

**Конференция «Регулирование земельно-имущественных отношений в Российской Федерации»**

**«Анализ и прогноз ситуации на  
рынке жилья России»**

**Константин Апрелев**

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

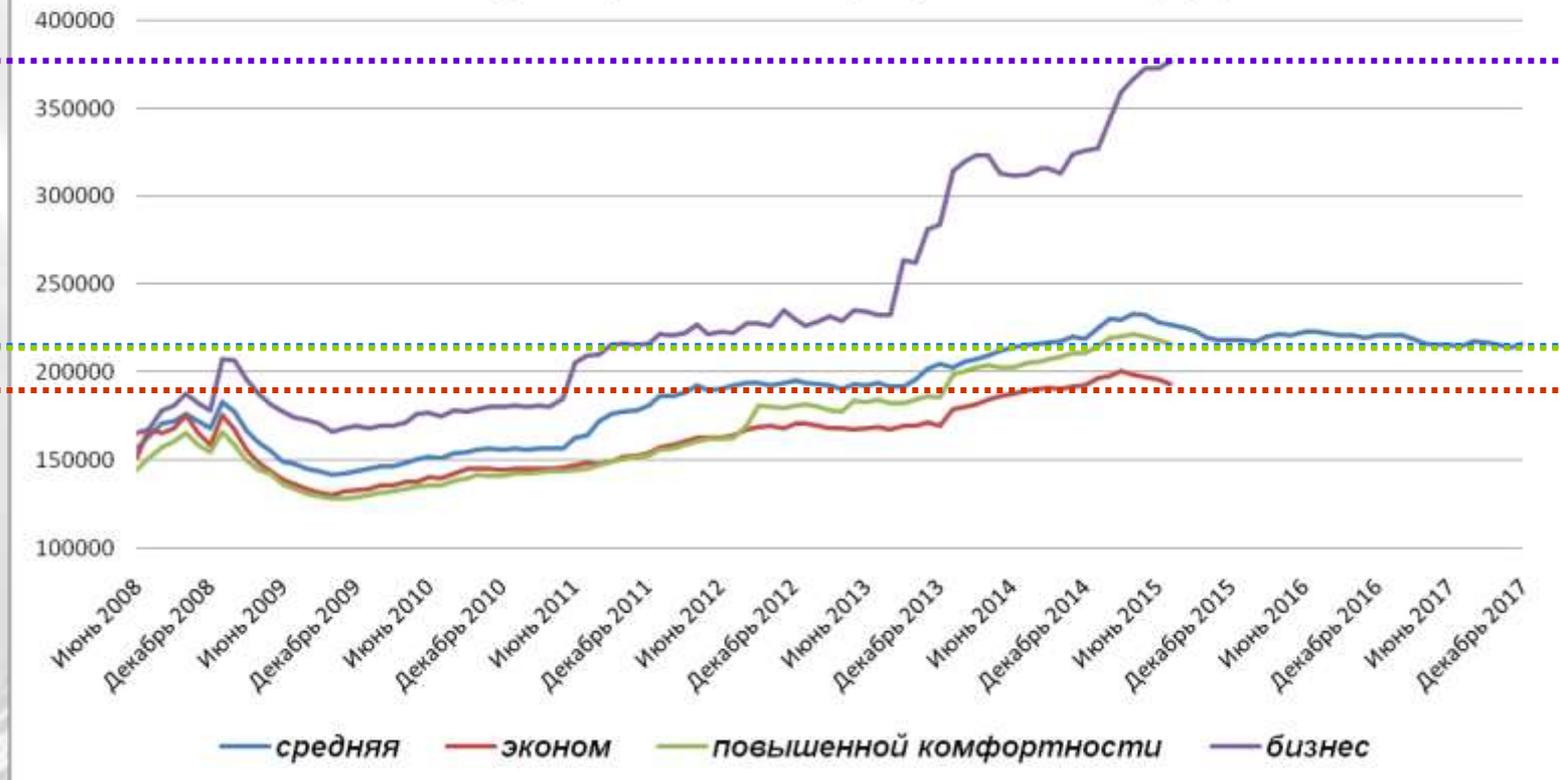
## **Основные ошибки аналитиков:**

- 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 на практике.**
- 4. Необходимость стандартизации профессиональных подходов к анализу рынка недвижимости требует перехода к Сертификации работающих на рынке аналитиков.**

## Причины, оказавшие существенное влияние на ситуацию на рынке жилья в Москве и регионах в 2017 г.

- 1. Геополитический кризис, экономические санкции - сокращение доходов бизнеса и доходов населения. Снижение платёжеспособного спроса.
- 2. Сохранение невысокой инвестиционной привлекательности вложения инвестиций в недвижимость при отсутствии перспектив роста цен.
- + 3. Рост доступности кредитных ресурсов, снижение ставок по ипотеке, снижение платежеспособного спроса.
- 4. Рост расходной части и сокращение доходной части бюджетов.
- 5. Снижение масштабов финансирования бюджетных программ приобретения жилья для отдельных категорий граждан и отселение из ветхого и аварийного жилого фонда.
- + 6. Отсутствие надежных и эффективных, доступных населению финансово-инвестиционных инструментов, сохранение и преумножение капитала на фоне обесценивания национальной валюты.
- 7. Сокращение участия государства в стимулировании спроса на жилье за счет субсидирования ипотеки первичного рынка и строительного сектора.

## Динамика изменения цены предложения 1 кв. м жилья в Москве (январь 2008 г. - февраль 2018 г.), руб.

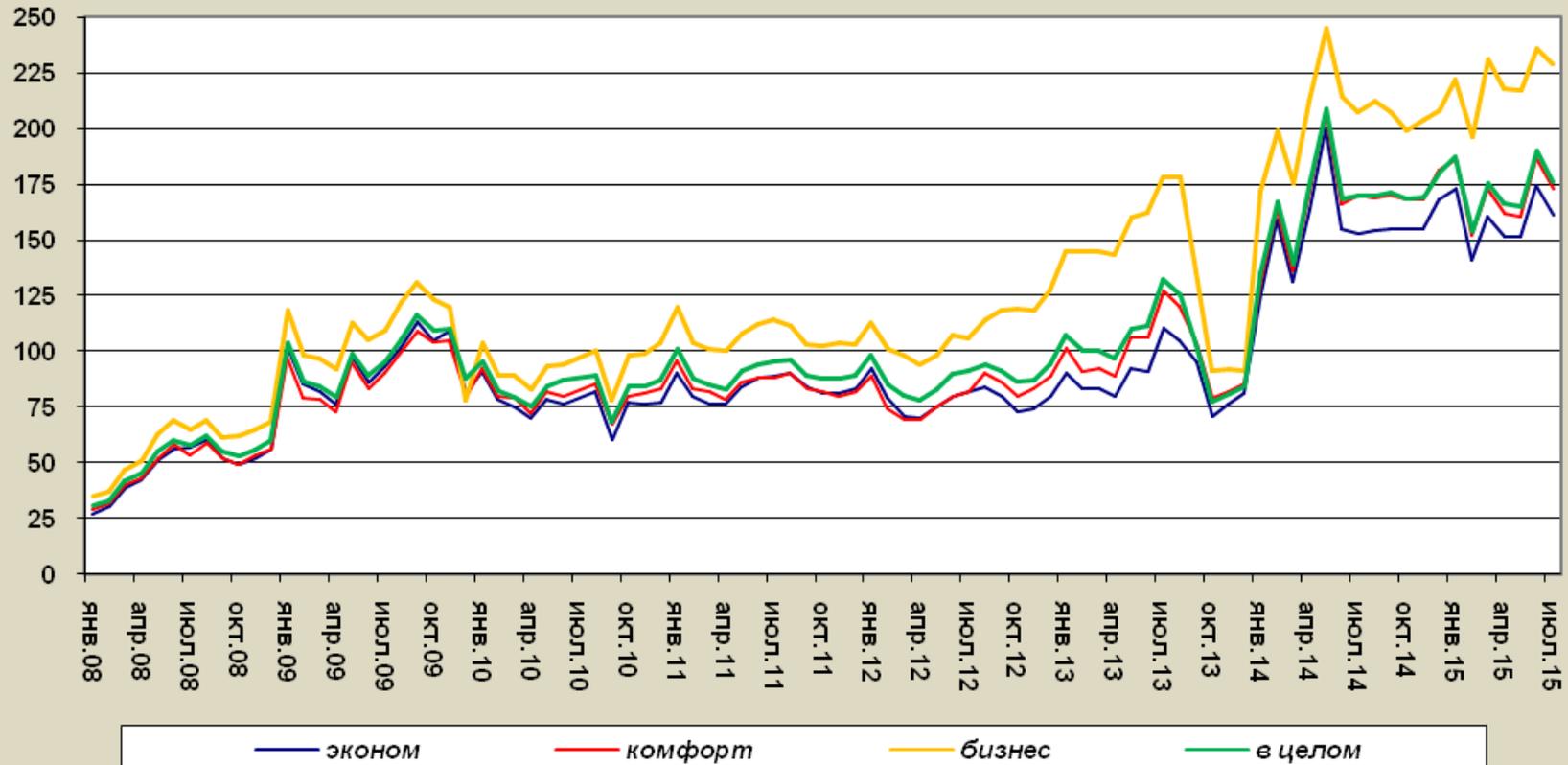


### Снижение цены предложения 1 кв. м в период кризиса 2014 года

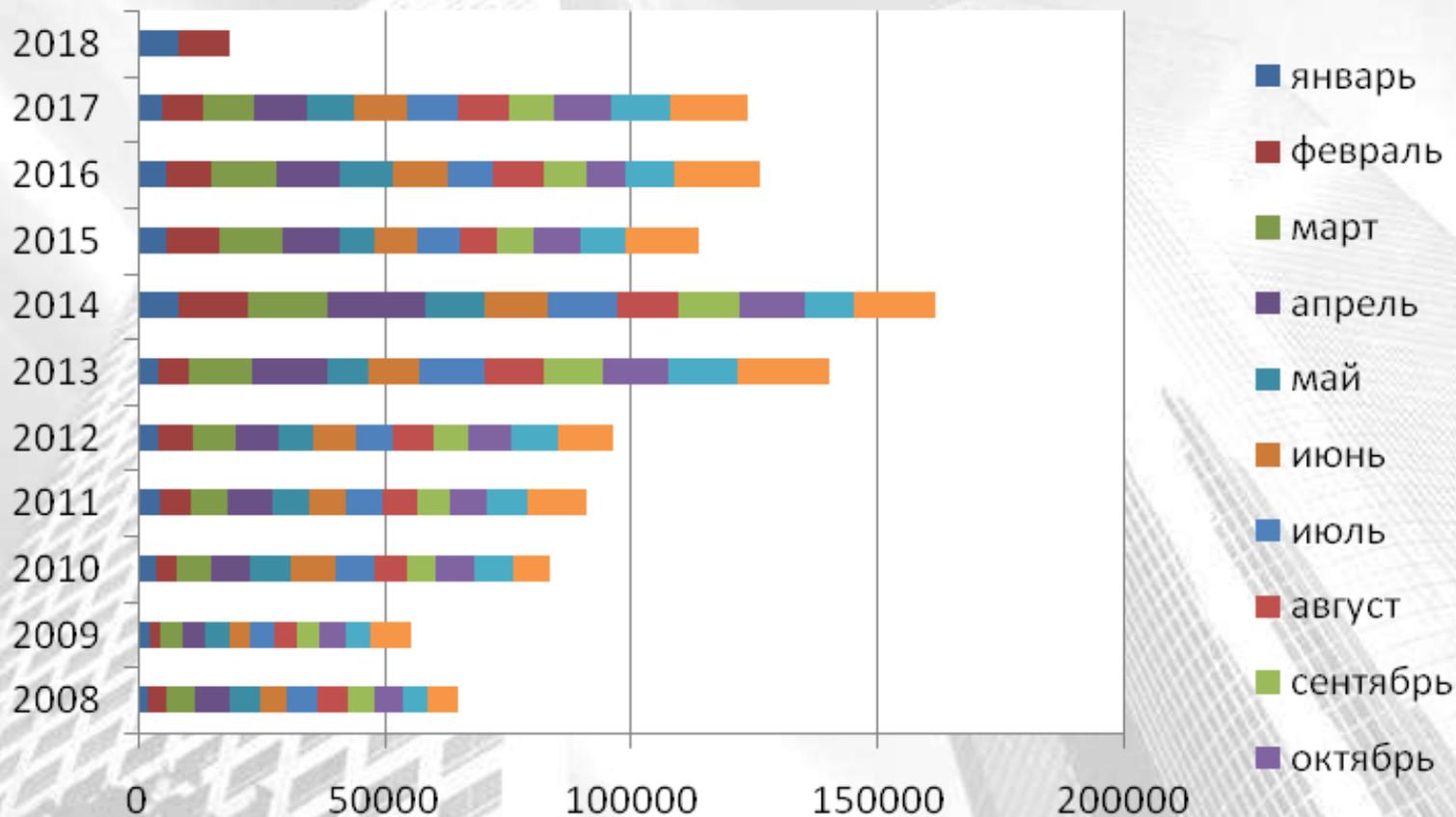
Максимальное значение	233,4 тыс. руб. / кв. м	Апрель 2015	<b>-8,1%</b>
Минимальное значение	214,5 тыс. руб. / кв. м	Ноябрь 2017	

# Экспозиция

Изменение расчетного периода продажи квартир в Москве (дней),  
январь 2008 г. - июль 2015 г.

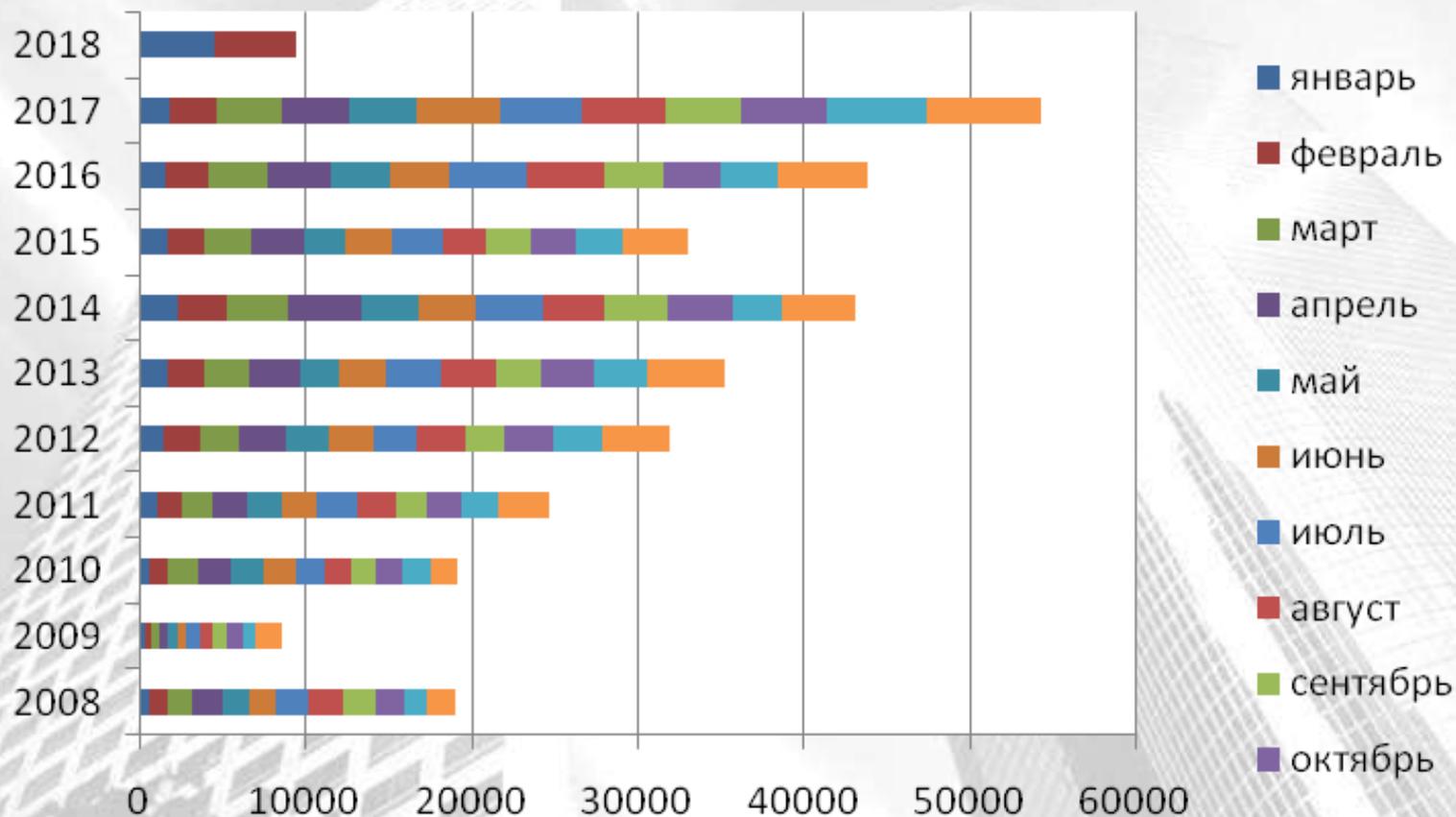


## Количество зарегистрированных переходов прав на рынке жилья Москвы в 2008-2018 г.г.



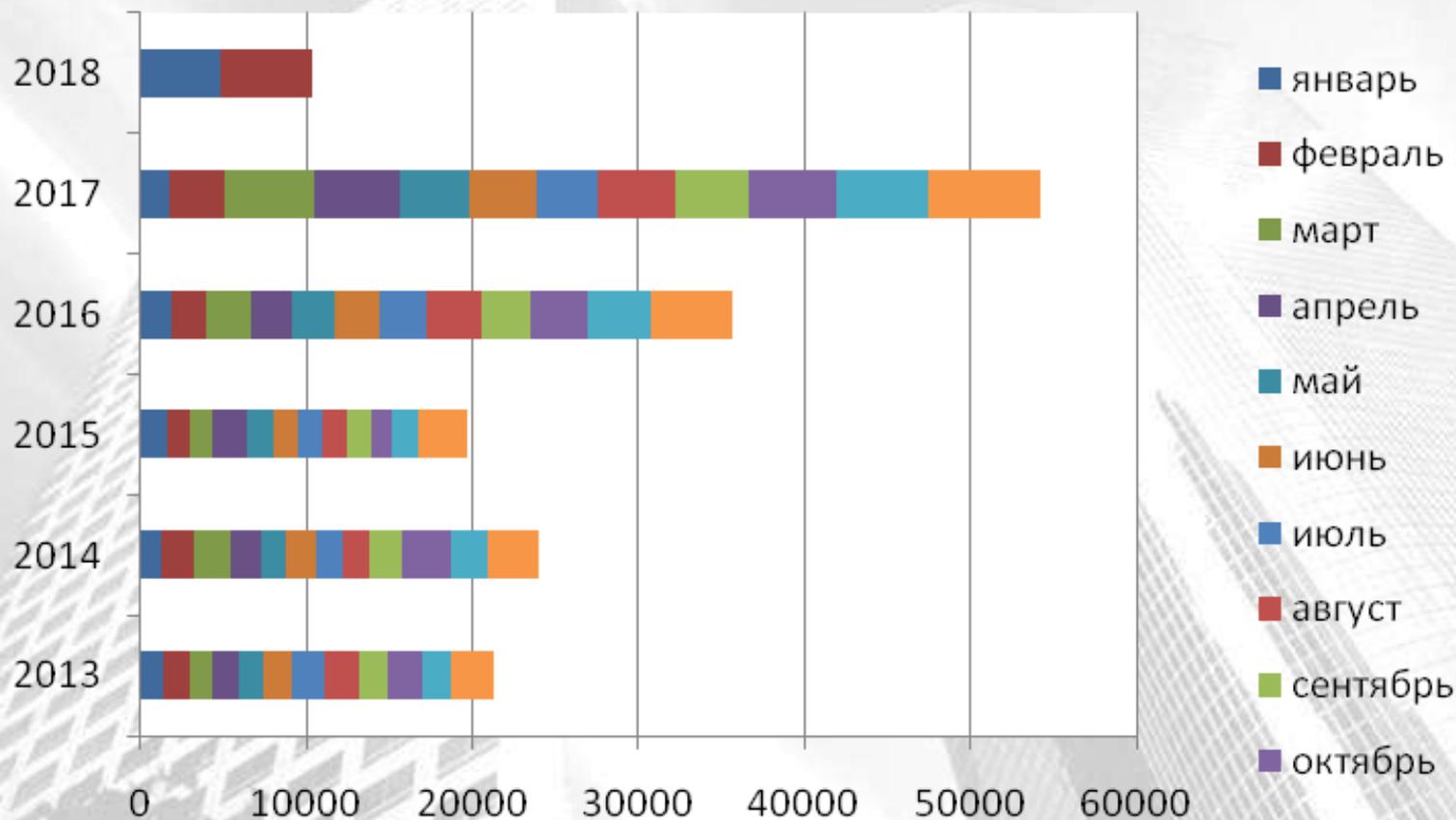
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
65117	55673	83729	91224	96656	121630	162038	113769	126045	123894	18506

## Количество зарегистрированных ипотечных сделок на рынке жилья Москвы в 2008-2018 г.г.



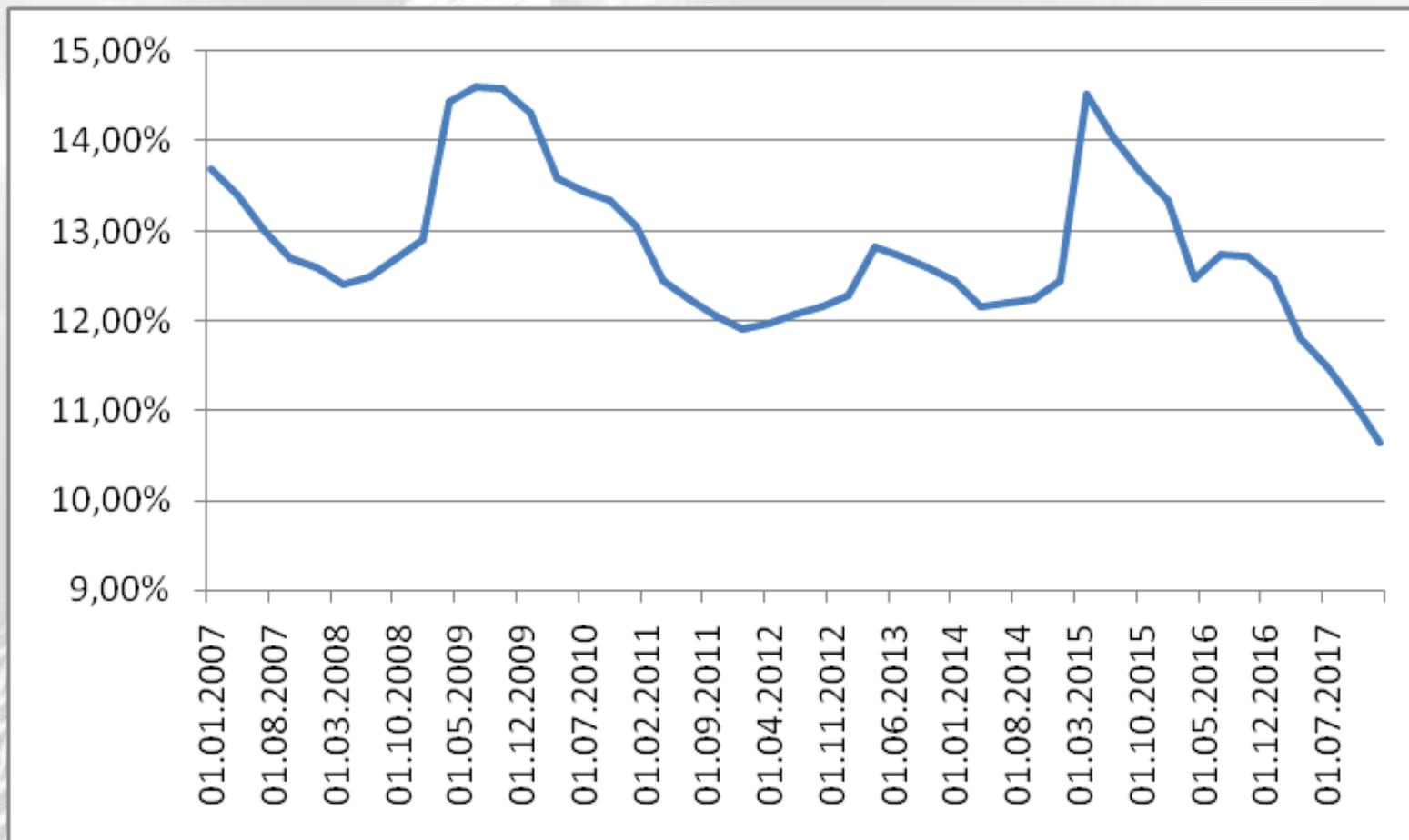
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
19065	8633	19226	24770	31961	35282	43200	33080	43876	54402	9516

## Количество зарегистрированных договоров долевого участия на рынке жилья Москвы в 2013-2018 г.г.



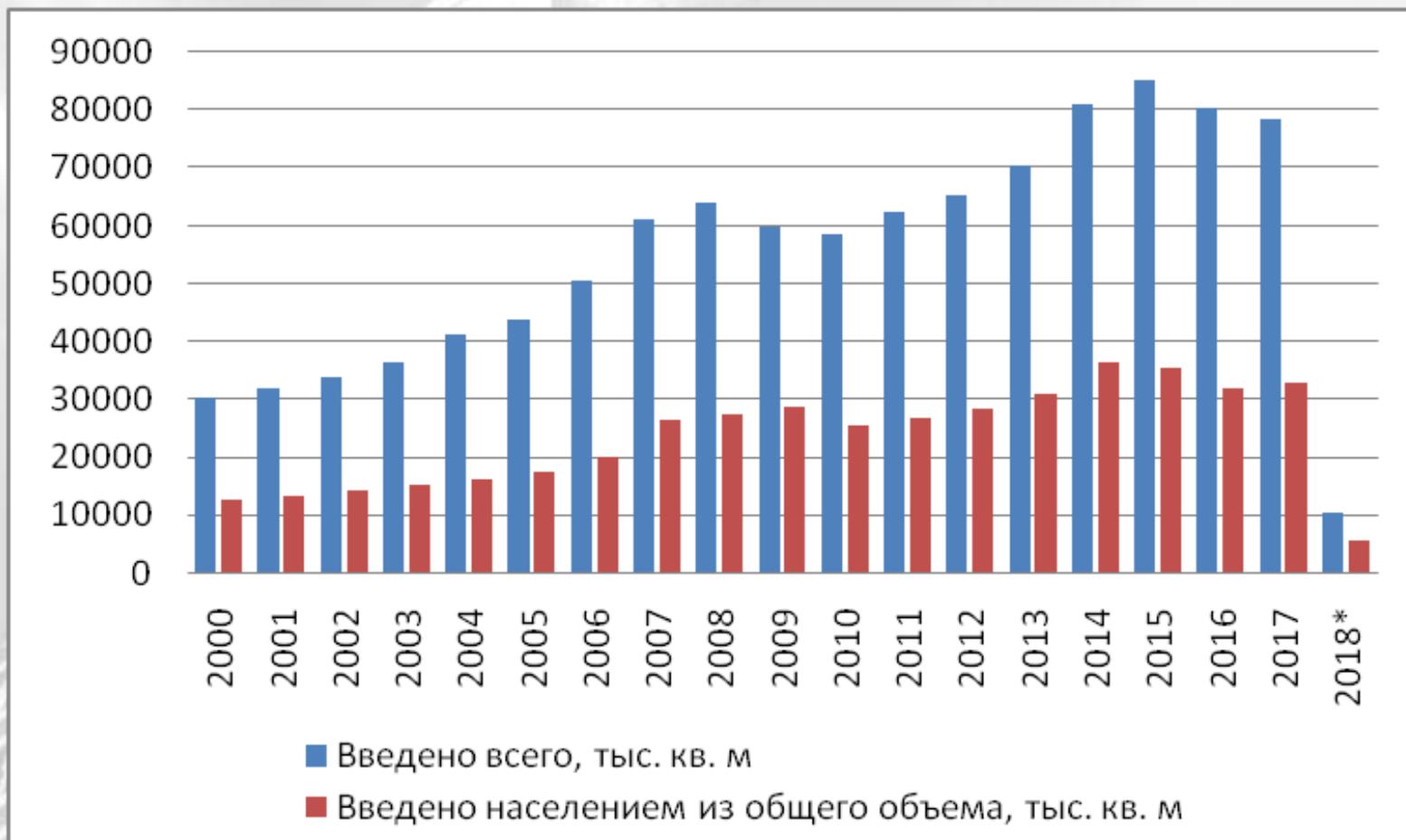
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
3181	1148	1175	4555	12107	21251	24029	19611	35621	54207	10366

## Средневзвешенная ставка по выданным кредитам в 2007-2018 г.г., %



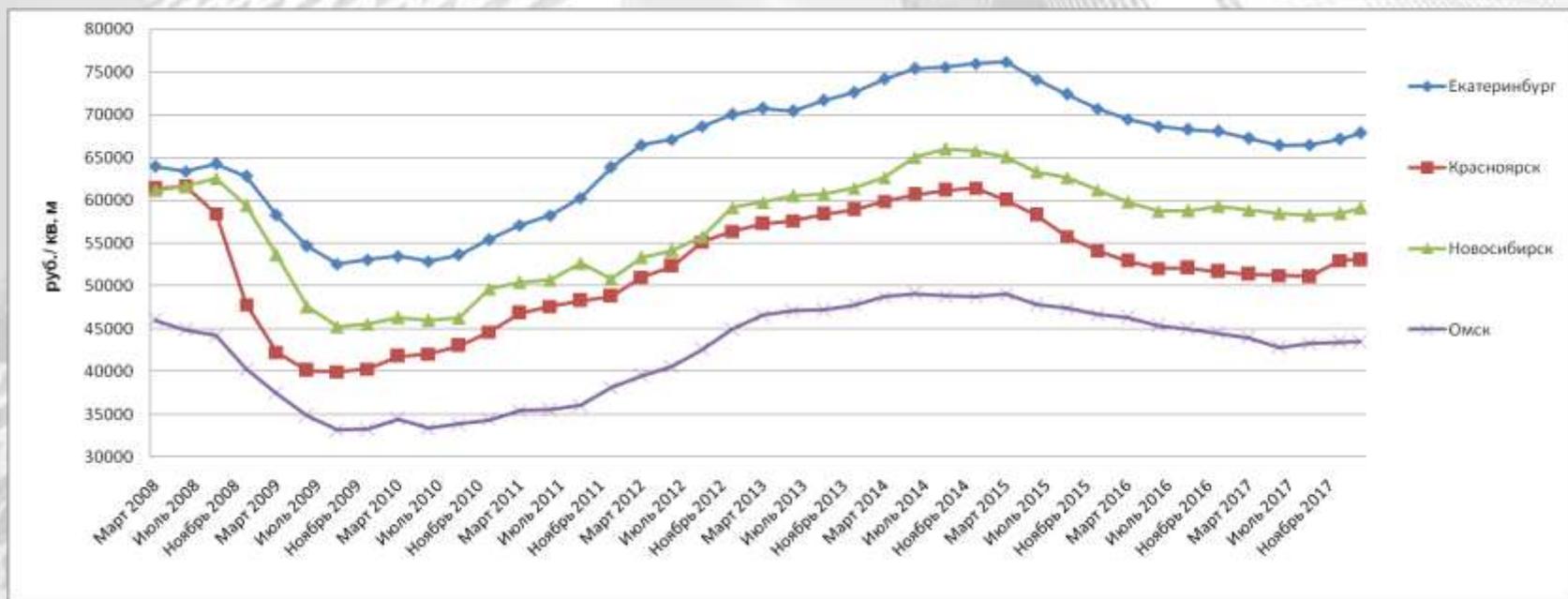
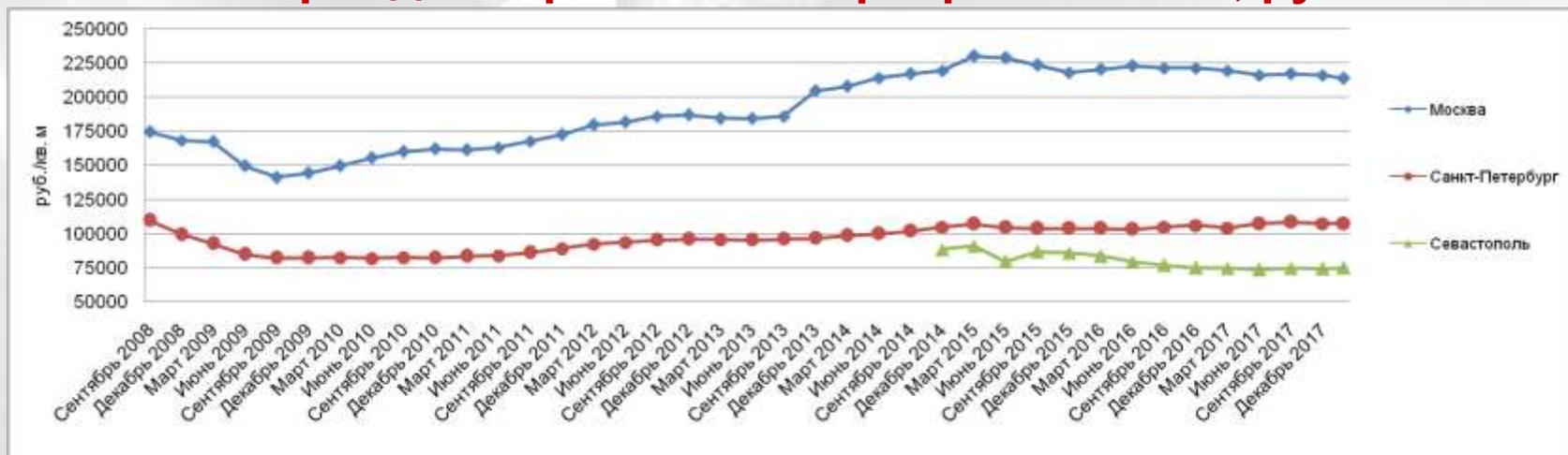
(данные cbr.ru)

# ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЫХ ДОМОВ В РФ, ТЫС. КВ. М

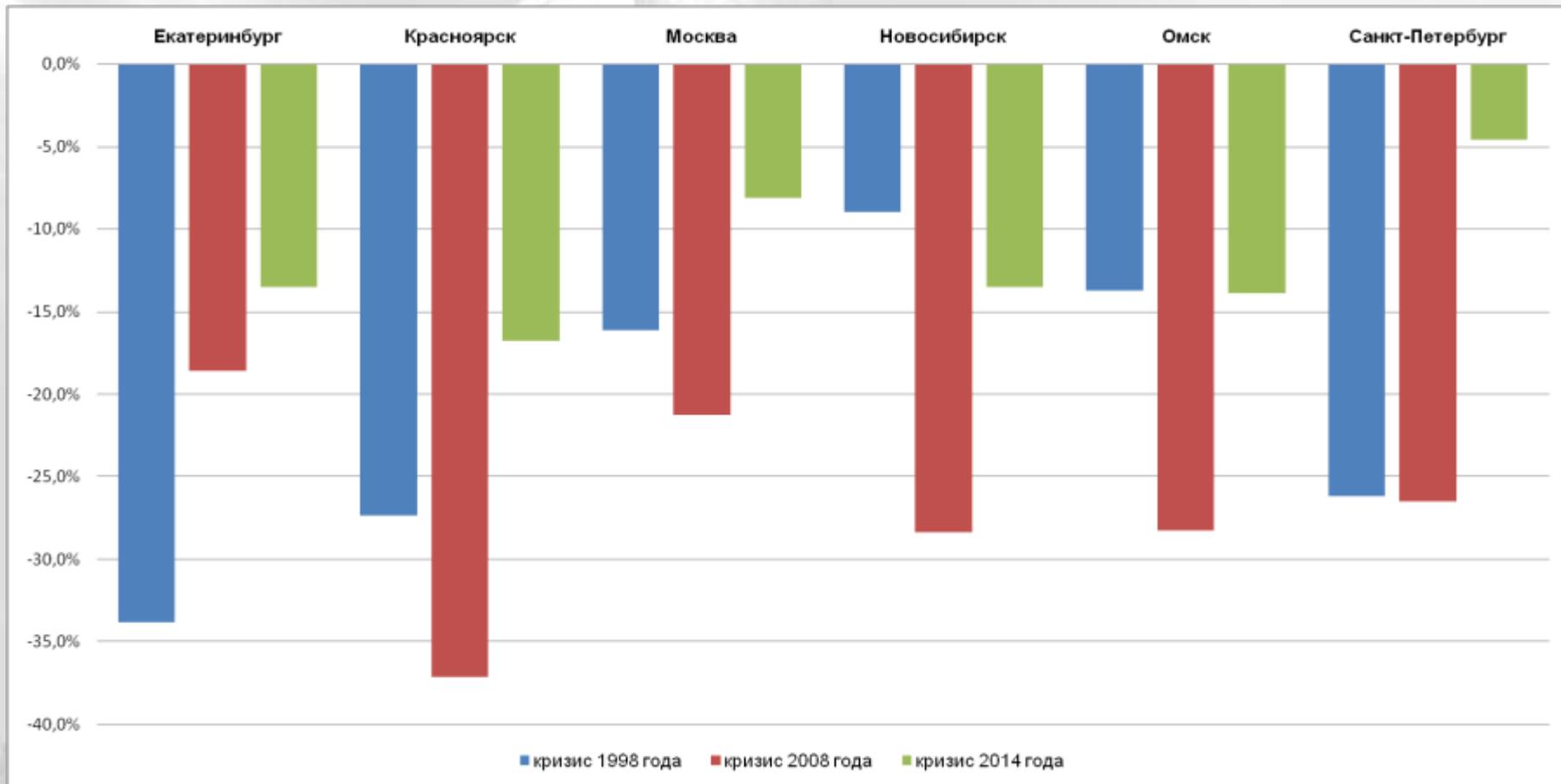


\*январь-февраль (данные gks.ru)

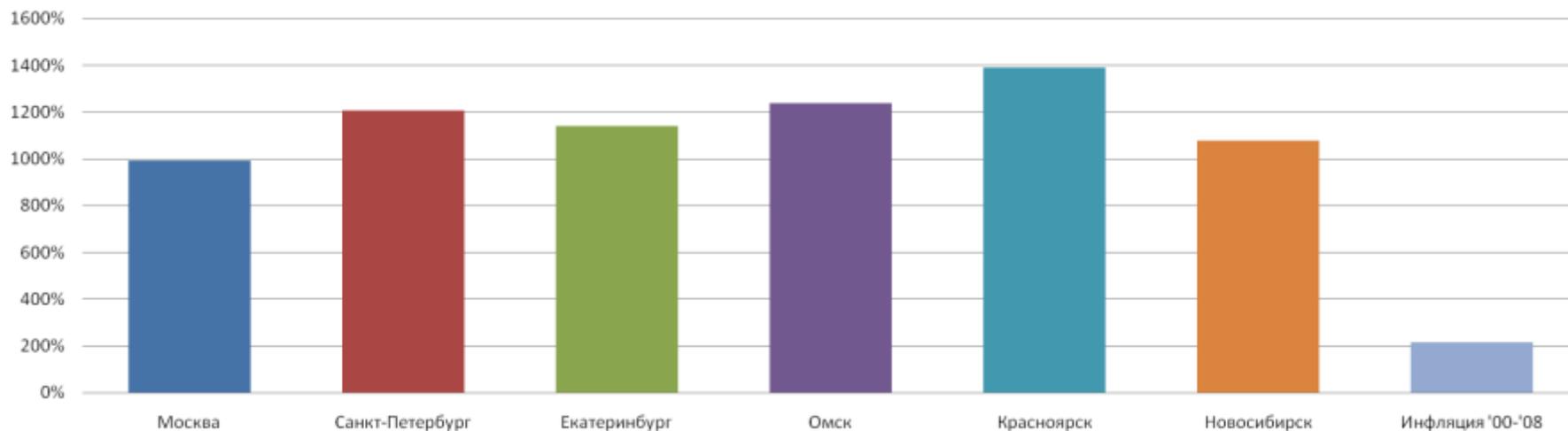
# Изменение цены предложения 1 кв.м. жилья в городах России в период с марта 2008 по февраль 2018 г., руб.



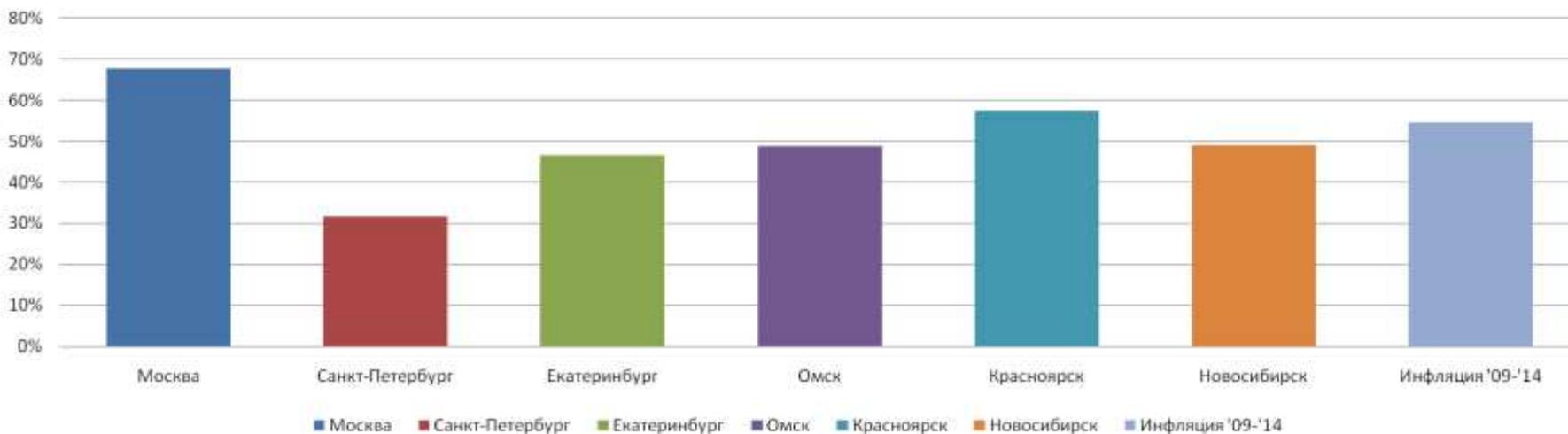
# Фактическое изменение рублевых цен в городах России в периоды кризисов



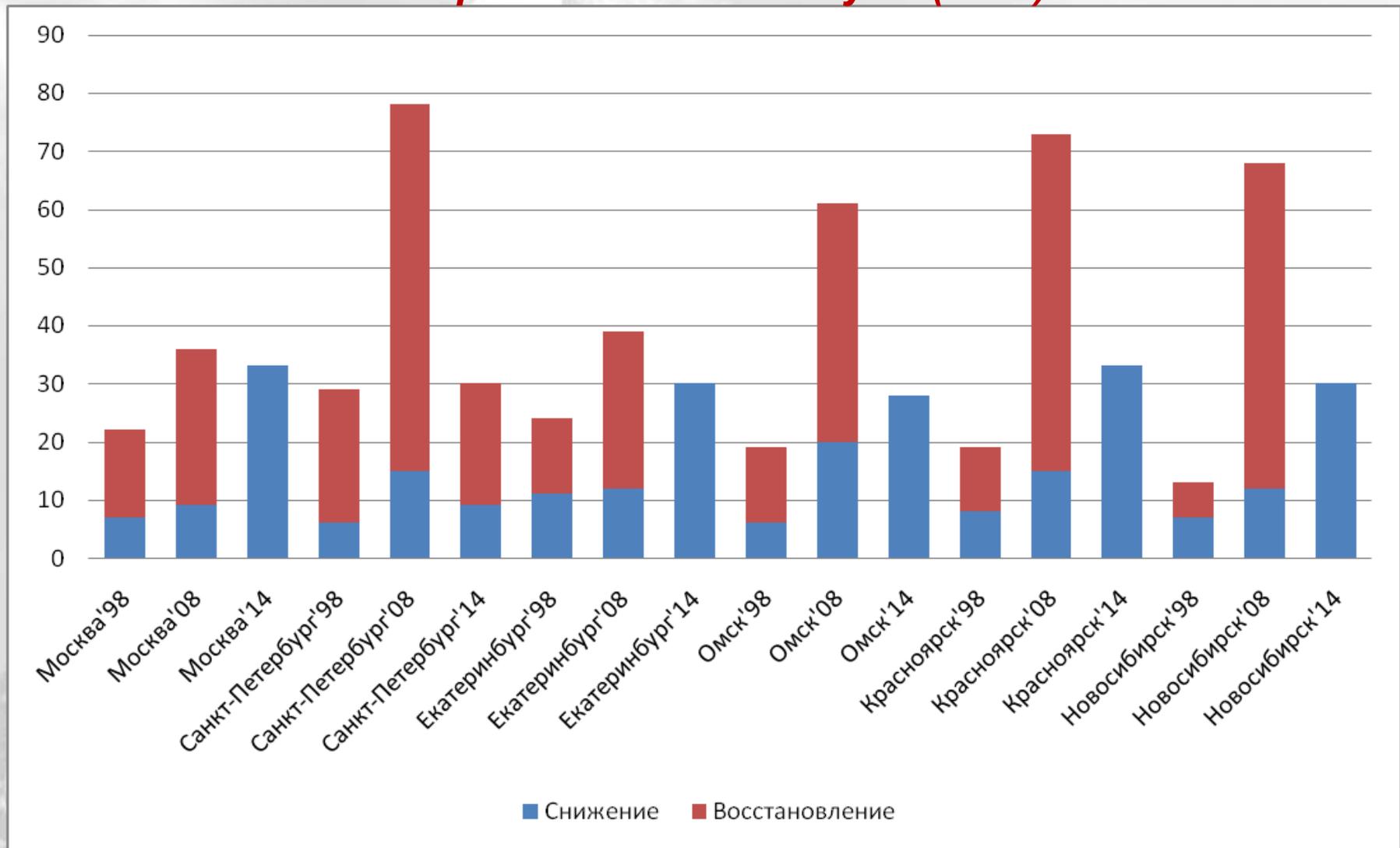
*Максимальная величина роста рублевых цен в городах РФ в период между кризисами 1998 г. и 2008 г.*



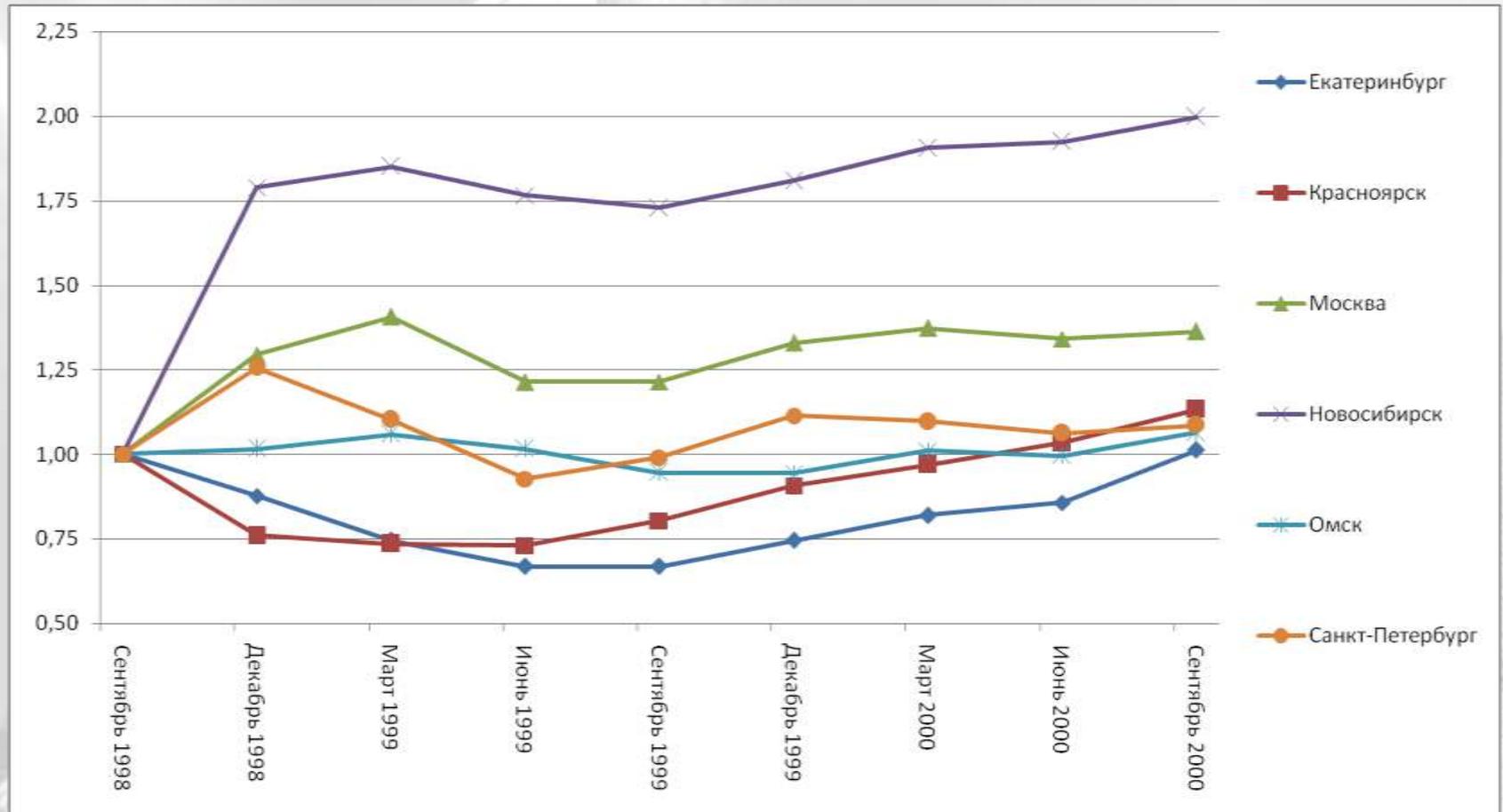
*Максимальная величина роста рублевых цен в городах РФ в период между кризисами 2008 г. и 2014 г.*



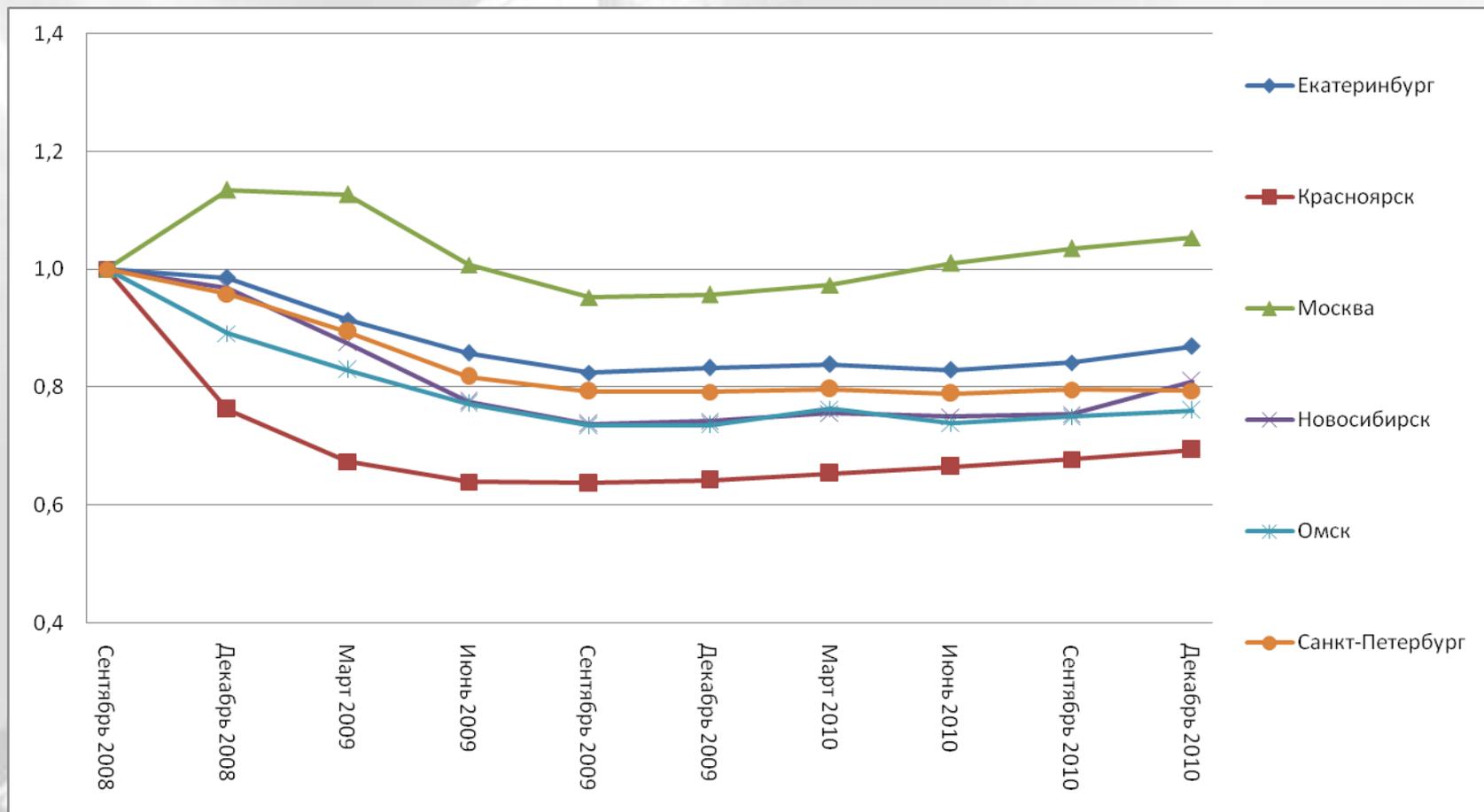
## Период восстановления рублевых цен до докризисного максимума (мес.)



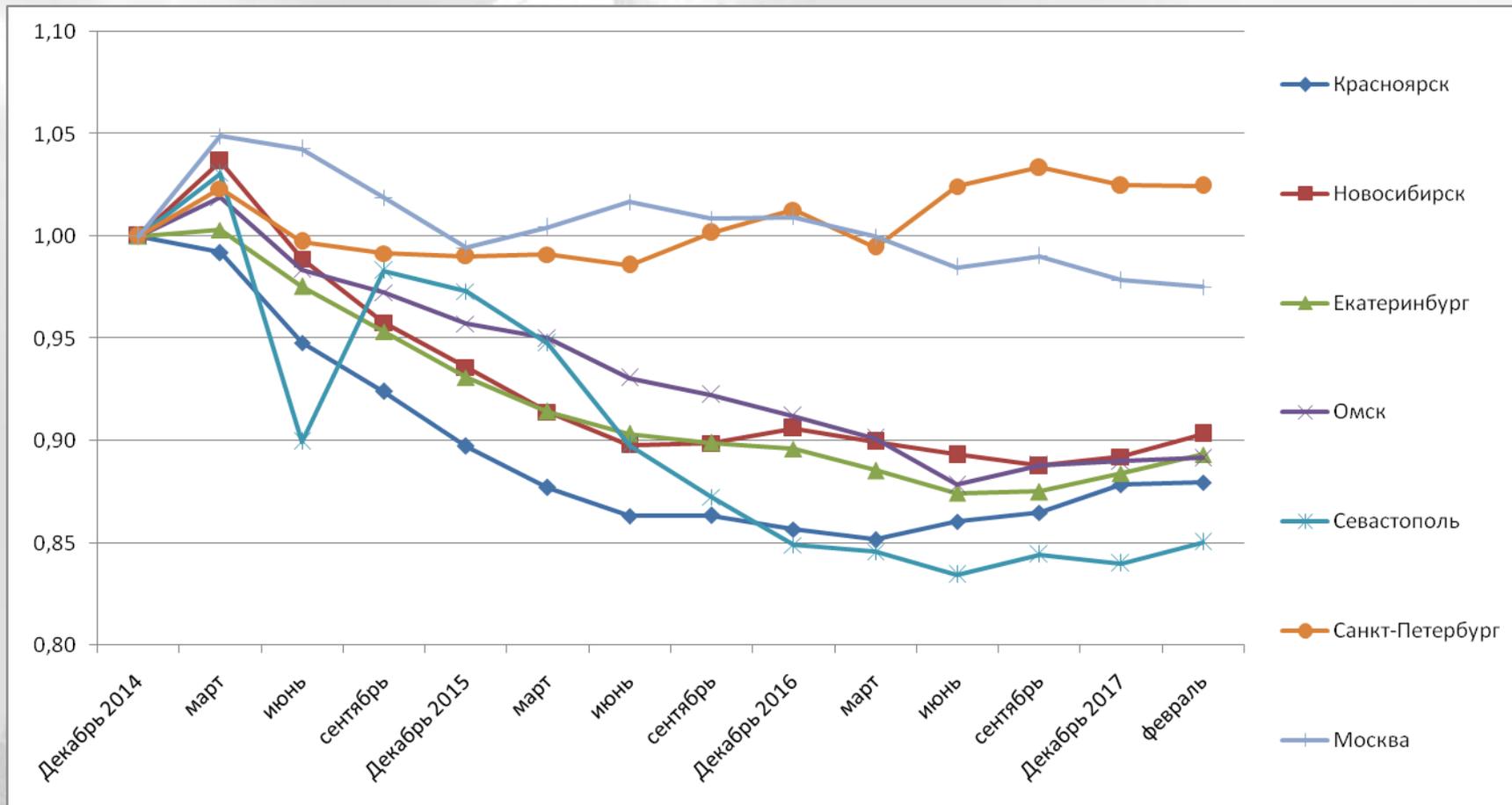
# Индекс номинальных цен на жилье в крупных городах в период кризиса 1998 г. (руб.)



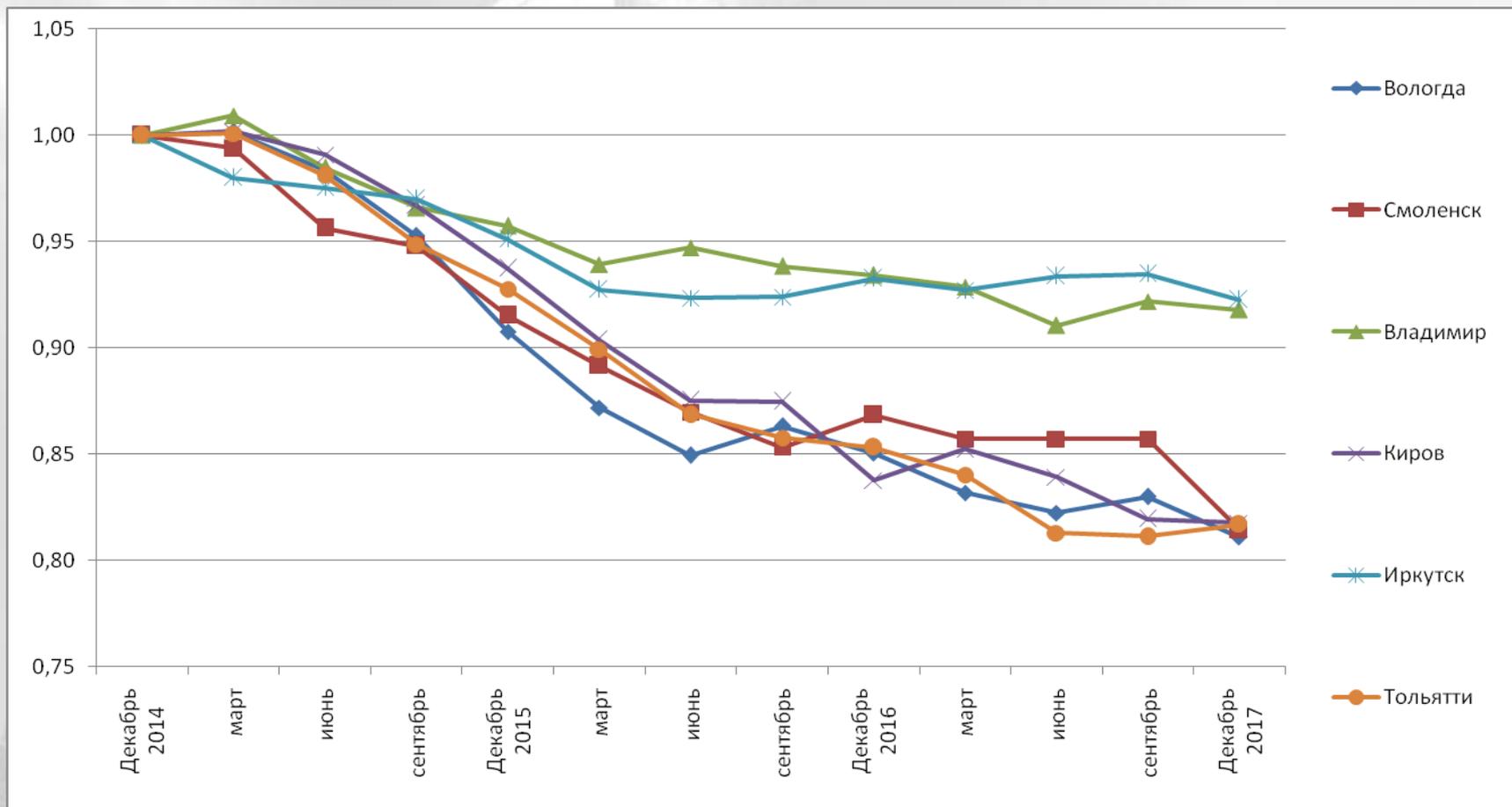
# Индекс номинальных цен на жилье в крупных городах в период кризиса 2008 г. (руб.)



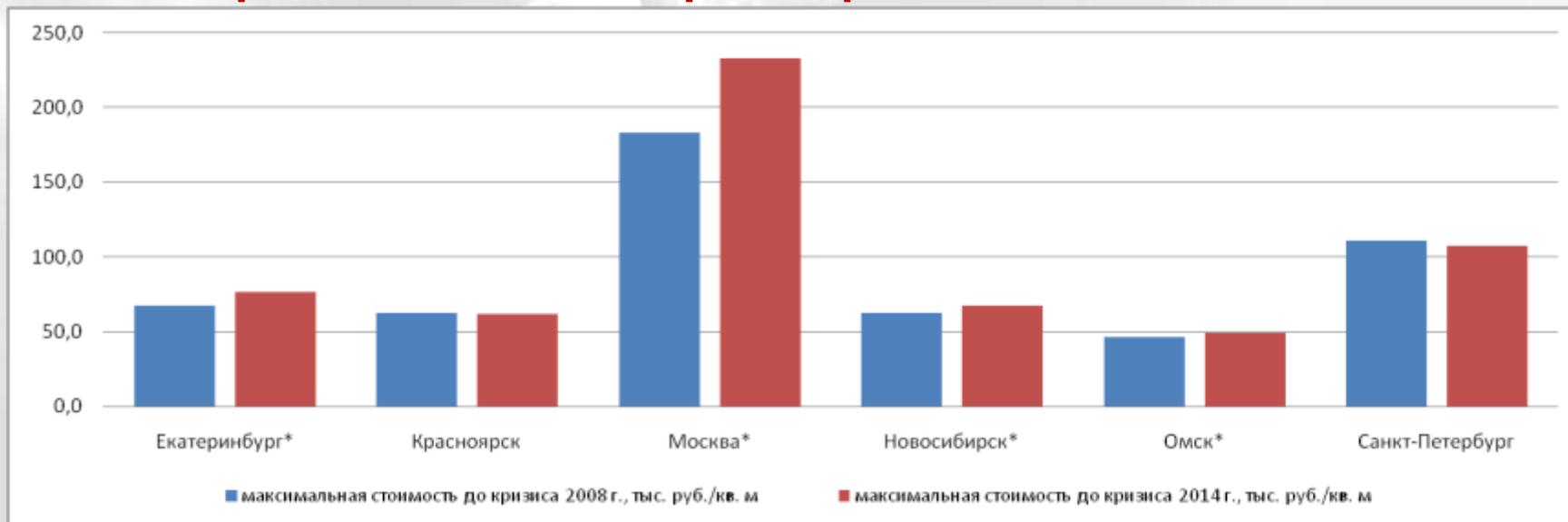
# Индекс номинальных цен на жилье в крупных городах в период кризиса 2014 г. (руб.)



## Индекс номинальных цен на жилье в городах с населением менее 1 млн. человек в период кризиса 2014 г.



# Сравнение максимальной цены предложения 1 кв.м. жилья в городах России во время кризисов 2008 г. и 2014 г.

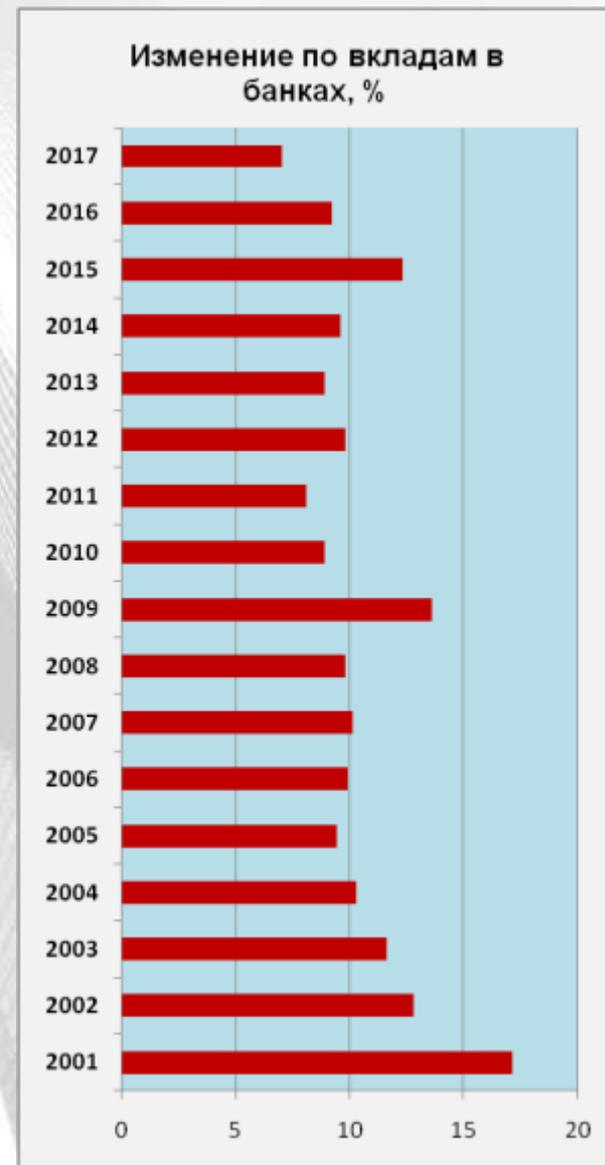


ГОРОД	максимальная цена предложения 1 кв. м до или во время кризиса 2008 г.		максимальная цена предложения 1 кв. м до или во время кризиса 2014 г.		соотношение докризисных максимумов
	период	тыс. руб./ кв. м	период	тыс. руб./ кв. м	
Санкт-Петербург	Август 2008	111,0	Февраль 2015	107,4	-3,2%
Красноярск	Апрель 2008	62,7	Ноябрь 2014	62,1	-1,0%
Новосибирск	Август 2008	62,8	Октябрь 2014	67,1	6,8%
Омск	Февраль 2008	46,1	Март 2015	49,7	7,3%
Екатеринбург	Март 2007	67,4	Январь 2015	76,6	13,6%
Москва	Январь 2009	183,0	Апрель 2015	233,4	27,5%

\*города, где рублевые цены превысили докризисный уровень 2008 г.

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

1. Экономические санкции, сокращение доходов бизнеса и доходов населения. Снижение платёжеспособного спроса.
2. Рост доступности кредитных ресурсов, снижение ставок по ипотеке, снижение платежеспособного спроса
3. Сохранение невысокой инвестиционной привлекательности инвестиций в недвижимость на фоне отсутствия перспектив роста цен.
4. Отсутствие надежных и эффективных, доступных населению финансово-инвестиционных инструментов, сохранение и преумножение капитала на фоне инфляции.
5. Рост расходной части и стабилизация доходной части бюджетов при росте цен на энергоносители и введение рыночной ставки для налога на недвижимое имущество.
6. Снижение масштабов финансирования бюджетных программ приобретения жилья для отдельных категорий граждан и отселение из ветхого и аварийного жилого фонда.
7. Рост конкуренции на рынке новостроек и присутствие значительного объёма не распроданных объектов.
8. Сохранение нестабильной геополитической и внешнеполитической ситуации и экономических санкций, рост экономической нестабильности.



**Возможные сценарии развития ситуации  
(прогнозируемые изменения цен предложения  
на 2018 год):**

*Вероятность снижения цен*

**20%**

*Вероятность прекращения снижения и  
стабилизация уровня цен*

**50%**

*Вероятность роста цен*

**30%**

**Спасибо за внимание!**



**Председатель 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](mailto:aprelev@expertconsult.ru)**

**www. expertconsult.ru**

**моб. +7(903)743-16-89**

---