



**«Анализ и прогноз ситуации на
рынке жилья России»
2014-2015гг.**

Профессионализм аналитика – это статистика и математика, помноженная на интуицию.

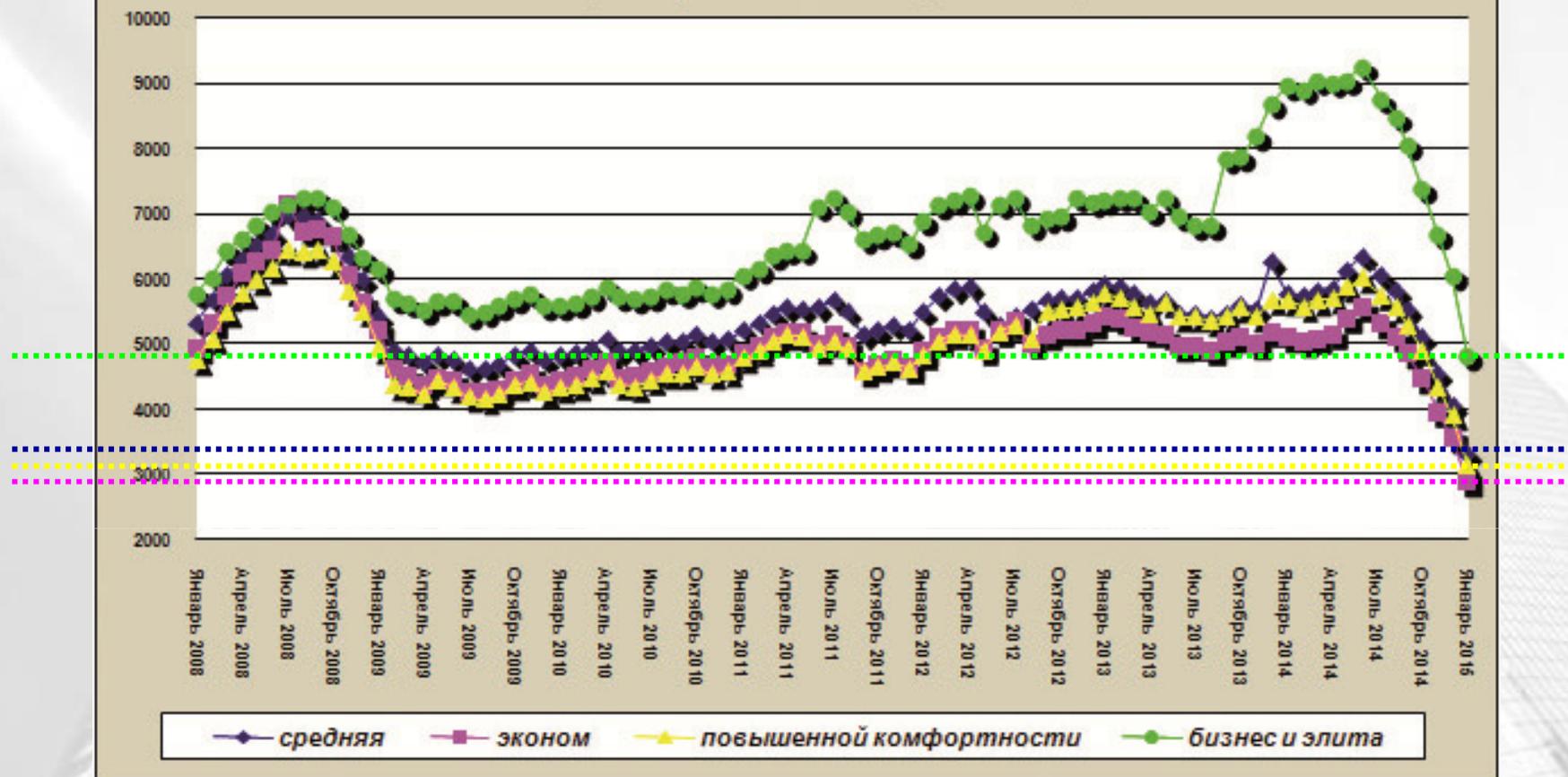
Основные ошибки аналитиков:

- 1. Методологические и статистические – не все данные собраны и использованы корректно, с пониманием источников и исключением дублей и необъективной информации.**
- 2. Модельные и системные ошибки – не все факторы, способные существенно повлиять на используемую расчетную модель, учтены аналитиком при их построении.**
- 3. Аналитики не способны учесть тех событий и факторов, с которыми им не приходилось сталкиваться в практике.**

Причины, оказавшие существенное влияние на ситуацию на рынке жилья в Москве и регионах в 2014 году.

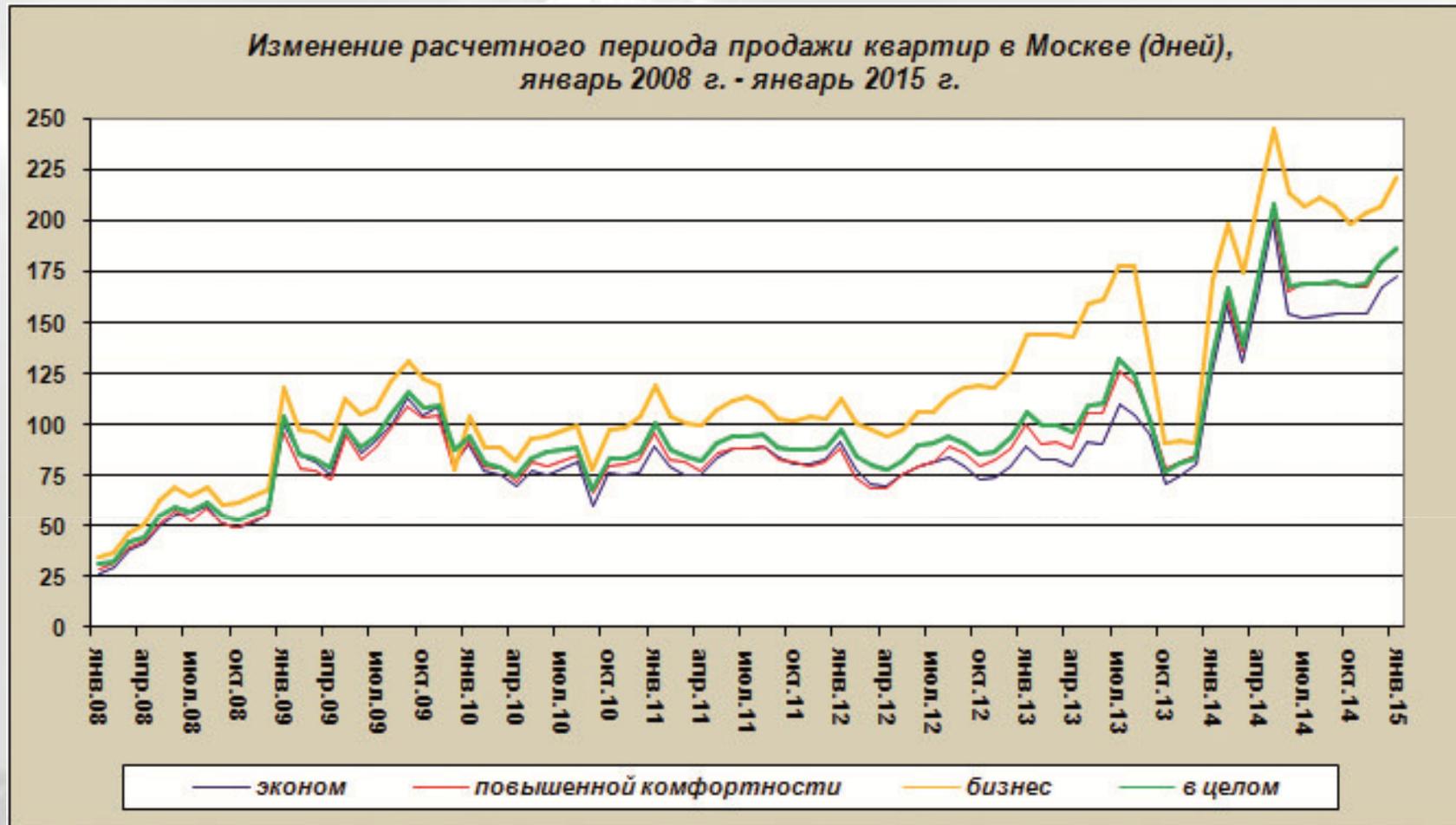
- + 1. «Шоковый и панический шопинг». Рост инвестиционной привлекательности в I, III-IV квартале 2014 года на фоне снижения покупательной способности рубля и желания обладателей рублевых сбережений сохранить накопления, конвертируя их в активы (недвижимость)
- + 2. Отсутствие надежных и эффективных, доступных населению финансово-инвестиционных инструментов, сохранение и преумножение капитала на фоне обесценивания национальной валюты
- 3. Геополитический кризис, экономические санкции - сокращение доходов бизнеса и доходов населения
- 4. Рост расходной части и сокращение доходной части бюджетов
- 5. Сокращения участия государства в стимулировании спроса на жилье и снижение ставок по ипотеке, включая ипотечное кредитование строительного сектора
- 6. Снижение масштабов финансирования бюджетных программ приобретения жилья для отдельных категорий граждан и отселение из ветхого и аварийного жилого фонда
- 7. Снижение цен на энергоносители. Рост ставок по кредитам и депозитам в банках

Динамика изменения стоимости предложения 1 кв.м. жилья в
Москве, январь 2008 г. - январь 2015 г., \$

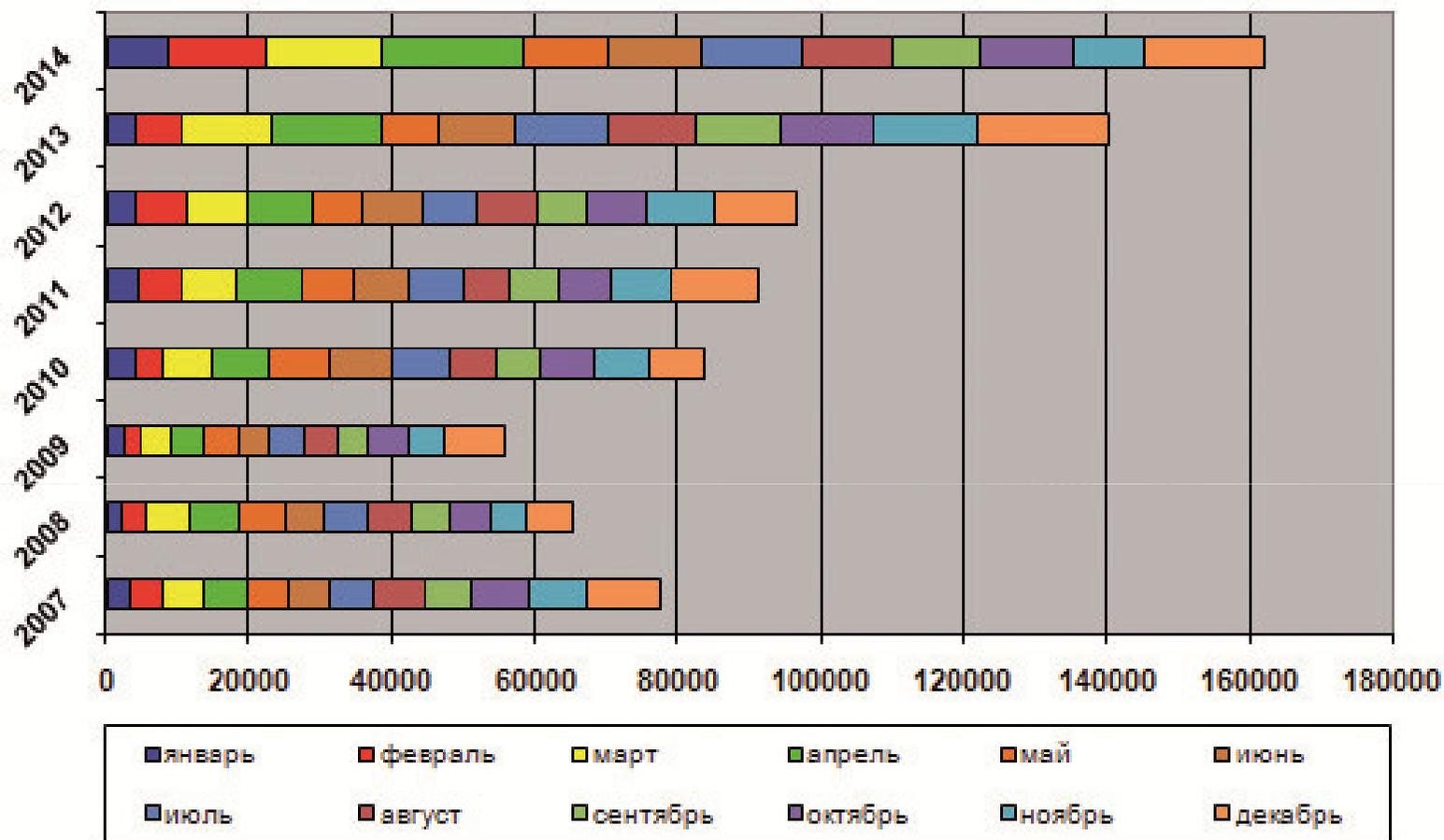


	В целом	Эконом-класс	Повышенной комфортности	Бизнес-класс
Максимальная величина снижения цены в период кризиса	-35,0% (июль '08 – июль '09)	-40,5% (июль '08 - август '09)	-35,5% (сентябрь '08 - август '09)	-24,9% (сентябрь '08 - июль '09)
Изменение с максимального значения до кризиса 2008 г. к январю 2015 г.	-52,5% (июль 2008)	-59,6% (июль 2008)	-51,0% (сентябрь 2008)	-33,6% (сентябрь 2008)
Изменение с минимального значения после кризиса 2008 г. к январю 2015 г.	-28,3% (июль 2009)	-32,1% (август 2009)	-24,0% (август 2009)	-11,6% (июль 2009)

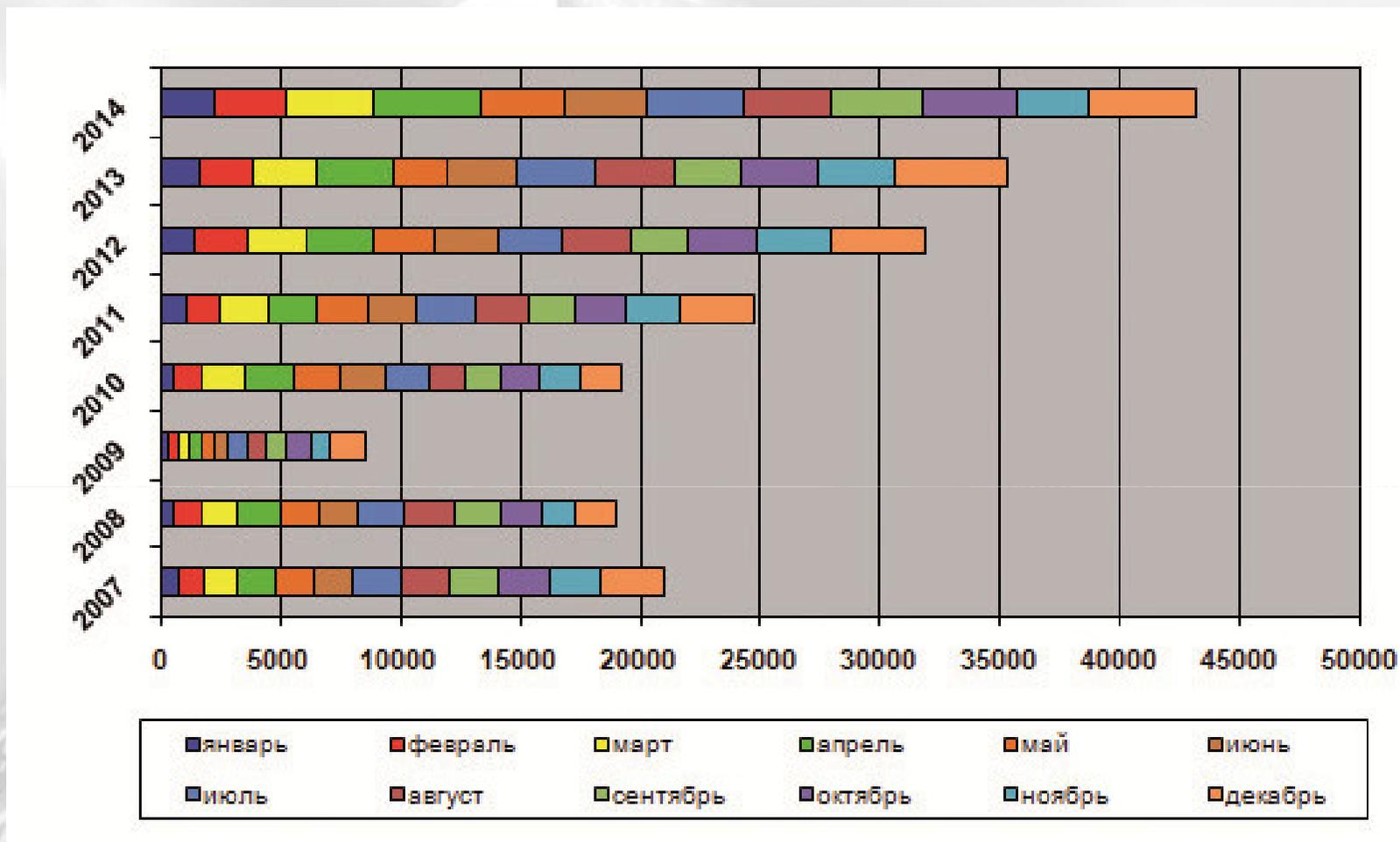
Экспозиция



Количество зарегистрированных сделок купли-продажи на рынке жилья Москвы в 2007-2014 г.г.

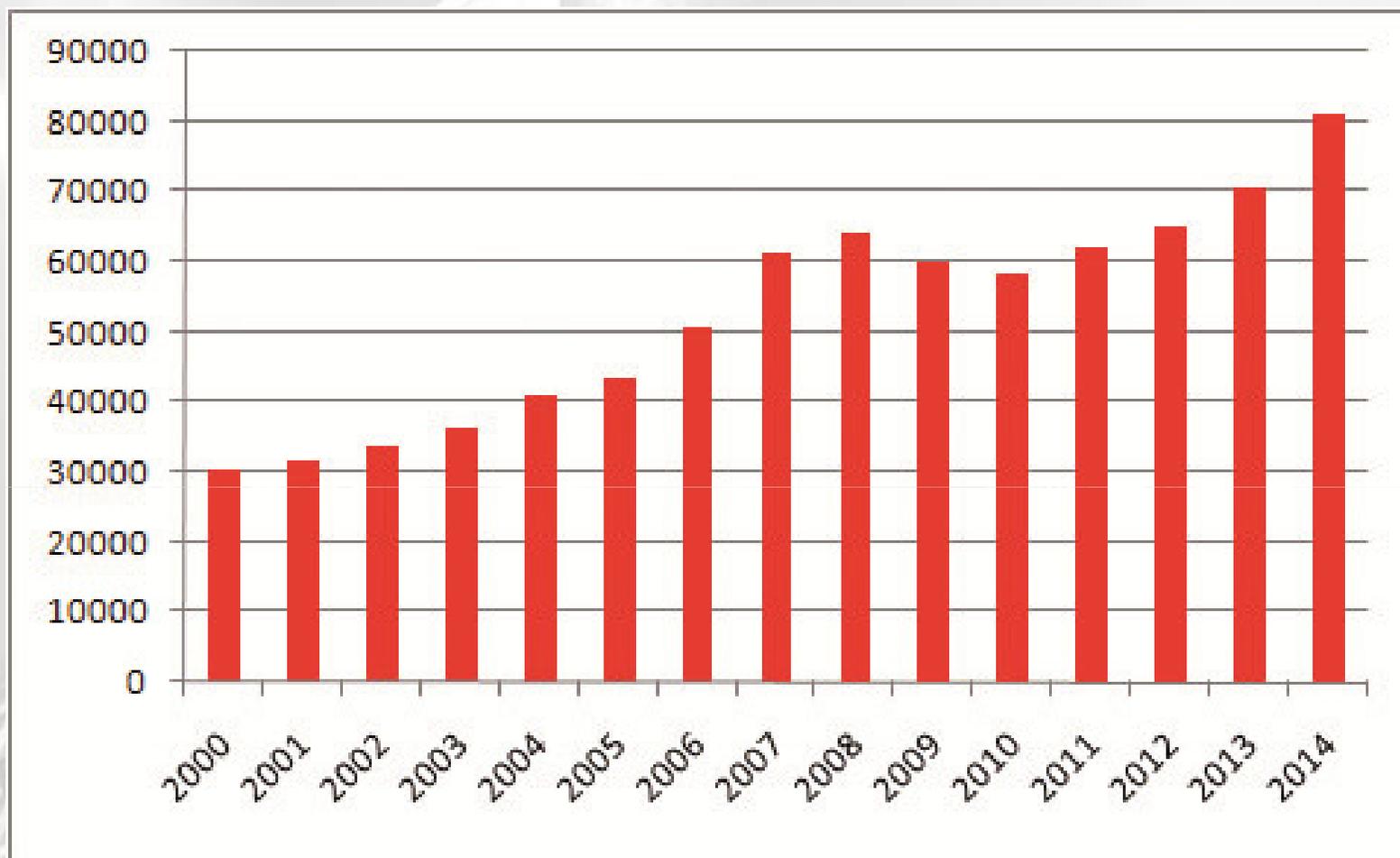


Количество зарегистрированных ипотечных сделок на рынке жилья Москвы в 2007-2014 г.г.

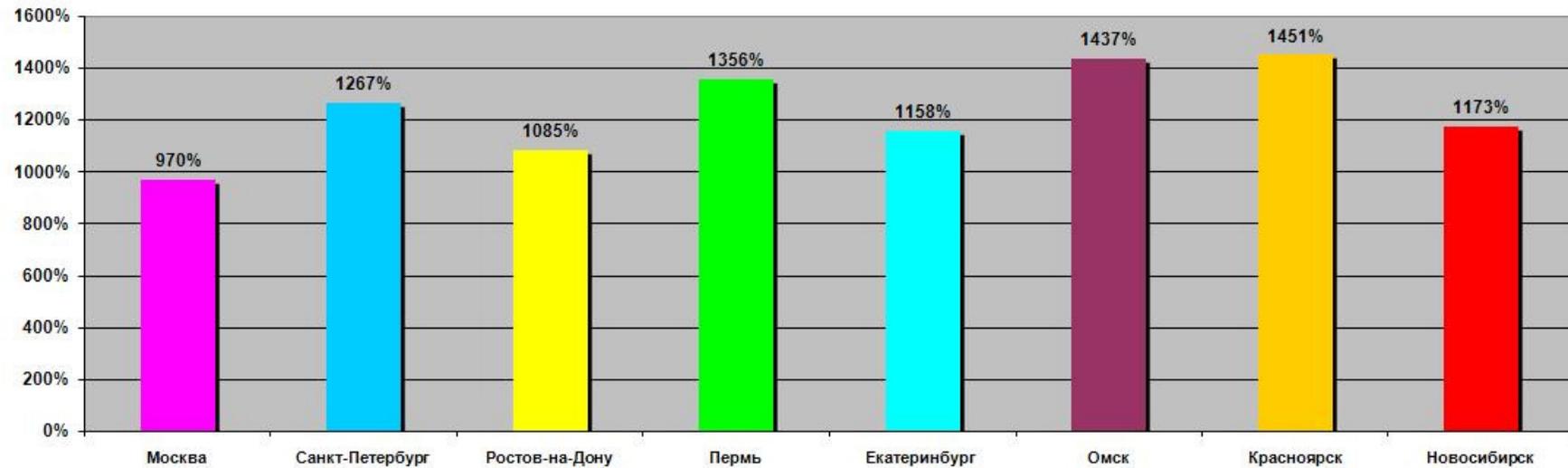


*Зарегистрированные ипотечные сделки в силу договора и в силу закона.

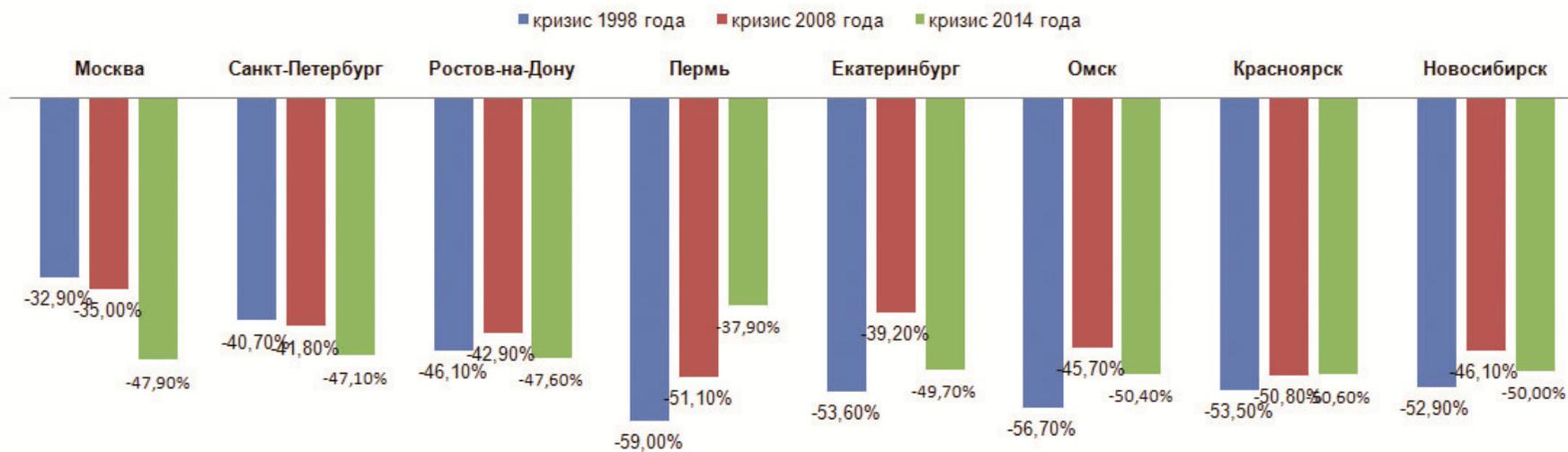
ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЫХ ДОМОВ В РФ, МЛН. КВ. М



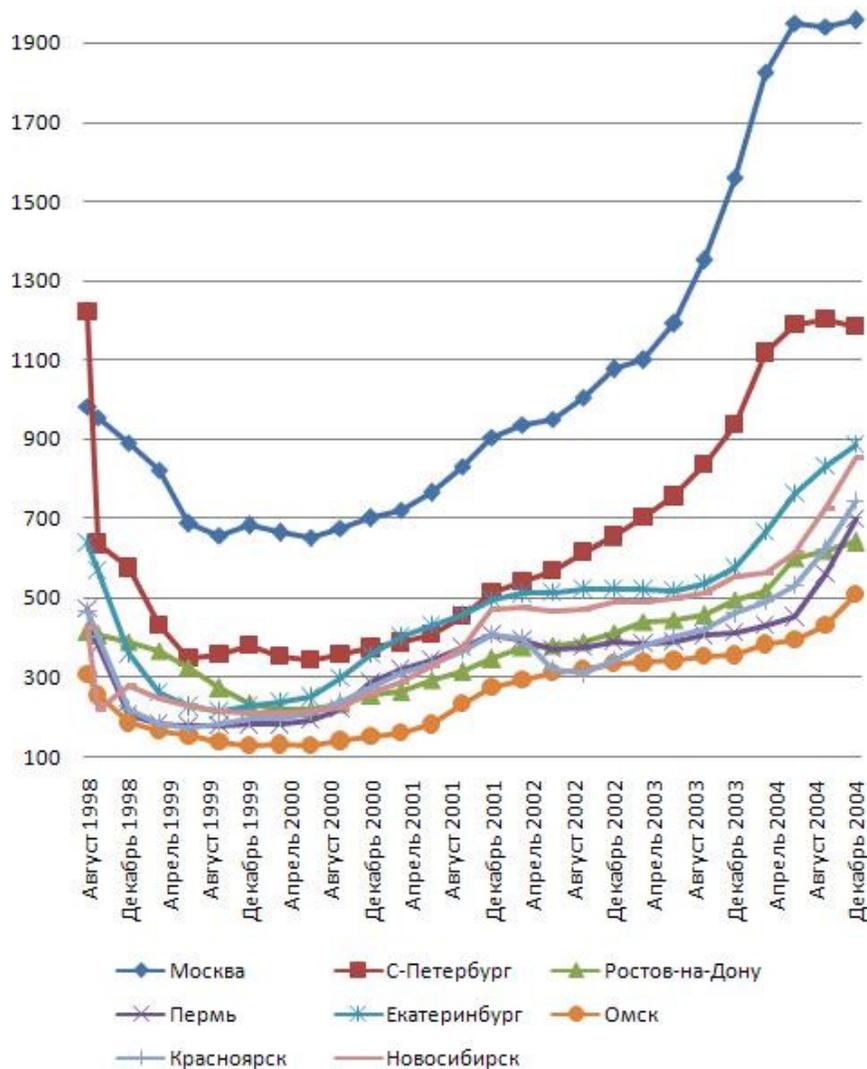
Темпы роста цен в городах РФ в период между кризисами 1998 г. и 2008 г.



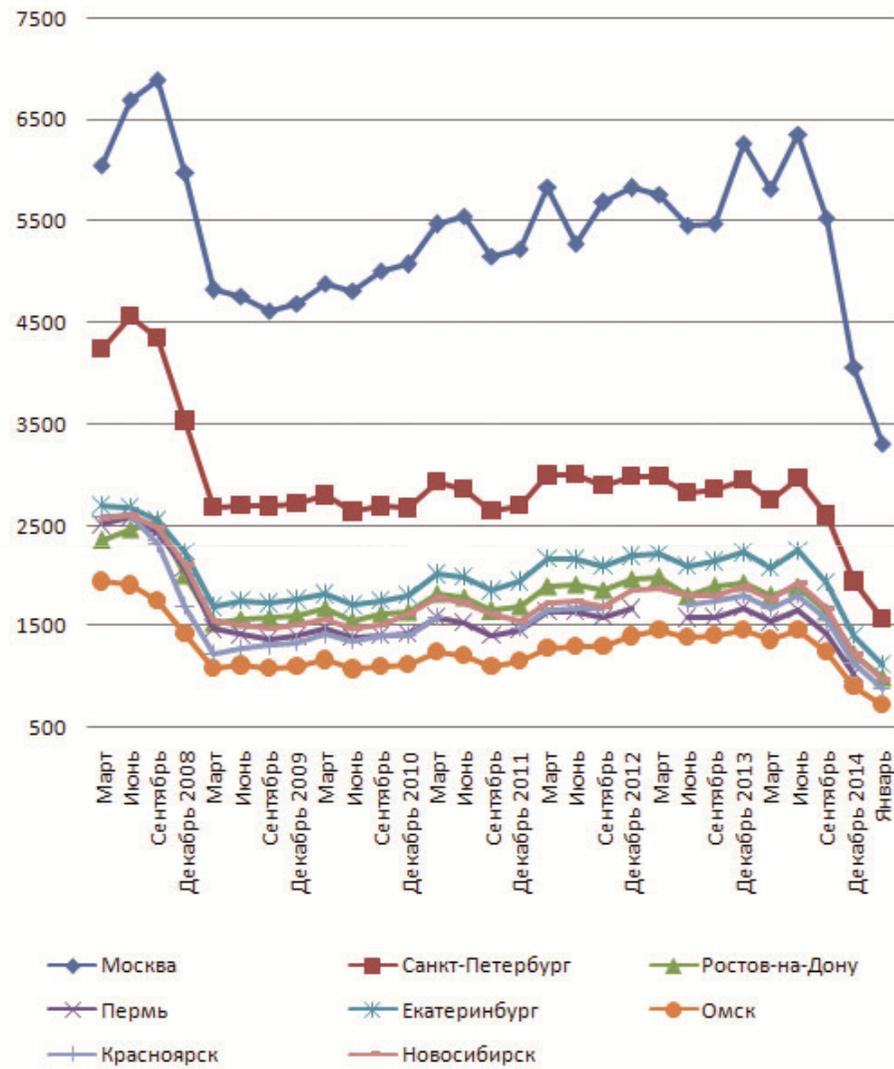
Изменение стоимости 1 кв. м жилья в городах России в периоды кризисов



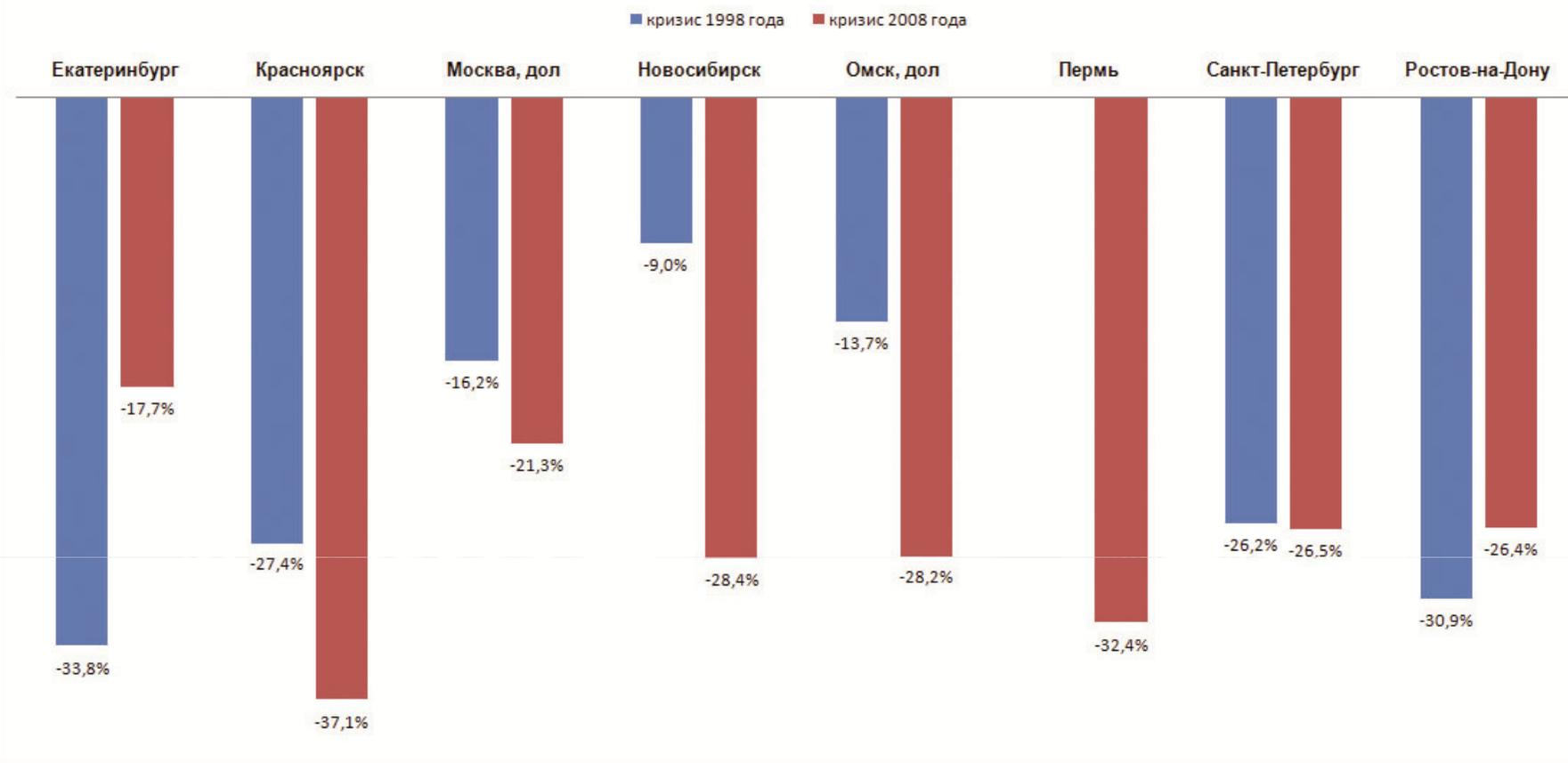
Изменение стоимости 1 кв.м. жилья в городах России в период с августа 1998 г. по декабрь 2004 г., дол. США



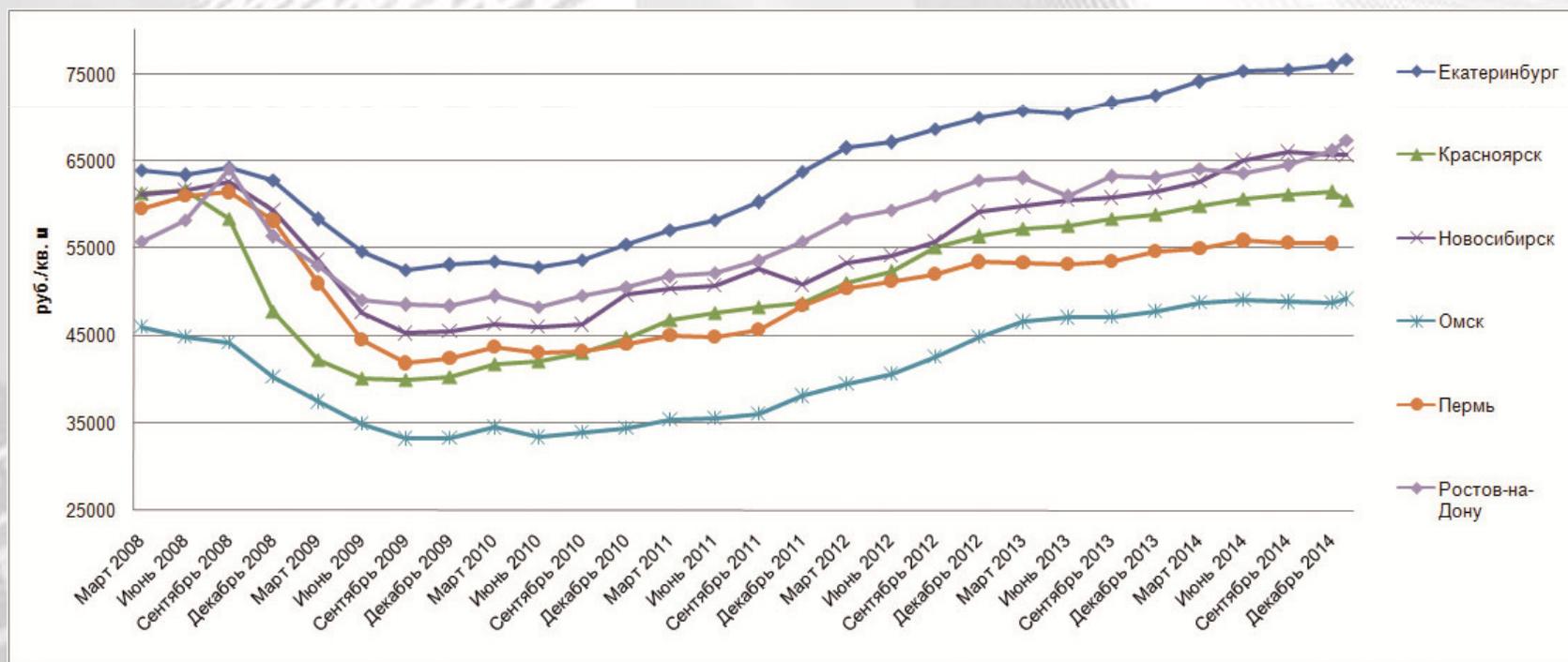
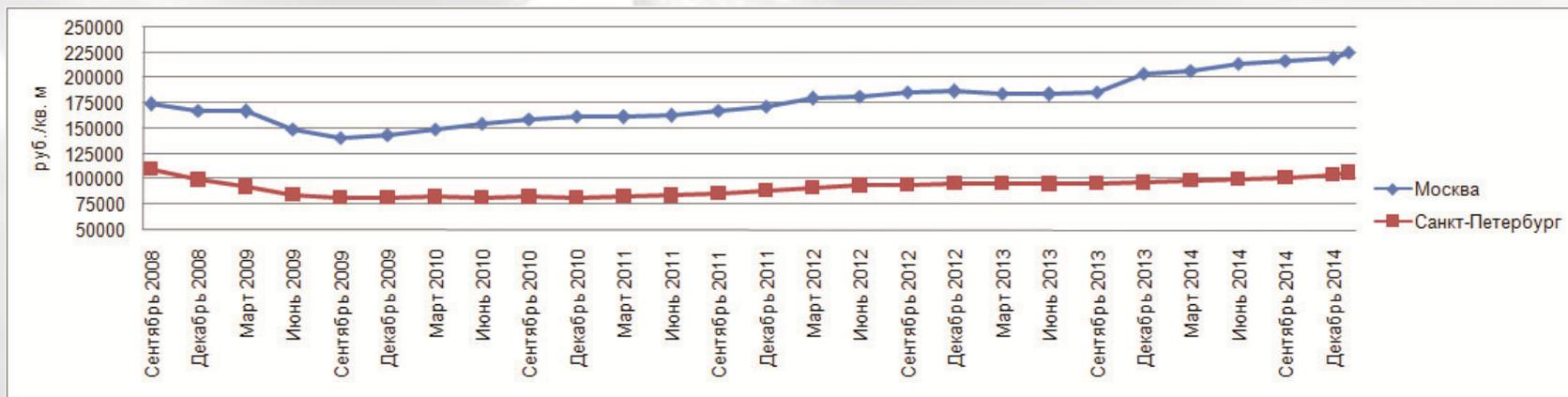
Изменение стоимости 1 кв.м. жилья в городах России в период с марта 2008 по январь 2015 г., дол. США



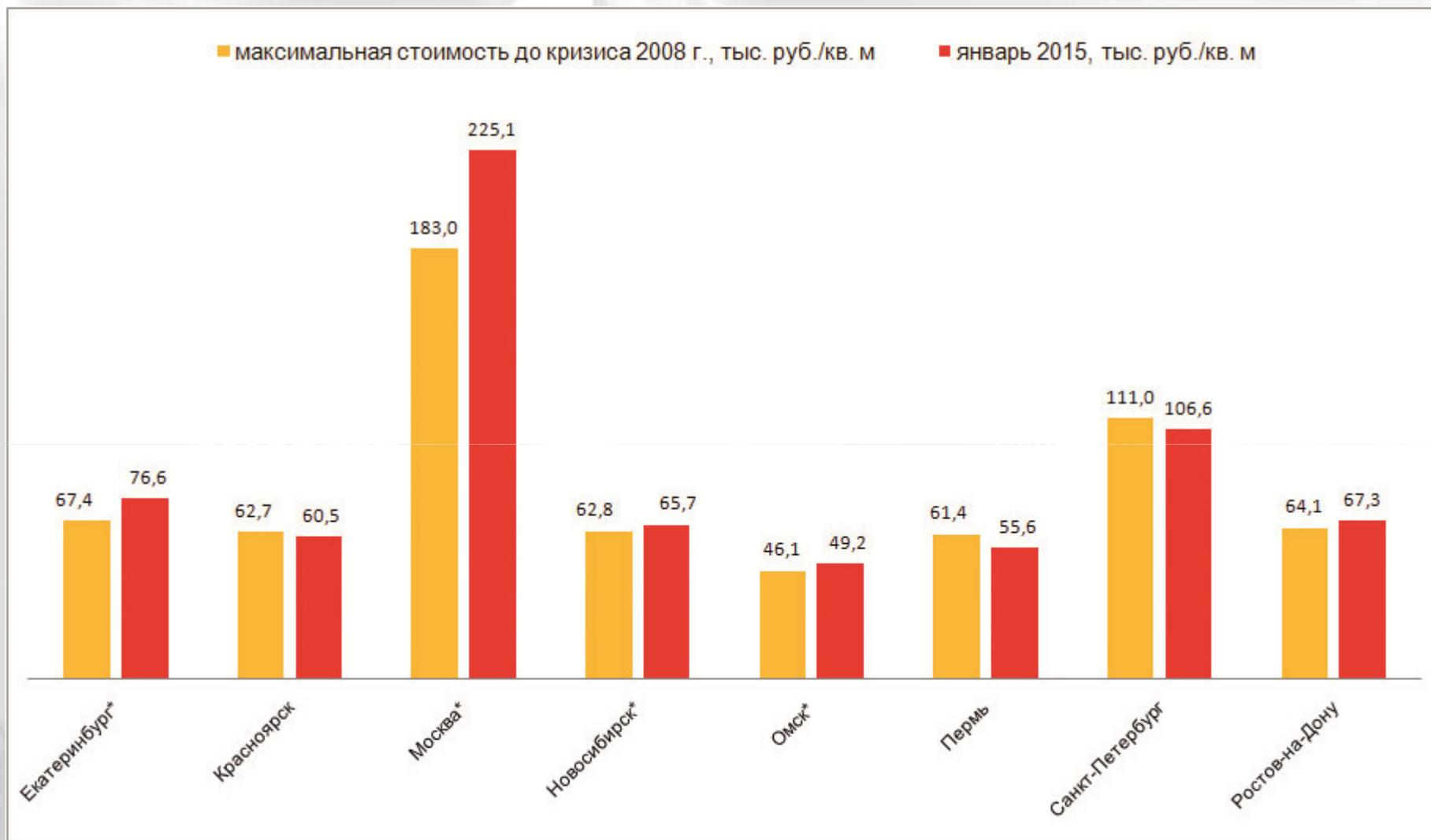
Изменение стоимости 1 кв. м жилья в городах России в периоды кризисов



Изменение стоимости 1 кв.м. жилья в городах России в период с марта 2008 по январь 2015 г., руб.



Сравнение докризисной максимальной стоимости 1 кв.м. жилья в городах России с текущей стоимостью в руб., январь 2015 г.

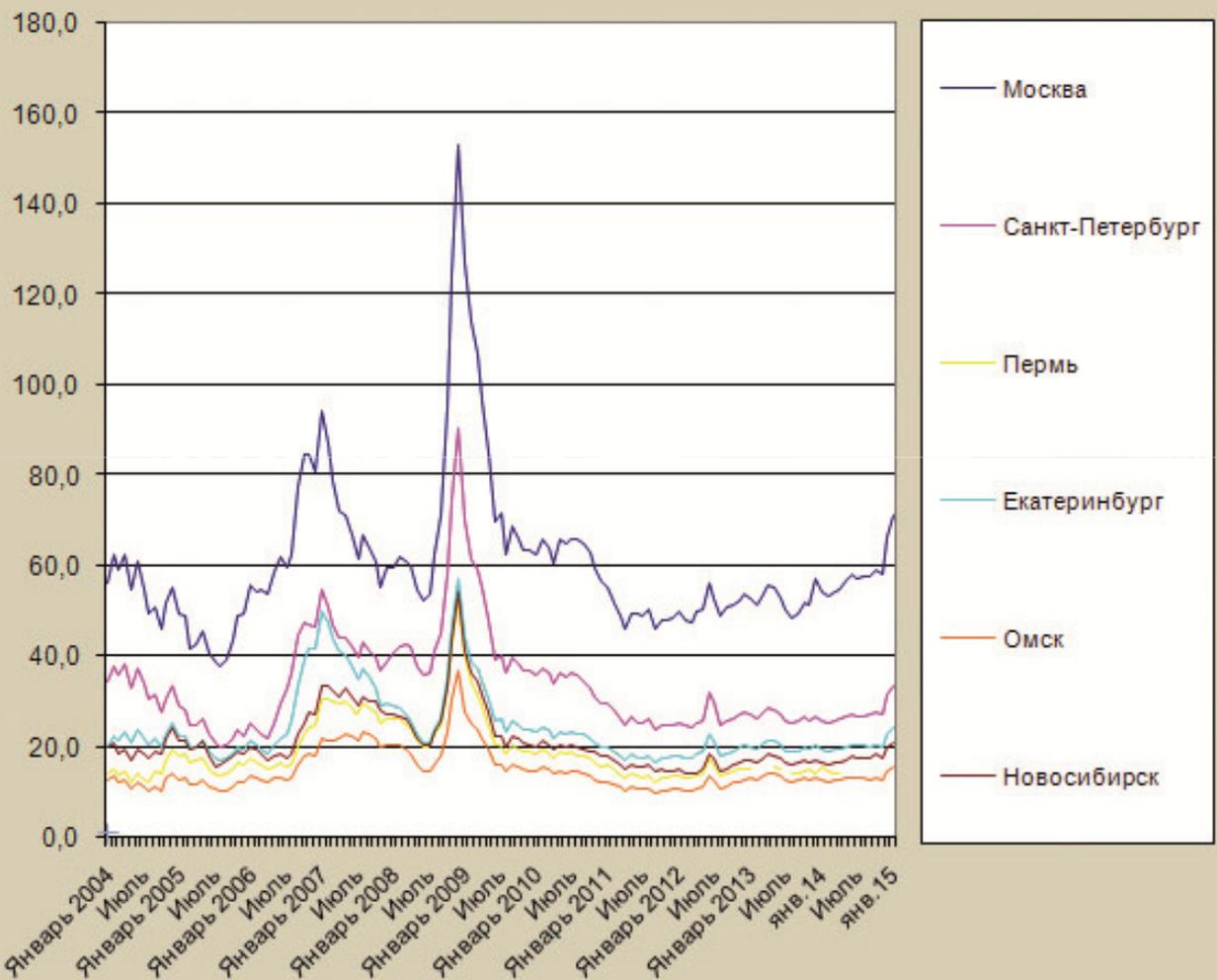


Изменение максимальной стоимости 1 кв.м. жилья в городах России до и после кризиса 2008 г.

ГОРОД	максимальная стоимость до или во время кризиса 2008 г.		максимальная стоимость после кризиса 2008 г.		изменение по отношению к докризисному максимуму
	период	тыс. руб./ кв. м	период	тыс. руб./ кв. м	
Пермь	Сентябрь 2008	61,4	Июнь 2014	55,9	-9,0%
Санкт-Петербург	Август 2008	111,0	Январь 2015	106,6	-4,0%
Красноярск	Апрель 2008	62,7	Ноябрь 2014	62,1	-1,0%
Ростов-на-Дону	Сентябрь 2008	64,1	Январь 2015	67,3	5,0%
Новосибирск	Август 2008	62,8	Октябрь 2014	67,1	6,8%
Омск	Февраль 2008	46,1	Апрель 2014	49,3	6,9%
Екатеринбург	Март 2007	67,4	Январь 2015	76,6	13,6%
Москва	Январь 2009	183,0	Январь 2015	225,1	23,0%

Цена 1 кв.м. жилья в баррелях нефти марки Urals

Изменение стоимости 1 кв. м вторичного жилья в городах России в баррелях нефти марки URALS



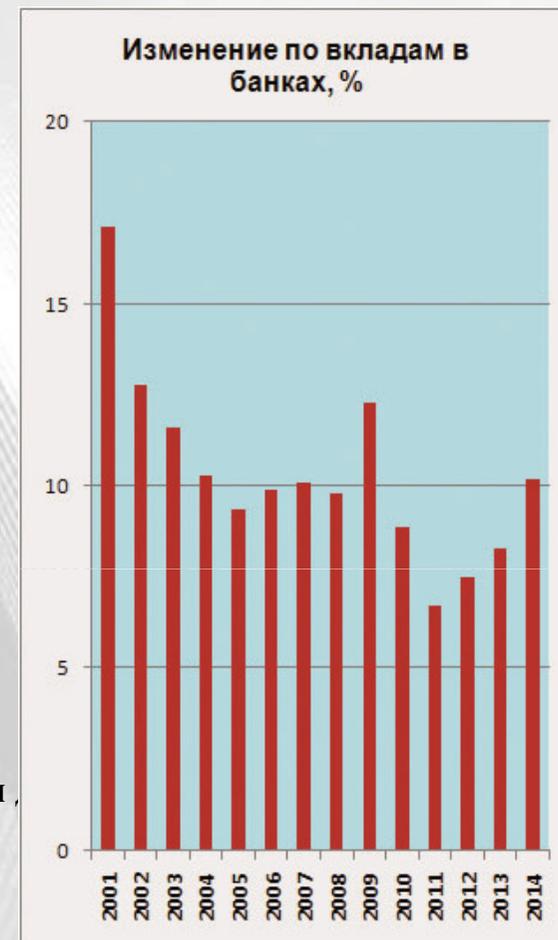
Средняя*	Медиана*	Январь 2015*
60,8	56,5	71,0
33,8	30,7	33,6
19,3	16,7	16,8**
24,3	21,4	24,2
14,9	13,1	15,5
20,9	19,0	20,7

*Стоимость жилья в баррелях нефти марки Urals в 2004-2014 г.г.

**Декабрь 2014 г.

Причины, оказывающие влияние на ситуацию на рынке жилья в Москве и регионах в текущий момент.

- 1. Сокращение инвестиционной привлекательности недвижимости в связи со снижением ее доходности на фоне снижения покупательной способности рубля.
- + 2. Отсутствие надежных и эффективных, доступных населению финансово-инвестиционных инструментов, сохранение и преумножение капитала на фоне инфляции.
- 3. Сокращение доходов бизнеса и доходов населения, рост расходной части и сокращение доходной части бюджетов.
- 4. Сохранение масштабов финансирования бюджетных программ приобретения жилья для отдельных категорий граждан и отселение из ветхого и аварийного жилого фонда.
- 5. Сохранение высокого уровня ключевой ставки ЦБ, процентных ставок по ипотечным и потребительским кредитам и
- 6. Выход на рынок приобретённого осенью 2014 года инвестиционного жилья..
- 7. Снижение темпов ввода нового жилья и индивидуального частного строительства.
- 8. Сохранение нестабильной геополитической ситуации и экономических санкций, рост экономической нестабильности, курсов валют.



Возможные сценарии развития ситуации (прогнозируемые изменения цен предложения на 2014 год):

- Вероятность ежемесячного роста цен темпами, выше чем уровень инфляции – **10%**;
- Вероятность ежемесячного изменения цен темпами, ниже чем уровень инфляции – **90%**.
- Вероятность снижения цен на недвижимость – **60%**.



Спасибо за внимание!

**Сопредседатель Совета ТПП РФ по
саморегулированию предпринимательской и
профессиональной деятельности**

**Вице-Президент Российской Гильдии Риэлторов
саморегулированию предпринимательской и
профессиональной деятельности**

**Президент АН САВВА (Москва)
Апрелев К.Н.**

e-mail: aprelev@expertconsult.ru

www.expertconsult.ru

моб. +7(903)743-16-89

Телефон отдела межрегиональных сделок с жильем АН «Савва»: +7 (495) 777-08-83