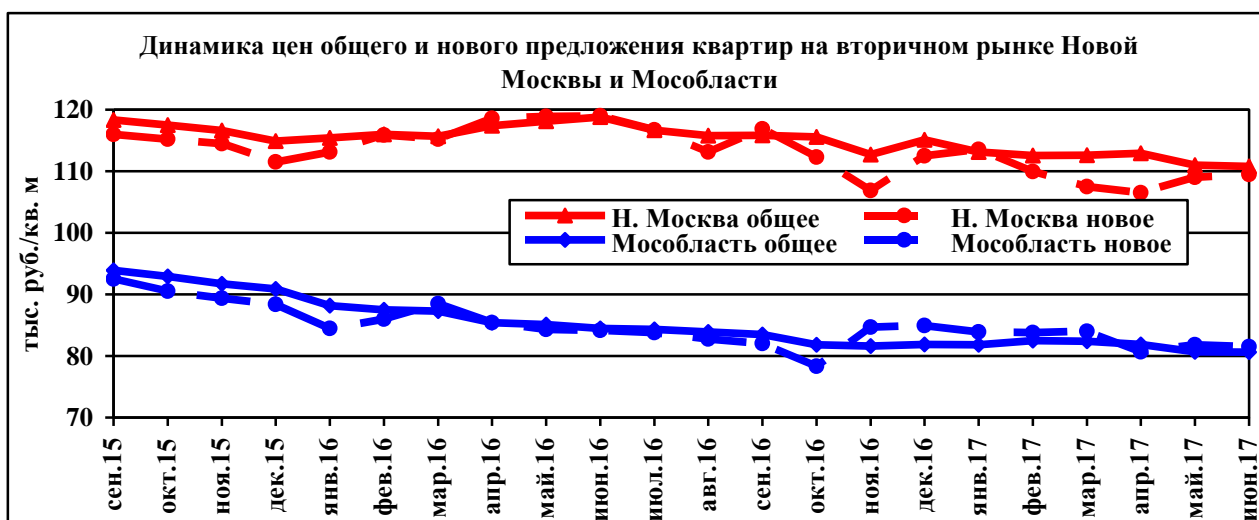
2017 года превосходит общую цену. При этом в первом периоде цены на вторичном рынке снижались, во втором – были сравнительно стабильны, а в третьем наметилась тенденция к общему повышению цен. Но в апреле-июне ситуация зеркально поменялась, что предвещает понижение цен на вторичном рынке Москвы.



Источник: Комитет МАР по аналитике и консалтингу по данным ГК МИЭЛЬ, ООО «Стерникс Консалтинг»

Рис. 19

Динамика цен общего и нового предложения на вторичном рынке Новой Москвы и Московской области (рис. 20) показывает аналогичные закономерности, за исключением 1 квартала 2017 года в Новой Москве – цены нового предложения ниже цен общего предложения, что предвещает их дальнейшее снижение. В мае-июне цены общего предложения и нового в «Новой» Москве и в Мособласти сравнялись, что предвещает стабильность цен в дальнейшем.

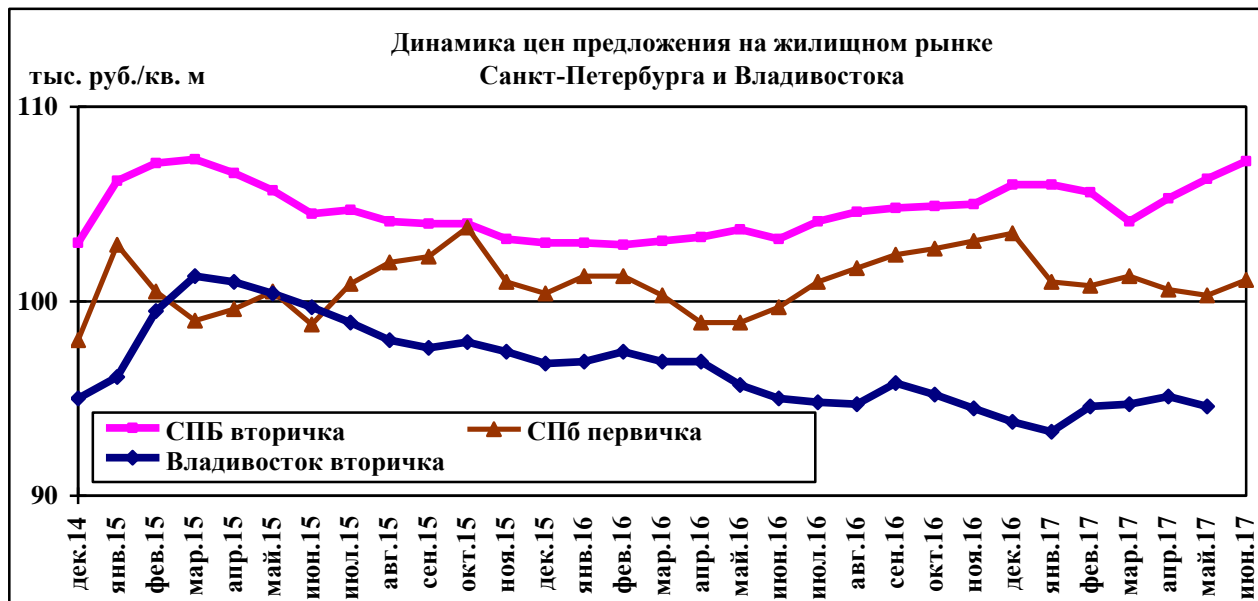


Источник: Комитет МАР по аналитике и консалтингу по данным ГК МИЭЛЬ, ООО «Стерникс Консалтинг»

Рис. 20

В других регионах ценовая динамика на жилищном рынке показана на рис. 21-23.

В Санкт-Петербурге цены на жилую недвижимость были достаточно стабильны, а на вторичном рынке даже начали расти (рис. 21). Во Владивостоке цены на вторичном рынке в 2015-2016 годах снижались, в 2017 г. стабилизировались.



Источники: ГК «Бюллетень недвижимости» (Санкт-Петербург), ООО «Индустрия-Р» (Владивосток).

Рис. 21

В других регионах на вторичном рынке (рис. 22) цены в 2015-2016 годах в основном снижались, в 2017 году – в основном стабилизировались. Продолжается снижение в Сургуте, Екатеринбурге, Нижнем Новгороде, Самаре, Тольятти, Первоуральске.

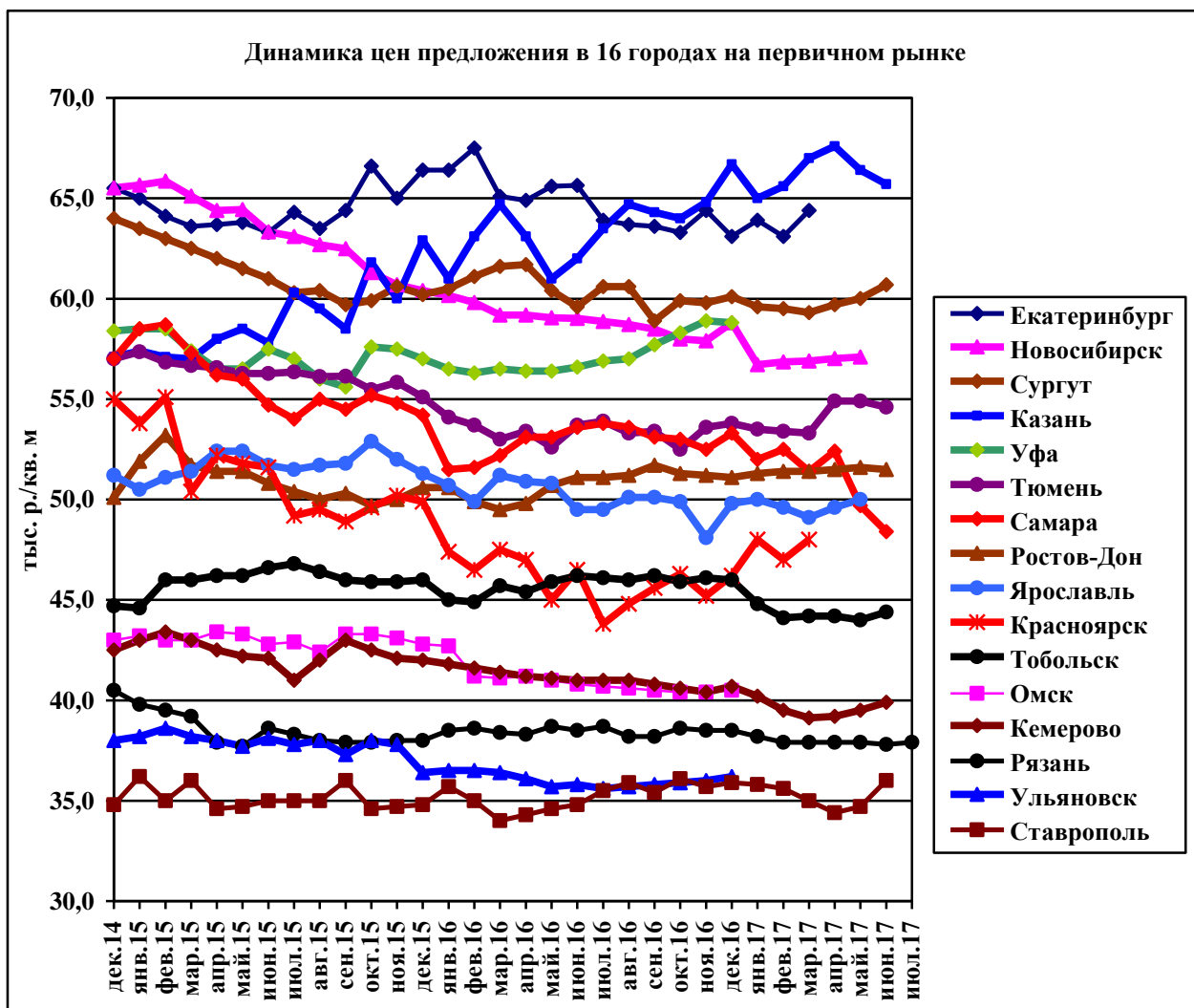
На первичном рынке изменения средних цен предложения жилья в 16 городах выборки были разнонаправленными (рис. 23). В 2017 году наблюдается снижение цен в Самаре, повышение – в Казани, в остальных городах выборки – колебательная стабильность.

Таким образом, в 2016 году цены предложения на вторичном и первичном рынке жилой недвижимости городов России в основном продолжали снижаться, в 2017 году наметилась тенденция к стабилизации, а в некоторых городах – к повышению. В целом рынок жилой недвижимости оказался одним из наиболее устойчивых сегментов экономики, что говорит об эффективности комплекса антикризисных мер, принятых властями и застройщиками.



Источник: Публичный график динамики средних цен предложения жилой недвижимости на вторичном рынке городов России <http://realtymarket.ru/Publi-nii-grafik-cen-vtori-noi-ndvijimosti-gorodo/>

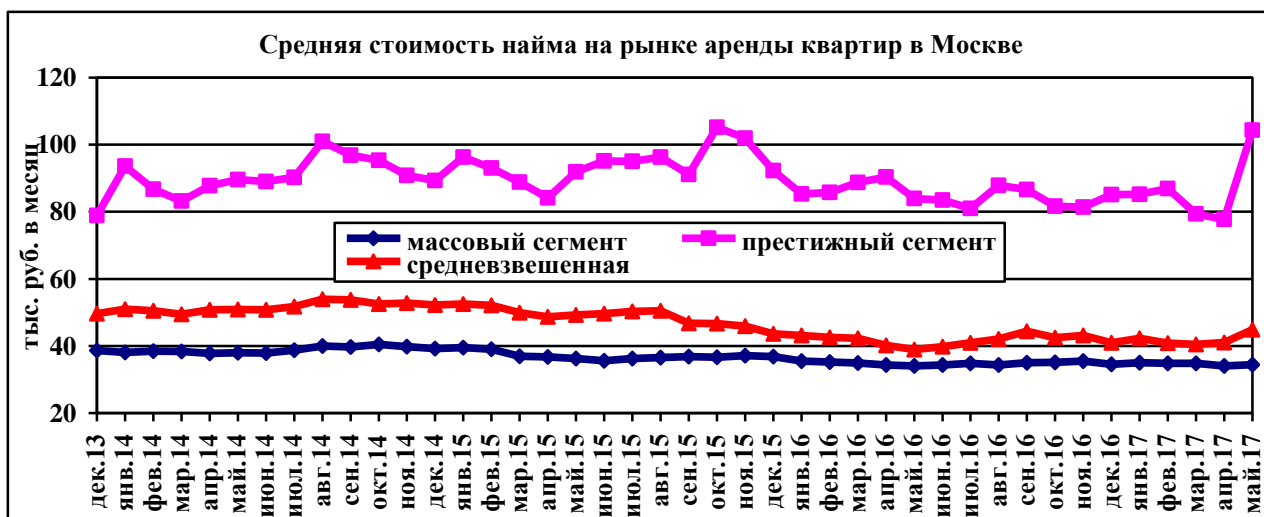
Рис. 22



Источники: Екатеринбург - ООО "Риэлтерский информационный центр", Новосибирск – RID Analytics, Сургут, Тобольск - ФРК «Этажи», Казань - www.tatre.ru, Уфа – САН «Эксперт», Тюмень - «UPConsAllt», ФРК «Этажи», Самара – СОФЖИ, Ростов-на-Дону – ЕМТ Консалтинг, Ярославль – ООО «Метро-Оценка», Красноярск – АН «Аревера-Недвижимость», Омск – ООО «ОМЭКС», Кемерово - ООО «Сибград-девелопмент», Рязань - Агентство Печати и информации, Ульяновск – ООО «Центр недвижимости», Ставрополь – ООО «Центр Илекта».

Рис. 23

На рынке аренды квартир в Москве после снижения в 2015-2016 годах, в 2017 году наблюдается (рис. 24) стабильность средней стоимости найма (колебания в пределах статистической погрешности).



Источник: ГК «МИЭЛЬ»

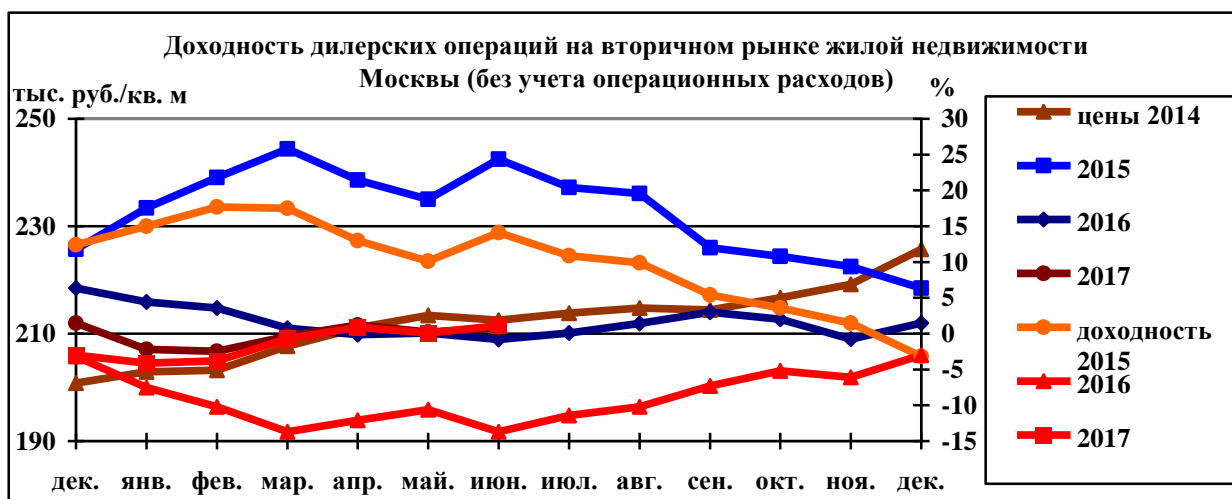
Рис. 24

6. ДОХОДНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ В ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Доходность инвестиций в недвижимость определяется динамикой объемов поглощения, цен и арендных ставок, а также затратами на строительство объектов недвижимости.

В течение последних двух лет снижалась доходность инвестиций во все виды операций на рынке недвижимости – дилерские операции на рынке купли-продажи квартир, рентные операции на рынке приобретения и сдачи в аренду, девелоперские операции на рынке строительства и продажи.

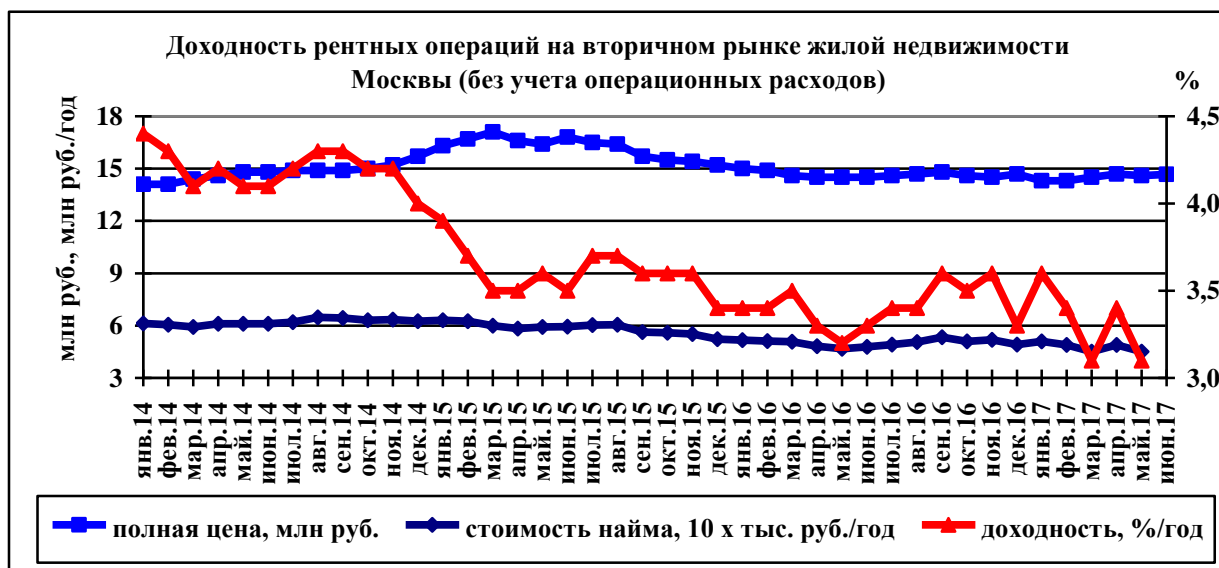
Доходность дилерских операций, вычисляемая как отношение средней удельной цены на вторичном рынке в текущем месяце (в момент возврата инвестиций) к средней удельной цене в том же месяце прошлого года (в момент инвестирования) без учета операционных затрат, в марте 2017 года повысилась до -0,7%, хотя и осталась отрицательной, а в апреле-мае перешла в положительную плоскость вблизи нуля (рис. 25).



Источник: ООО «Стерникс Консалтинг», ГК МИЭЛЬ

Рис. 25

Доходность рентных операций, вычисляемая как отношение годового дохода от аренды к средней полной стоимости квартир в текущем месяце (без учета операционных расходов), в 1 квартале 2017 года снизилась до 3,1%, срок окупаемости вырос до 32,3 года. В апреле доходность выросла, но в июне опять снизилась до мартовских значений (рис. 26).



Источник: ООО «Стерникс Консалтинг», ГК «МИЭЛЬ»

Рис. 26

Доходность девелоперских операций, вычисляемая как отношение суммарной годовой прибыли от всех продаж на рынке к суммарным затратам на строительство жилой недвижимости, в Москве после кризиса 2008 года в 2010 году составляла -92,4% (достраивались отдельные объекты с высокой степенью готовности, новые объекты практически не выводились на рынок), в 2011 году -49,0% (началось новое строительство и продажи), в 2012 году – 18,5% (строительный бум на рынке Москвы), в 2013 году – 3,9% (снижение потока прибыли после присоединения к Москве новых территорий с вдвое меньшими ценами реализации), в 2014 году – 11,4% (высокая активность на рынке, рост продаж). В 2015 году доходность упала до -5,5% в связи с падением объема продаж и цен реализации. В 2016 году доходность продолжала несколько снижаться (-5,6%) вследствие роста стоимости строительства (рис. 27).

В 1 полугодии 2017 года в связи с стабилизацией цен, повышением объемов поглощения и несмотря на увеличение объемов строительства доходность относительно себестоимости выросла до 62,5%, а относительно полной (инвестиционной) стоимости перешла в положительную зону и составила +4,9% (рис. 27). Это предвещает увеличение количества вновь строящихся объектов и в перспективе – повышение объемов ввода жилья.



Источник: ООО «Стерникс Консалтинг»

Рис. 27

Необходимо отметить, что расчет доходности относительно себестоимости (сметной стоимости проектов) по данным Росстата дает в 2012 году величину 81,9%, и к 2016 году она снижается до 46,3%. Это еще раз подчеркивает необходимость перехода к расчету по полным затратам при управлении проектами как для девелоперов, так и для муниципальных органов управления.

Таким образом, в условиях кризиса в экономике и на рынке недвижимости средняя доходность инвестиций в недвижимость снижалась до отрицательных значений. Вместе с тем, этот индикатор сильно различается по регионам и тем более по отдельным объектам. Намечившаяся в 2017 году стабилизация рынка может способствовать началу общего роста доходности инвестиций. Однако, руководители строительных компаний дают негативную оценку портфеля заказов, рекордную с 2004 года.

7. ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА И ВВОДА ЖИЛЬЯ

Снижение доходности инвестиций в девелопмент привело к замедлению темпов строительства, переносу сроков сдачи объектов, сокращению вновь начатых строек, снижению объемов строящегося жилья и в дальнейшем – снижению объемов ввода.

Центр конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний НИУ ВШЭ по результатам опросов руководителей более 6 тыс. подрядных организаций из 82 субъектов РФ подтвердил в 2 квартале 2017 года рост пессимистических настроений. Индекс предпринимательской уверенности (ИПУ) в строительстве, характеризующий текущее состояние делового климата в отрасли, снизился по сравнению с предыдущим кварталом на 4 п. п. и составил –20% (рис. 28).



Источник: Центр конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний НИУ ВШЭ

Рис. 28

В исследовании указаны основные проблемы строительной отрасли:

1. Рентабельность подрядных работ по виду экономической деятельности «Строительство» — самая низкая среди базовых отраслей экономики (2,5%).
2. Размер просроченной задолженности по кредитам банков и займам в строительстве на конец марта — 57,5 млрд. руб., или 14,4% от общей задолженности по экономике в целом (худшие показатели отмечены лишь в промышленности).
3. Объем инвестиций в основной капитал по виду экономической деятельности «Строительство» за I квартал по данным Росстата — 38,7 млрд. руб., или 2,3% общего объема по экономике в целом, что является наименьшей долей среди базовых отраслей.
4. Вид экономической деятельности «Строительство», по данным ЦБ РФ, обладает самой высокой долей «плохих» долгов. Доля «токсичных» кредитов четвертой (проблемные ссуды с высоким кредитным риском) и пятой (безнадежные кредиты) категорий в строительстве на 1 марта 2017 г. составляла 27,5% в рублях и 26,5% в иностранной валюте. Зона повышенного риска начинается с 10%.

По данным Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), в одной из стадий банкротства в настоящее время находятся 149 компаний из 5,5 тыс. существующих. На их балансе — 4,5 млн кв. м незавершенного жилья. В 2016 году доля вошедших в стадию банкротства застройщиков жилья выросла вдвое. Причины — сокращение покупательского спроса и недоступность заемного финансирования

По данным Росстата, на строительном рынке страны в 2016 году функционировало около 30% убыточных строительных организаций. По результатам опроса 6,5 тысячи

Жилищный рынок городов России в 1 полугодии 2017 года: стагнация надолго

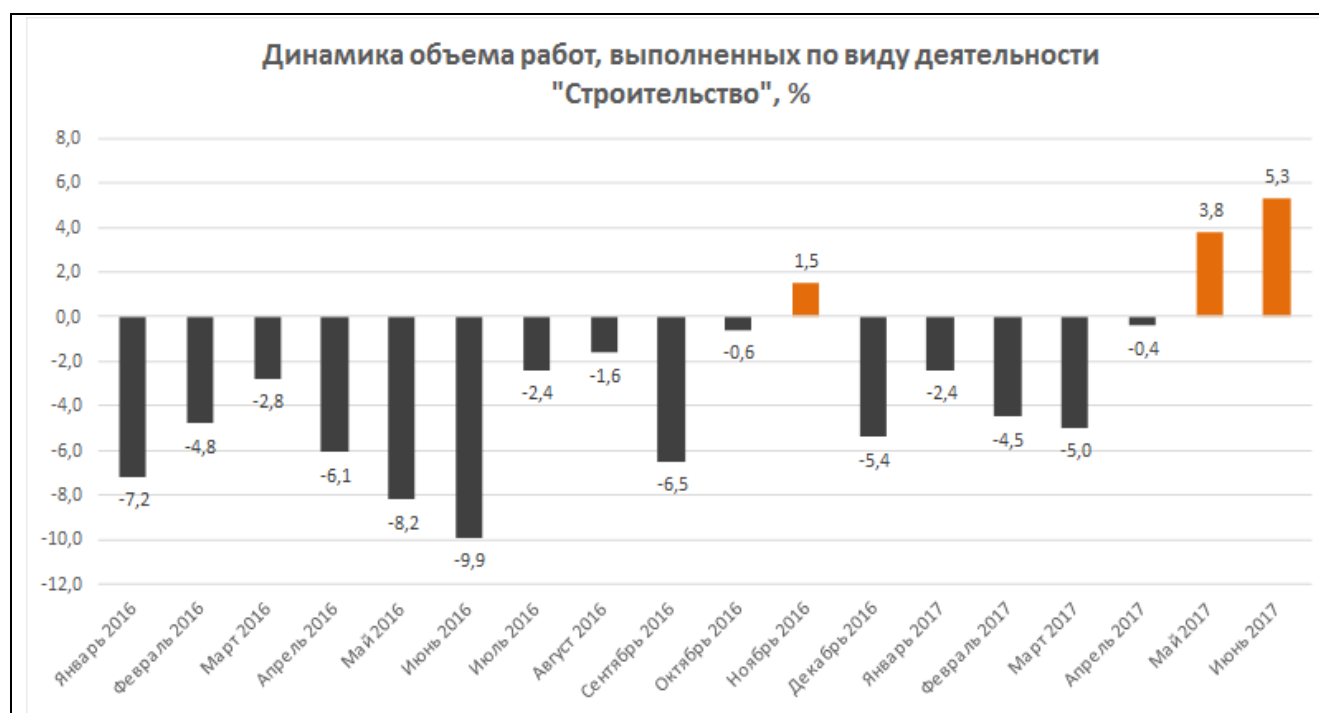
руководителей строительных организаций, 22% опрошенных отметили снижение собственных финансовых ресурсов, 38% респондентов указали, что объем заказов у них «ниже нормального», причем у 28% он сократился в сравнении с предыдущим кварталом, у 55% сохранился на прежнем уровне, а у 17% — вырос.

Основная проблема застройщиков – высокая закредитованность и увеличение сумм, необходимых для строительства, примерно на 8-10%.

По данным Росстата в июне 2017 года объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», вырос на 5,3% по сравнению с аналогичным показателем июня 2016 года (в сопоставимых ценах).

Рост объема работ наблюдается второй месяц подряд. В мае он составил 3,8%. Ранее Росстат ежемесячно фиксировал падение по данному показателю начиная с декабря 2013 по апрель 2017 года, за исключением одного месяца – ноября 2016 года, когда рост составил 1,5% (рис. 29).

Эти данные свидетельствуют о вероятном начале выхода строительной отрасли из затянувшегося кризиса.



Источник: ЕРЗ по данным Росстата

Рис. 29

Таким образом, в строительстве жилья в настоящее время в РФ сочетаются признаки прекращения падения основных показателей и неблагоприятная ситуация (последствие кризиса), характеризуемая уходом с рынка застройщиков, снижением объемов строительства и в перспективе - снижением объемов ввода жилья.

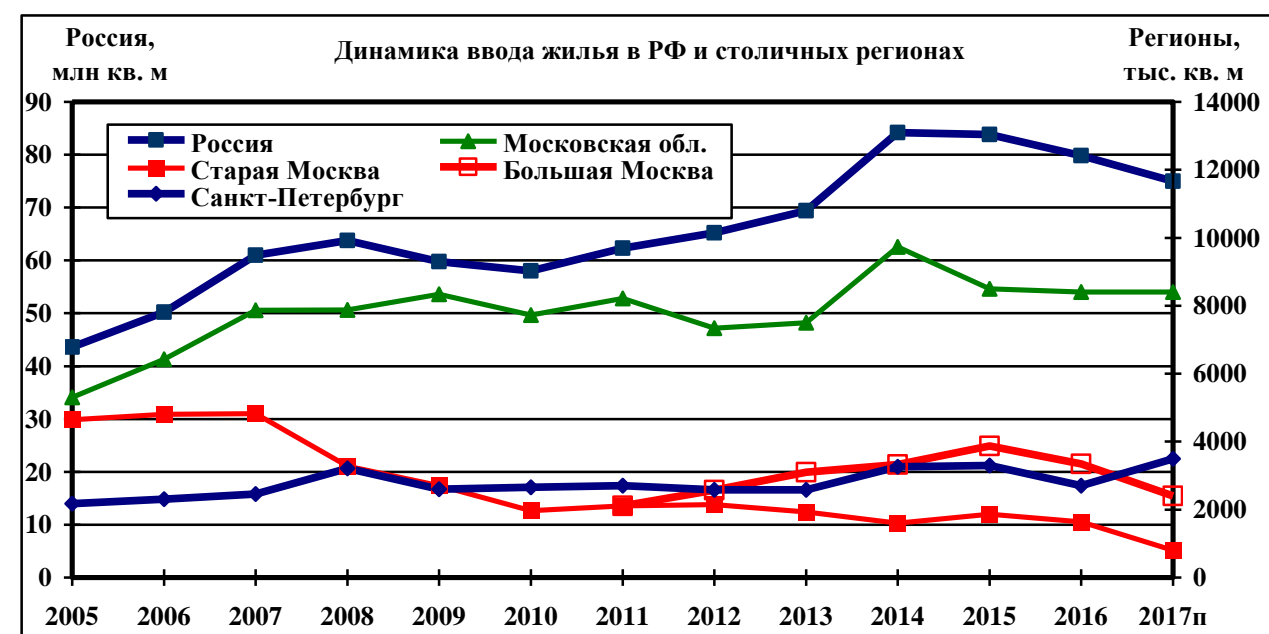
Жилищный рынок городов России в 1 полугодии 2017 года: стагнация надолго

Ввод в эксплуатацию жилых домов в РФ (рис. 30) в 2013 году составил 69,4 млн кв. м, в 2014 году - 81,0 млн кв. м (рост 14,9%). В 2015 году, уже после начала кризиса, на старых заделах 2014 года был введен рекордный объем жилья – 83,8 млн кв. м. Но уже в 2016 году объем ввода снизился до 79,8 млн кв. м (на 4,8%). В 2017 году Минстрой ожидает ввода в РФ 75 млн кв. м жилья.

В 2013 году в Московской области было введено 7,5 млн кв. м жилья, в 2014 г. 9,7 млн (рост на 29,3%). В 2015 году ввод снизился до 8,5 млн (на 22,4%), в 2016 – еще снизился до 8,4 млн кв. м (на 2%).

В Москве в 2013 году было введено 3,1 млн кв. м, в 2014 г. 3,3 млн кв.м (рост 5,8%), в 2015 – 3,9 млн (рост на 16,4%). В 2016 году ввод снизился до 3,3 млн – на 13,7%.

В Санкт-Петербурге также рост продолжался до 2015 года, но в 2016 году ввод снизился на 28,3%.



Источник: Росстат

Рис. 30

В январе-июне 2017 года в Российской Федерации введено 28,0 млн м² жилья. Это на 11,2% или на 3,5 млн м² меньше, чем за аналогичный период 2016 года (рис. 31).

Москва ввела в июне 2017 года порядка 160 млн м² жилья, что более чем на 50% меньше ввода за июнь прошлого года. За полугодие ввод снизился на 40% относительно того же периода прошлого года.

В Московской области было введено около 3 млн м² жилой площади, что примерно на 1% уступает показателю 2016 года.

В Санкт-Петербурге за прошедшие полгода введено порядка 1,5 млн м² жилья. Это почти на 30% больше, чем за аналогичный период 2016 года.



Источник: ЕРЗ по данным Росстата

Рис. 31

По итогам года, с учетом результатов 1 полугодия, прогнозируются снижение ввода в РФ до 75 млн кв. м жилья, в Москве до 2,4 млн (в т.ч. в «Новой» Москве до 1,6 млн), в Санкт-Петербурге рост до 3,5 млн кв. м (рис. 30).

Таким образом, в условиях экономического кризиса в стране, кризиса на рынке недвижимости и в строительной отрасли во многих регионах уже в 2015 и повсеместно в 2016 году началось снижение объемов ввода жилья. В 2017 году этот процесс продолжается. В отдельных регионах (Санкт-Петербург, Ленинградская область, Татарстан, Свердловская и Ростовская области) ввод жилья продолжает расти.

8. СОПОСТАВЛЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЖИЛИЩНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Анализ динамики отдельных показателей жилищного рынка дает неоднозначную картину тенденций и перспектив рынка. Его необходимо дополнить сопоставлением различных показателей (индикаторов) с целью определения соотношения спрос/предложение как ключевого фактора ценообразования.

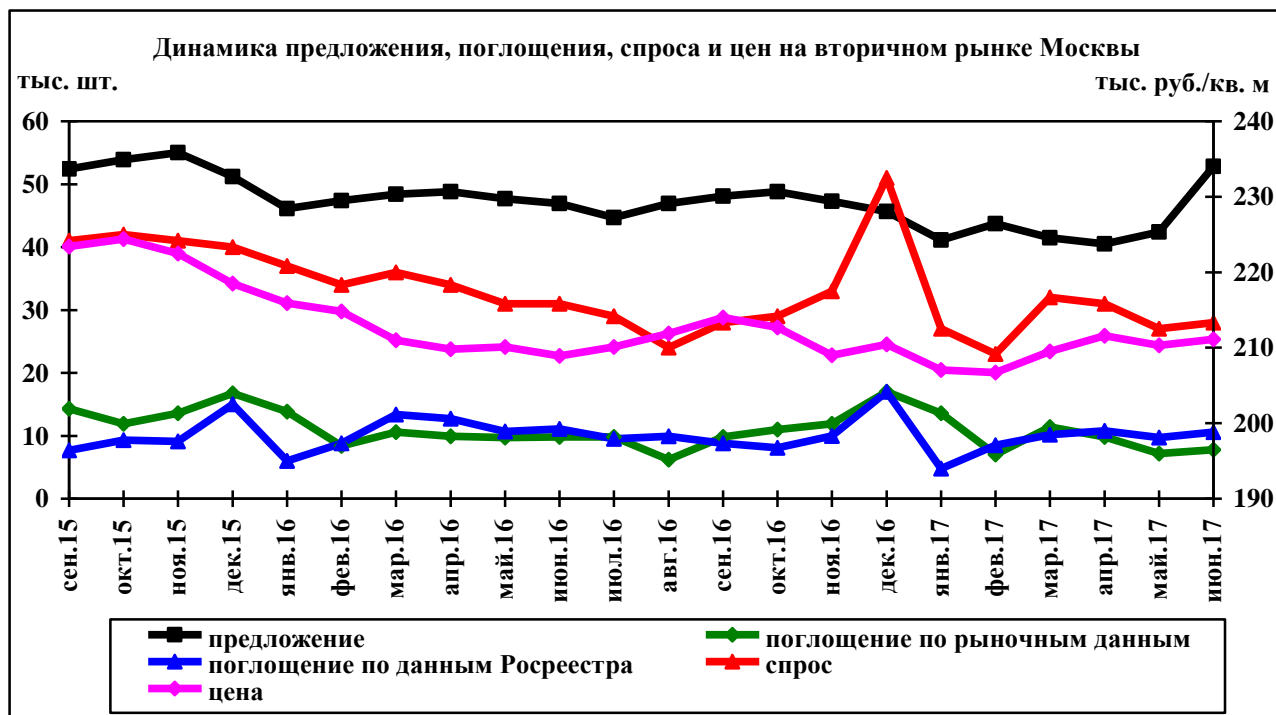
Ниже показаны графики основных индикаторов жилищного рынка Москвы – предложения, спроса, поглощения, цен. Видно, что на первичном рынке предложение остается выше спроса, хотя и снижается, при этом в марте спрос вырос и почти сравнялся с предложением. В соответствии с этим цены перестали снижаться (рис. 32).



Источник: Комитет по аналитике МАР, ООО «Стерник Консалтинг»

Рис. 32

На вторичном рынке спрос ниже предложения уже 5 месяцев, что предвещает дальнейшее снижение цен (рис. 33).



Источник: Комитет по аналитике МАР, ООО «Стерник Консалтинг»

Рис. 33

Необходимо отметить, что в ряде публикаций специалистов рынка недвижимости под термином «спрос» понимается «поглощение» (количество сделок), что недопустимого прежде всего для первичного рынка и в какой-то степени для вторичного. В используемой в настоящем исследовании методологии используется понятие «предъявленный спрос» - это

количество покупателей, готовых приобрести жилья в течение ближайшего года-полугодия. При это учитывается, что объем предложения на первичном рынке включает все (почти все) помещения в строящихся домах, не распроданные к текущему месяцу. А механизм продаж таков, что даже при избыточном спросе ежемесячно реализуется 5-10% выставленных на продажу лотов (вышедший на рынок дом распродается за год-полтора). Поэтому соотношение ежемесячного поглощения и предъявленного спроса составляет 0,2-0,3 в зависимости от состояния рынка (на вторичном рынке – 0,3-0,9).

Таким образом, на первичном рынке Москвы рост объема предъявленного спроса сопровождается ростом объема поглощения, но при этом растет и объем предложения, вследствие чего соотношение спрос/предложение остается отрицательным, что предвещает дальнейшее снижение цен. На вторичном рынке Москвы эта закономерность выражена еще сильнее.

9. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРЕДПОСЫЛКИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО РЫНКА ДО 2020 ГОДА

При подготовке исходных данных макроэкономического характера для моделирования и прогнозирования развития жилищного рынка Московского региона использовались следующие предпосылки:

- общетеоретические – начавшийся в 2013-2015 году структурный кризис является составной частью 30-летнего цикла развития экономики России, его продолжительность оценивается в 7-8 лет;
- эмпирические – консенсус-прогноз роста экономики России до 2020 года не обещает ее быстрого восстановления.

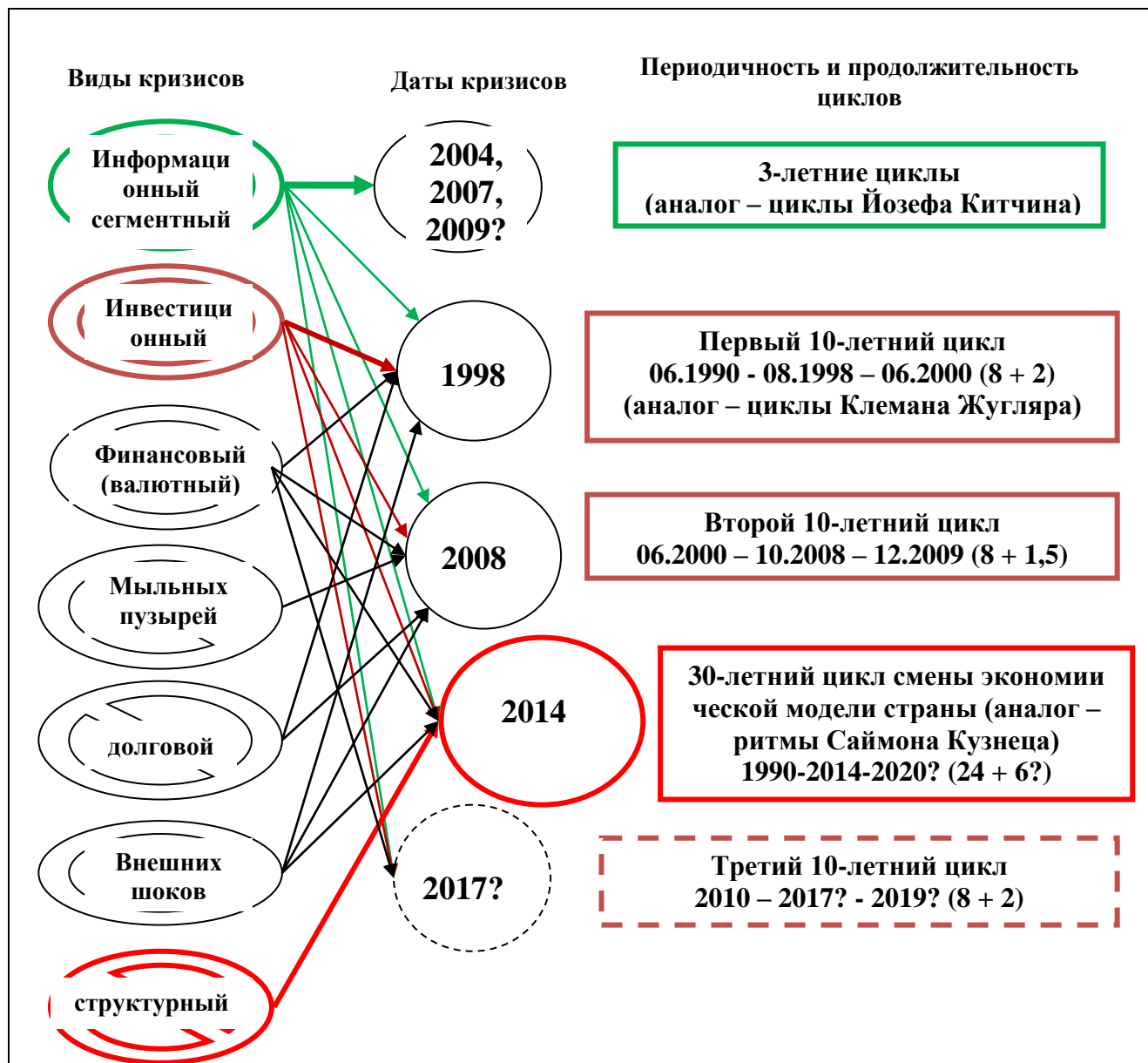
Изучение теоретических работ зарубежных и отечественных авторов о цикличности экономики, видах кризисов, их периодичности и продолжительности, а также собственных исследований динамики рынка недвижимости России в 1990-2016 годах позволило прояснить ситуацию на рынке недвижимости и показать, что третий (после кризисов 1998 и 2008 года) десятилетний инвестиционный кризис экономики и рынка недвижимости, ожидаемый по аналогии в 2017 году (с продолжительностью фазы спада около двух лет), был замещен в 2014 году более мощным, структурным кризисом – кризисом смены экономической модели развития страны (рис. 34).

Можно показать, что начиная с отмены крепостного права в 1861 году, структурные циклы в экономике России занимали 25-30 лет, при этом фаза роста продолжалась 20-25 лет, фаза спада – 5-7 лет. Последний (после кризиса 1990 года) структурный кризис, начавшийся в 2015 году, может быть преодолен при условии реализации необходимых структурных преобразований в 2020-2022 годах. При этом аperiodические, рукотворные кризисы,

Жилищный рынок городов России в 1 полугодии 2017 года: стагнация надолго

наслаивающиеся на циклические (например, кризисы внешних шоков) способны существенно сдвинуть границы цикла и повлиять на амплитуду индикаторов рынка.

Таким образом, из общетеоретических положений следует, что при достаточных усилиях государства, бизнеса и общества текущий структурный кризис, который является составной частью 30-летнего цикла развития экономики России, может быть преодолен к 2020-2022 году, после чего начнется новая фаза роста экономики РФ.



Источник: ООО «Стерникс Консалтинг»

Рис. 34. Виды, периодичность и продолжительность циклов и кризисов в экономике и на рынке недвижимости России

Эмпирические предпосылки для прогнозирования развития жилищного рынка в части макроэкономических параметров состоят в следующем.

В настоящее время в результате снижения темпов роста мировой экономики и соглашения ОПЕК+ о снижении объемов добычи нефти улучшилось валютно-финансовое

положение в России, укрепляется бюджет, начинают расти инвестиции. Однако, по признанию президента, основные проблемы в экономике – внутренние, структурные, и они еще не преодолены.

Правительственные ожидания начала роста экономики в 2017 году, подкрепленные ростом цен на нефть в 1 полугодии, сменились более осторожными прогнозами.

Почти все официальные и экспертные прогнозы содержат оговорку: они составлены исходя из предположения о сохранении антироссийских санкций. После окончательного (и, видимо, неизбежного) принятия в США нового санкционного пакета эксперты исходят не только из конъюнктурного усиления санкций, но и приобретения ими институционального характера. Отмечая, что 1-ое полугодие 2017 г. дало разнонаправленные сигналы в отношении перспектив, они не сомневаются в реальности происходящего экономического роста. Однако прогноз темпов роста ВВП на 2017 год и далее вновь понижен.

В прогнозе Института Гайдара (Мониторинг экономической ситуации в России: тенденции и вызовы социально-экономического развития. № 14(52) Июль 2017 г.) в основной, инерционный сценарий заложена цена нефти Urals на уровне 50 долл./барр. в 2017 г. и 55 долл. – в 2018–2019 гг. Прогнозируется рост ВВП в 2017–2019 гг. в реальном выражении соответственно по годам – 1,3, 1,4 и 1,2%. Среднегодовой номинальный курс к доллару прогнозируется на уровне 58,4, 59,4 и 58,8 руб.

Отмечая, что они по-прежнему не видят реальных факторов роста экономики выше уровня 1,0–1,5% в год, и полагая, что прогнозируемые как ими, так и МЭР РФ темпы роста не могут рассматриваться как приемлемые, эксперты подчеркивают, что в этих условиях чрезвычайно важным шагом стало бы принятие новой программы экономических реформ.

Именно такие данные заложены в модель (рис. 35).



Источник: данные – Росстат, прогноз - ООО «Стерникс Консалтинг»

Рис. 35

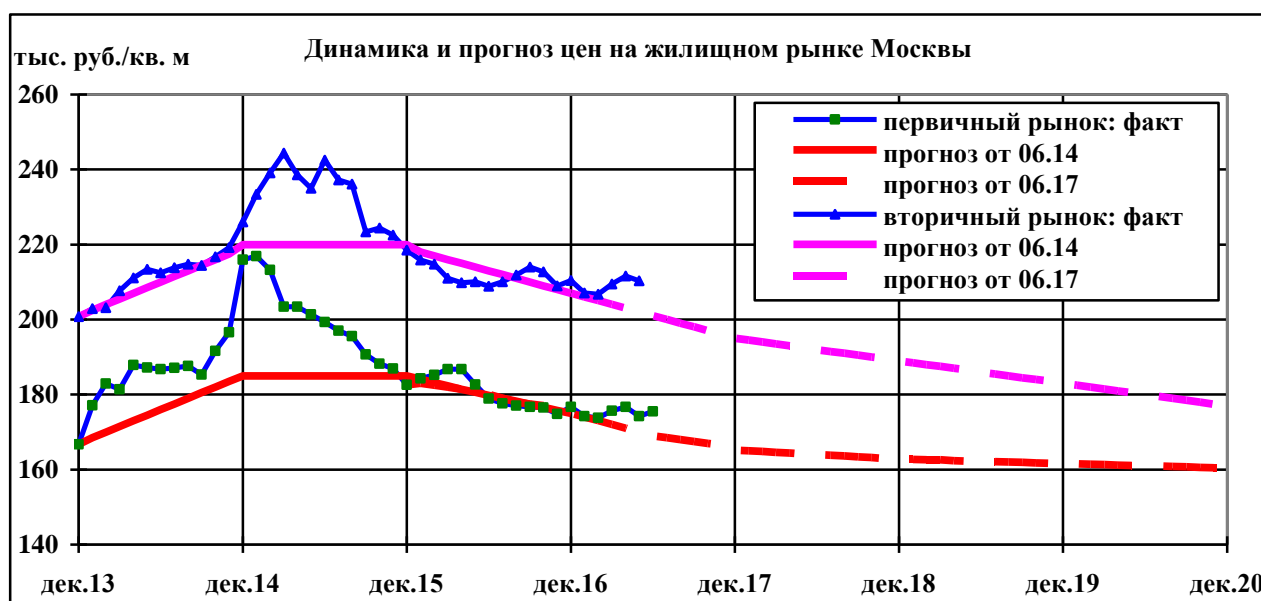
Что касается основного драйвера рынка недвижимости – темпов роста доходов населения, то после его падения более чем на 10% правительство надеется на то, что в 2017 года темп снижения уменьшится, а с 2018 начнется его повышение. Прогноз реальных Института Гайдара по росту располагаемых денежных доходов домохозяйств по итогам 2017 года +0,4%, в 2018–2019 гг. - 1,6% и 1,5%.

Однако, предпосылки к такому развитию событий не просматриваются – можно ожидать, что после окончания электорального президентского цикла будут приняты ряд непопулярных мер, способствующих повышению темпов роста экономики, но оказывающих негативное влияние на рост доходов населения.

Вследствие этого нами принят экспертный прогноз темпов снижения реальных располагаемых доходов населения в 2017 году на 4,0%, в 2018 году и далее – на 3,0%. С учетом прогнозируемой ЦБ РФ инфляции в 2017 году около 5,0% и далее 4,0%, прирост номинальных доходов населения составит в 2017-2020 году 0,8-0,9%. Эти показатели использованы в качестве исходных данных при расчете прогноза для рынка недвижимости (см. рис. 35).

10. СОПОСТАВЛЕНИЕ ПРОГНОЗА РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО РЫНКА МОСКОВСКОГО РЕГИОНА С ФАКТИЧЕСКИМИ ДАННЫМИ ЗА 2015-2017 ГОД И КОРРЕКТИРОВКА ПРОГНОЗА ДО 2020 ГОДА

На рис. 36 показана динамика и прогноз средних удельных цен предложения жилой недвижимости на первичном и вторичном рынке Москвы.



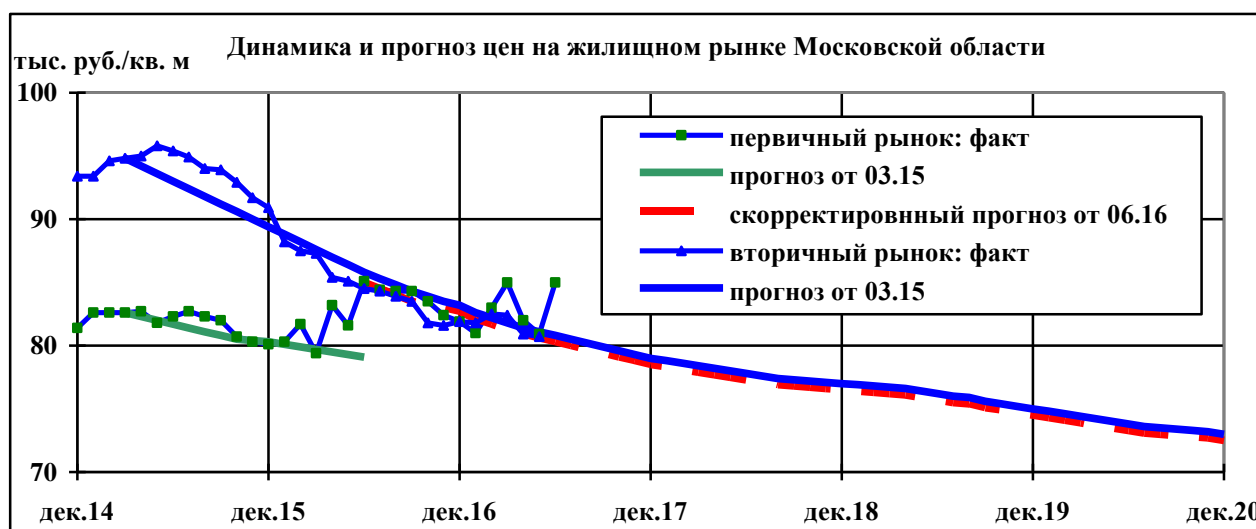
Источник: факт – Комитет по аналитике МАР, прогноз - ООО «Стерникс Консалтинг»

Рис. 36

Видно, что в декабре 2015 и 2016 года фактические данные точно совпали с прогнозом, рассчитанным в июне 2014 года. Но в марте-июне 2017 года наметилось отклонение, которое потребовало корректировки прогноза. Расчет при заложенных макроэкономических исходных данных показал, что на первичном рынке ожидается снижение цен до 2020 года с средним темпом 1-1,5% в год, на вторичном – 4-5%.

На вторичном рынке жилья Московской области (рис. 37) фактический уровень цен в декабре 2015 и 2016 года близко совпал с прогнозом от марта 2015 года, и корректировки прогноза до 2020 года не потребовалось.

На первичном рынке Мособласти прогноз был скорректирован в июне 2016 года с учетом фактических данных - небольшого роста цен в марте-июне (рис. 29). Расчет показал, что на первичном и вторичном рынках ожидается снижение цен со средним темпом 3-4% в год.



Источник: факт – Комитет по аналитике МАР, прогноз - ООО «Стерникс Консалтинг»

Рис. 37

Таким образом, прогнозируется до 2020 года включительно продолжение стагнации на рынке жилой недвижимости Московского региона со снижением основных индикаторов, но без существенного падения. В других городах можно ожидать как более существенные темпы падения объемов поглощения, цен, объемов строительства и ввода жилья, так и стабильное развитие и даже небольшое повышение показателей.

Оценка априорной погрешности прогноза по отдельным показателям – не выше +/- 5%. Риски отклонения динамики рынка от прогноза:

- в плюс - рост цен на нефть выше 50-55 долларов за баррель, вследствие этого повышение доходов населения и более раннее начало роста цен на жилье и других

индикаторов рынка. Но это может привести к отказу властей от реформирования экономики до следующего обвала нефтяных цен (вероятность 5%);

- в плюс - изменение финансово-экономической политики, отказ от таргетирования инфляции, накачка экономики деньгами, гиперинфляция, рост номинальных доходов населения и рост цен на жилье (вероятность 2%);

- в минус - новый обвал цен на нефть, курса рубля к доллару и вторая волна кризиса на рынке недвижимости (вероятность 2%).

Кроме того, в Москве возникли новые риски, связанные с программой реновации и зависящие от сценариев развития проекта:

а) в плюс – выкуп городом нераспроданных квартир УЭЗ и др. девелоперов под переселение, снижение объема предложения, инверсия соотношения спрос/предложение, рост цен;

б) в минус – строительство дополнительного объема коммерческих квартир и повышение предложения на рынке, новая волна снижения цен.

Суммарная вероятность реализации рисков и неосуществления прогноза, т.е. выхода за пределы априорной погрешности – не более 7%.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В настоящем исследовании рассмотрены основные аспекты и факторы, определившие состояние жилищного рынка в городах РФ и более детально в Московском регионе, проанализированы тенденции развития рынка в сложившихся и ожидаемых макроэкономических условиях и скорректирован прогноз динамики цен на жилую недвижимость до 2020 года.