



Центр стратегических исследований

Прогноз динамики цен на московском рынке жилой недвижимости

В конце марта 2009 года Центр стратегических исследований (ЦСИ) Росгосстраха опубликовал прогноз цен на жилую московскую недвижимость¹. Согласно прогнозу, к середине 2009 г. на фоне экономического кризиса можно было ожидать падения цен на 20-25%, после чего цены должны были стабилизироваться и в конце года возобновить свой рост. Этот прогноз противоречил мнению многих специалистов, прогнозовавших падение цен на жилье в Москве в несколько раз из-за мирового экономического кризиса.

Прогноз ЦСИ Росгосстраха практически полностью оправдался². К октябрю 2009 года средняя цена квадратного метра снизилась по сравнению с мартовским уровнем на 28%, а с декабря стоимость московского жилья начала расти, причем рост продолжается по нынешний день: согласно оценкам портала «Индикаторы рынка недвижимости», в мае 2010 года средняя стоимость квадратного метра в столице составляла 134 тыс. руб. против 113 тыс. руб. в октябре 2009 года.

Падение цен на московское жилье оказалось несколько более глубоким, чем предполагалось, как нам кажется, в основном по психологическим причинам: ожидание более глубокого снижения стоимости московского «квадрата», предсказанное некоторыми «аналитиками», сдерживало сделки по приобретению недвижимости, даже несмотря на то, что потребители располагали необходимыми средствами для улучшения жилищных условий. Кроме того, неопределенность будущего развития экономики определяла осторожное поведение потребителей. В силу этого в конце 2009 г. рынок «переохладился» - предложение жилья превышало платежеспособный спрос. Именно поэтому середина прошлого года была хорошим временем для приобретения московской недвижимости.

¹ См. по адресу

http://www.rgs.ru/media/Analitika/Real_estate_03_09.pdf

² Точно так же оправдались и более ранние прогнозы относительно поведения цен на московском рынке жилья, сделанные ЦСИ Росгосстраха. Так, в начале 2007 г. ЦСИ Росгосстраха был одной из немногих организаций, предсказавших заметное падение цен на московском рынке жилья. В июле 2008 г. ЦСИ Росгосстраха сделал верный прогноз о продолжении роста цен на московское жилье, несмотря на мировой экономический кризис (см. об этом публикации в разделе «Аналитика ЦСИ» на сайте Росгосстраха по адресу <http://www.rgs.ru/analytics/analytics/index.wbp>).

Методика, которую использует ЦСИ Росгосстраха для оценки возможного изменения цен на недвижимость, основана на их привязке к доходам населения, а также к оценке потребителями своего уровня благосостояния. Расчеты позволили вывести ряд простых соотношений, показывающих на «перегрев» или «переохлаждение» столичного рынка жилья. Согласно нашим оценкам, сегодня минимальный «пороговый» доход, обеспечивающий способность приобрести жилье в Москве, составляет примерно 230 тыс. рублей в месяц на семью. Расчеты показывают, что таким доходом располагают около 3,5% российских семей и 12% семей, проживающих в Москве. Суммарный платежеспособный спрос на жилье в Москве превышает 200 млрд. рублей или 1,5 млн. кв. метров жилой площади в год.

Расчеты показывают, что сегодня московский рынок жилой недвижимости находится возле точки равновесия: платежеспособный спрос на жилье примерно соответствует предложению на первичном и вторичных рынках. Однако такое положение не может длиться долго. Официальная статистика фиксирует рост благосостояния москвичей – в 1 квартале 2010 года реальные доходы жителей города выросли на 4,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Прогнозы относительно экономического роста в России, сделанные различными государственными органами и частными компаниями, единодушно говорят о том, что ВВП страны в ближайшие несколько лет будет расти на 2-5% ежегодно. Примерно так же повысятся и реальные доходы населения. Увеличение доходов, очевидно, будет стимулировать спрос на жилье, тем более, что в последние годы доля трат на приобретение недвижимости в расходах населения постоянно растет³.

Как представляется, сегодня мы находимся в начале достаточно длительного цикла роста цен на московское жилье. Скорость их повышения будет зависеть от объема нового строительства и роста доходов населения. **По нашим оценкам, в течение года цены на московское жи-**

³ По данным Росстата в 2009 году доля средств на приобретение недвижимости в расходах населения составила 3,4% против 2,3% в 2004 году. А в 2008 году доля расходов на приобретение жилья составила 4,7% от денежных расходов россиян.



Центр стратегических исследований

лье поднимутся минимум на 15%. Однако в реальности рост цен будет значительно выше. В итоге рост цен на московское жилье в течение года может составить 30-40% или даже более того.

Во-первых, сегодня на рынке накопился довольно значительный отложенный спрос на жилье. В кризисном 2009 году очень многие ожидали кратного обвала цен на недвижимость и откладывали приобретение жилья, даже если располагали для этого необходимыми финансовыми ресурсами. Сегодня всем очевидно, что ожидания некоторых «аналитиков» относительно глубокого падения цен не оправдались, поэтому на рынок возвращается отложенный спрос.

Во-вторых, ожил рынок ипотечного кредитования. Так, в апреле, по данным ЦБ, в России было выдано 29 тыс. ипотечных кредитов на рекордную за полтора года сумму в 32 млрд. рублей.

В-третьих, оживление рынка недвижимости привлекает к нему спекулянтов, намеренных заработать на росте цен. Вследствие этого в ближайший год вырастет число инвестиционных сделок, рассчитанных на дальнейшую перепродажу жилья.

И, наконец, в-четвертых, следует отметить сокращение объемов строительства жилья в Москве. Объем строительства нового жилья в Москве постоянно падает: по данным Росстата в январе - апреле 2010 г. в Москве было введено в строй 402 тыс. кв. м. жилья, что в 2 раза меньше, чем за первые 4 месяца прошлого года. Для сравнения: в январе – апреле 2007 года в Москве было введено в эксплуатацию 1,34 млн. кв. м. жилья. Фактически, уже сейчас основным источником площадей для тех, кто намерен улучшить жилищные условия, является вторичный рынок жилья. Дефицит предложения на первичном рынке будет неизбежно толкать вверх цены на недвижимость.