



Центр стратегических исследований

О будущем московского рынка жилья

Финансовый кризис, перешедший в острую фазу в конце 2008 года, поставил перед инвесторами и простыми потребителями целый ряд вопросов о будущем различных финансовых инструментов и рынков, включая сюда и рынок недвижимости.

Надо помнить, что инвестиции в недвижимость – один из наиболее популярных способов хранения денег в нашей стране. Согласно данным Центра стратегических исследований Росгосстраха, по состоянию на лето 2008 г. около 2% московских семей имели инвестиционную недвижимость для дальнейшей перепродажи, кроме того, значительная часть инвестиционных квартир в Москве принадлежит иностранцам. Для состоятельных провинциалов приобретение жилья в Москве по-прежнему остается одним из наиболее привлекательных вложений.

Вложения в недвижимость для дальнейшей перепродажи являются единственным инвестиционным инструментом, которым население готово пользоваться гораздо шире, чем сейчас. Инвестиции в недвижимость, особенно в условиях кризиса, кажутся потребителям надежными ввиду их очевидной материальности и длительной истории роста цен, что является определенной гарантией эффективности вложений. И, разумеется, помимо инвестиционных целей, рынок московской недвижимости представляет для населения практический интерес с точки зрения приобретения жилья для проживания.

Основной вопрос, которым задаются и аналитики, и простые потребители, состоит в том, как будут меняться цены на московское жилье. От этого зависят сроки приобретения недвижимости для проживания, а также время вхождения или выхода из недвижимости как инвестиционного инструмента. По данным компании «Индикаторы рынка недвижимости», средняя цена предложения московского квадратного метра достигла пика в ноябре 2008 г., превысив уровень в 4,7 тыс. евро. С тех пор она снижается, опустившись до 3,5 тыс. евро в середине марта.

Ответ на вопрос о будущем московского рынка недвижимости будет определяться соотношением предложения и спроса жилья.

К сожалению, надо отметить, что процесс строительства жилья в Москве сегодня практи-

чески остановлен. По данным Росстата, в январе 2009 г. в Москве было введено в эксплуатацию 30 тыс. кв. м., что составляет менее 7% от прошлогоднего январского показателя. Так что фактически новое строительство в городе сегодня прекратилось. Вполне возможно, по мере принятия антикризисных мер, оно возобновится, однако **как минимум до конца 2009 нельзя рассчитывать на появление на рынке значительных объемов «свежей» жилой недвижимости, что могло бы способствовать снижению цен.**

В Московской области, напротив, объем жилья, введенного в эксплуатацию, заметно вырос по сравнению с январем прошлого года – практически в 1,5 раза – и достиг 354 тыс. кв. метров. Однако, к сожалению, подмосковное жилье пока не может служить заменой московскому. Из-за административных барьеров система транспортных коммуникаций между городом и областью находится в плачевном состоянии и москвичи, переселившиеся в область, значительно проигрывают в качестве жизни из-за невозможности быстро и комфортно добраться до места работы, московских торговых центров или мест отдыха. Качество жизни в области снижается также из-за неразвитости местной городской инфраструктуры. Москва на ближайшие 10-15 лет останется основным центром концентрации современного бизнеса, обеспечивающего занятых высокую оплату труда, а также одним из немногих мест в стране, где имеется вся необходимая инфраструктура для поддержания высокого качества жизни населения. В сумме в обозримом будущем это будет **препятствовать миграции москвичей в область и в другие регионы, что могло бы способствовать «охлаждению» московского рынка жилья.**

Сегодня, в условиях резкого сокращения объемов нового строительства, единственным значимым источником пополнения московского жилого фонда, предлагаемого на продажу, является освобождение площадей из-за выбытия москвичей – смерти или миграции в другие регионы. Объем такого вторичного жилья, попадающего на рынок, можно оценить менее чем в 1 млн. кв. метров в год, что совершенно недостаточно для удовлетворения потребностей населения города в улучшении жилищных условий. Соответственно, **недостаток предложения на**



Центр стратегических исследований

вторичном рынке будет толкать цены на московское жилье вверх.

С другой стороны, цены на московское жилье будут снижаться в силу сокращения доходов жителей города и потенциальных мигрантов. Доходы москвичей достигли пика в июле 2008 года (по данным Росстата они превысили 44 тыс. руб. на человека), далее в связи с кризисом началось их быстрое сокращение, прерванное кратковременным всплеском в декабре. Исходя из динамики доходов горожан в последние месяцы, можно утверждать, что до середины нынешнего года они останутся ниже или незначительно превысят уровень в 30 тыс. руб. на человека в месяц, что примерно на четверть ниже прошлогодних показателей. В то же время во второй половине года рублевые доходы населения, очевидно, начнут расти как в связи с восстановлением экономики, так и в связи с антикризисными действиями Правительства. **Со второй половины 2009 года приток средств населения будет поддерживать цены на московскую недвижимость.**

Для оценки уровня средней стоимости московского жилья, обеспечивающего баланс спроса и предложения, можно использовать примерное соотношение между средней стоимостью жилья и доходами московских семей. За последнее время балансирование спроса и предложения наступало при условии, что годового дохода средней московской семьи хватало на приобретение 8-10 кв. метров жилья. Однако при недостатке предложения и высоком спросе баланс рынка может наступить и при более низкой средней покупательной способности среднего дохода московской семьи.

Сегодня средняя московская семья может купить на свой годовой доход около 5 кв. метров жилья. Это может означать, что для балансирования спроса и предложения на московском рынке недвижимости может потребоваться падение средней стоимости квадратного метра в два раза или немногим менее того. Однако подход, основанный на соотношении доходов и стоимости жилья не совсем эффективен в условиях кризиса, так как текущие доходы не вполне отражают покупательную способность населения. Дело в том, что за последние годы население, как в Москве, так и по стране в целом, сделало существенные накопления – сумма депозитов населения в российских банках на 1 января 2009 г. составляла 5,9 трлн. рублей. При дальнейшем снижении цен какая-то часть этих денег может быть направлена на приобретение московского жилья, что заметно оживит спрос на

него. С учетом этого обстоятельства **падение цен на московском рынке жилья к середине 2009 года может оказаться существенно ниже 50% и составить около 20-25% от сегодняшнего уровня в рублевом исчислении¹.**

Второй возможный подход к оценке «справедливой» цены московского жилья основан на способности москвичей и потенциальных мигрантов «поглощать» площади, предложенные к продаже на рынке. В основу этого подхода положены данные исследований рынка недвижимости относительно частоты приобретения нового жилья, прибавки его общей площади и приемлемых уровней цен в зависимости от уровня дохода, как среди москвичей, так и среди потенциальных мигрантов. Расчеты показывают, что при сегодняшнем уровне цен улучшение жилищных условий могут позволить себе только семьи с доходом от 2 тыс. долл. на члена семьи в месяц, а реально – от 2,5-3 тысяч. На сегодня число таких семей в Москве можно оценить в 4-6% от общего числа домохозяйств. С учетом потенциальных мигрантов из других регионов эта группа может «поглотить» примерно 0,7-1,1 млн. кв. метров жилья в год, что близко к нашей оценке объемов поступления свободного жилья на рынок. Таким образом, и эта оценка дает примерно похожий вывод: **из-за совершенно незначительных объемов свободных площадей, предлагаемых на рынке, резервы падения цен на московскую недвижимость к середине 2009 года не превышают 20-25% от современного уровня в рублевом эквиваленте.** Далее, в условиях недостатка предложения и восстановления доходов населения на фоне выхода экономики из кризиса, цены на московское жилье, очевидно, сперва зафиксируются на достигнутых уровнях, а затем возобновят свой рост.

О том, что предпосылки для такого развития событий имеются, говорит рост самооценки доходов жителей города в последние месяцы: в январе 2,4% москвичей считали, что их доходы достаточны для приобретения недвижимости, а в марте доля этой группы выросла до 3% от числа московских семей. В целом это соответствует показателю докризисного периода.

¹ Применение рублевого эквивалента для расчета прогнозного уровня цен обосновано ввиду того, что на ближайшие месяцы серьезной девальвации национальной валюты не предвидится. Более того, вполне вероятно некоторое укрепление рубля по отношению к доллару.