



**Сергей Геннадьевич Стерник,**

профессор Финуниверситета при Правительстве РФ, д.э.н., профессор,  
гендиректор ООО «Стерникс Консалтинг», сертифицированный «Деловой Россией»  
аналитик-эксперт рынка недвижимости, 79035497765@yandex.ru

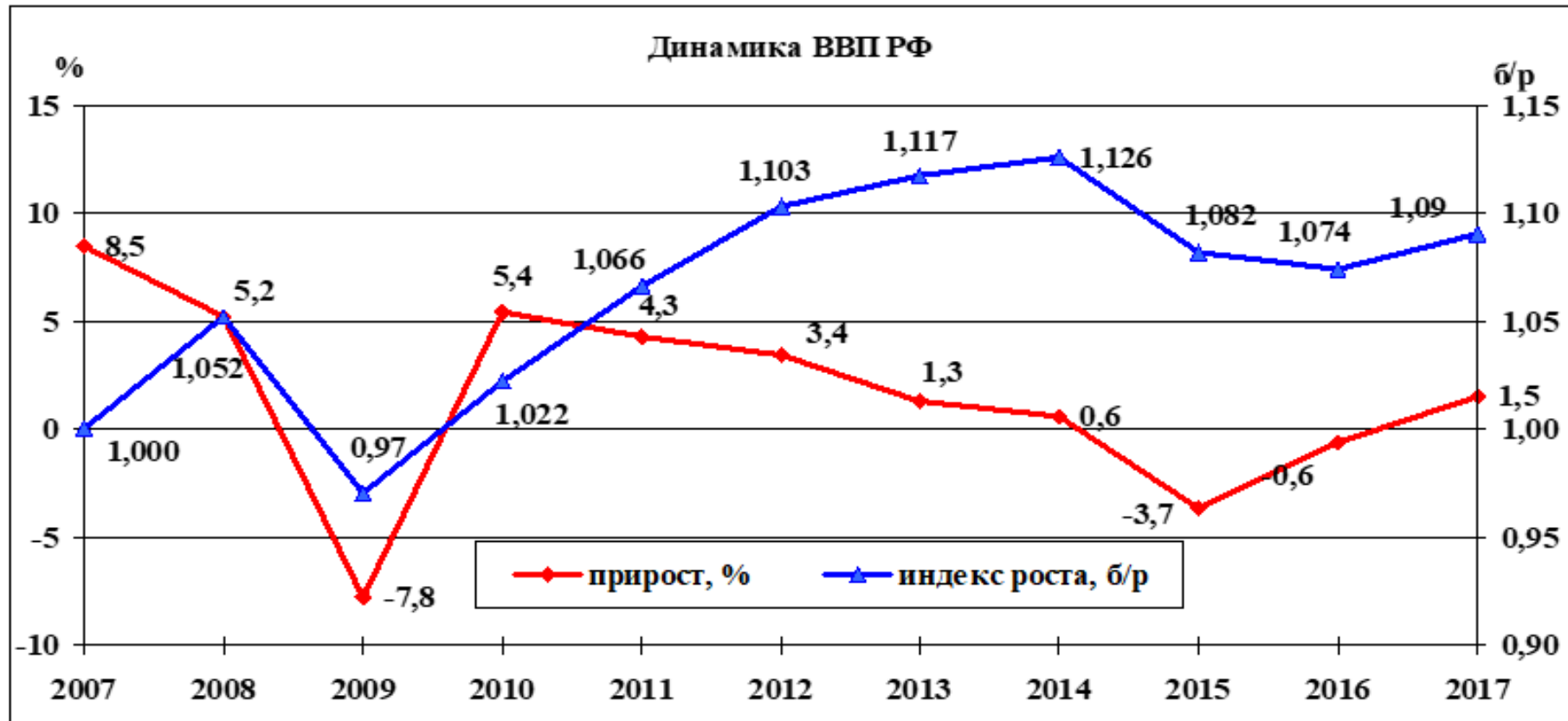
## **Жилищный рынок Москвы. Итоги года и особенности развития**

(доклад на конференции «Анализ и прогноз рынка недвижимости и строительства»  
Сочинского Всероссийского жилищного конгресса 20.04.2018)

Основными источниками данных являются порталы Блумберга, Росстата, Росреестра, ЦБ РФ и др., а также ЕРЗ (Единый реестр застройщиков), аналитических центров и компаний-участников рынка, включая собственные данные ООО «Стерникс Консалтинг».

- По данным МВФ, в 2017 году начался синхронный рост мировой экономики: все семь крупнейших экономик мира – США, Китай, Германия, Япония, Франция, Великобритания, Индия – выросли более чем на 1,5%. И впервые после финансового кризиса росли все 45 стран, которые отслеживает ОЭСР.
- МВФ повысил прогноз по росту мирового ВВП до 3,9% в 2018 и 2019 гг., отметив «наиболее полномасштабное синхронное ускорение мирового роста с 2010 г.».
- Санкции и торгово-валютное противостояние

В РФ в прошедшем году не произошло устойчивого восстановления макроэкономики, рост ВВП составил 1,5%, но сохранялась значительная внутригодовая волатильность.

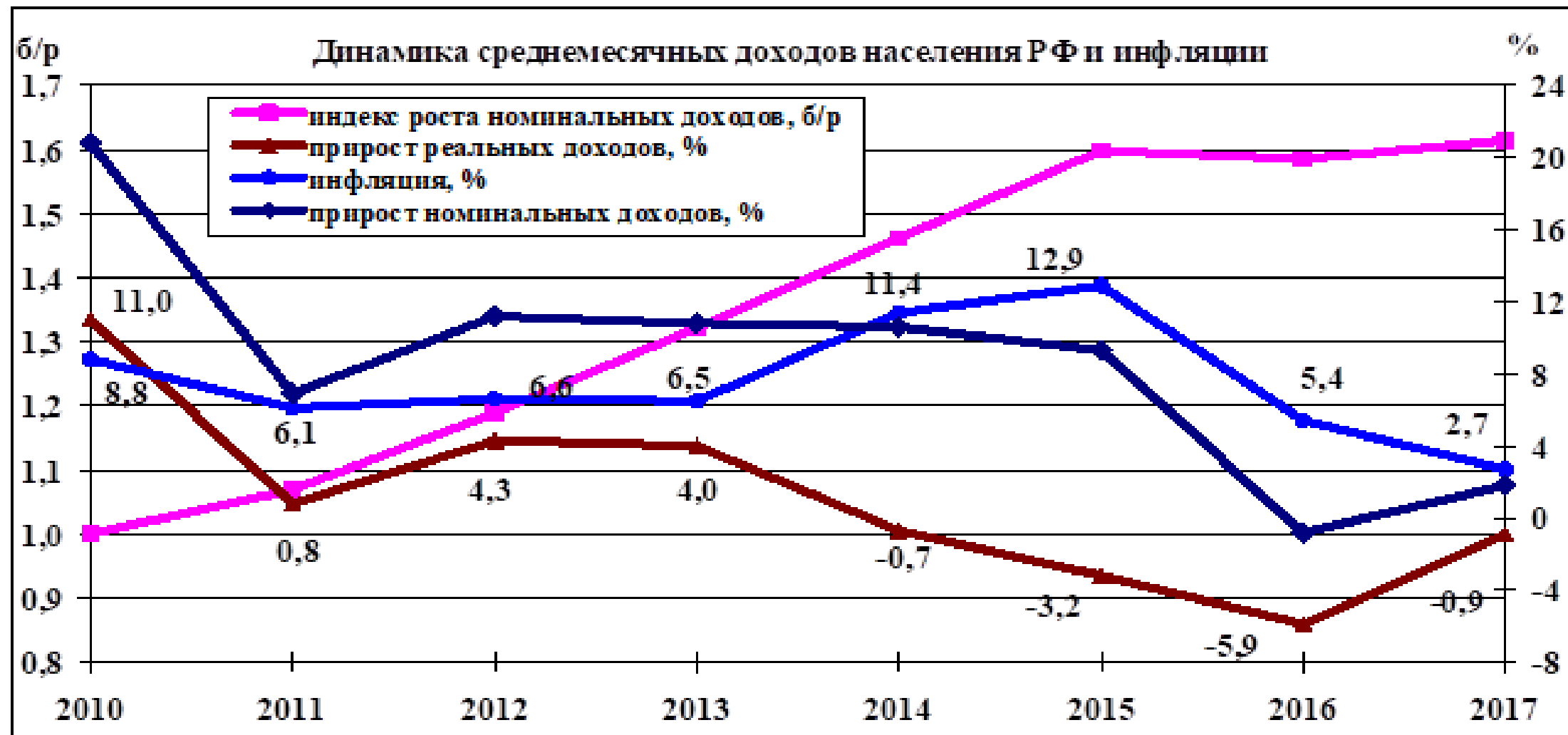


Увеличение доли скрытых доходов населения по отношению к доле оплаты труда и критическое расходование сбережений населения в 2017 году является макрофинансовым фактором роста платежеспособного спроса на рынке недвижимости?

Потребление домашних хозяйств	Рост 3,4%
Дефлятор ВВП	Рост 5,5%
Дефлятор потребления	Рост 3,3%
Номинальные доходы населения составили 55,1 трлн.руб.	Рост 1,8%
В т.ч. оплата труда 22,7 трлн.руб.	Рост 2,3%
Оплата труда, включая скрытые доходы – 44,0 трлн.руб.	Рост 7%
Сбережения населения по итогам 2017 г. – 4,6 трлн.руб.	Падение 24,6%

В 2017 году **падение** реальных располагаемых доходов населения составило только 1,7%, что значительно меньше, чем в 2016 году, когда падение достигло 5,8%.

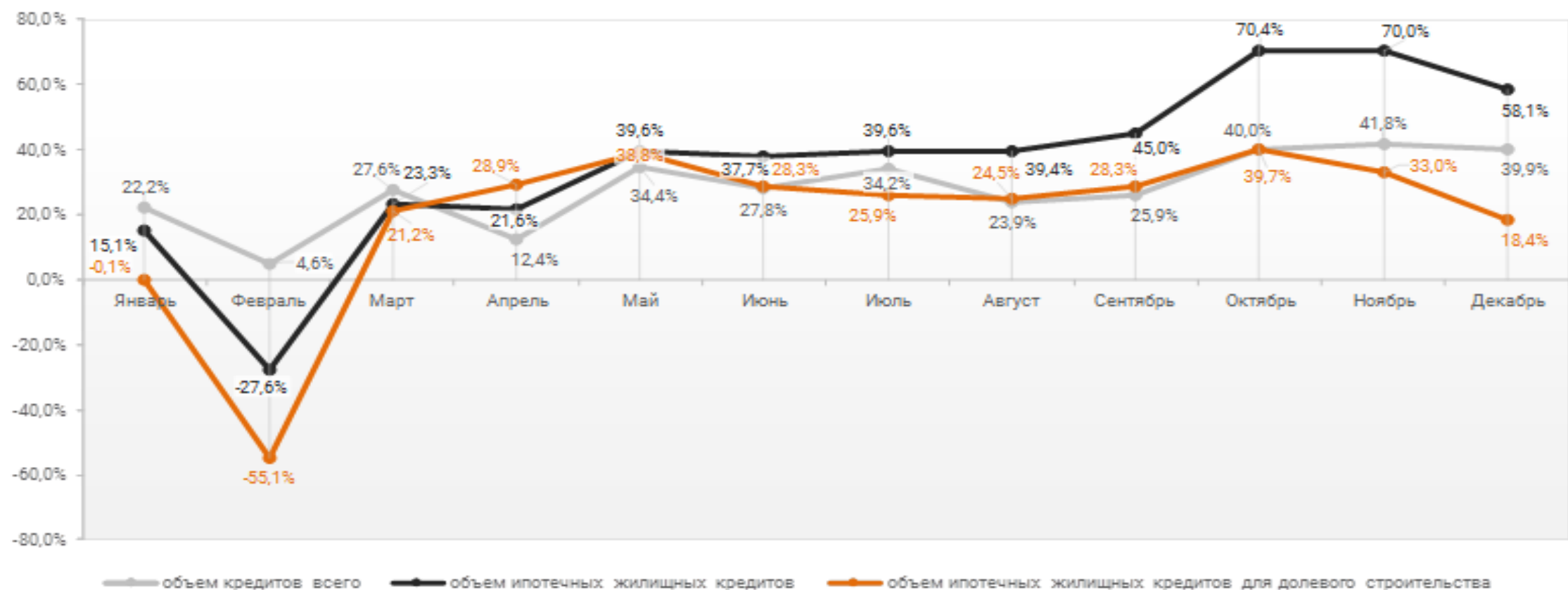
Это второй благоприятный макроэкономический сигнал для рынка недвижимости, хотя и пока весьма слабый.



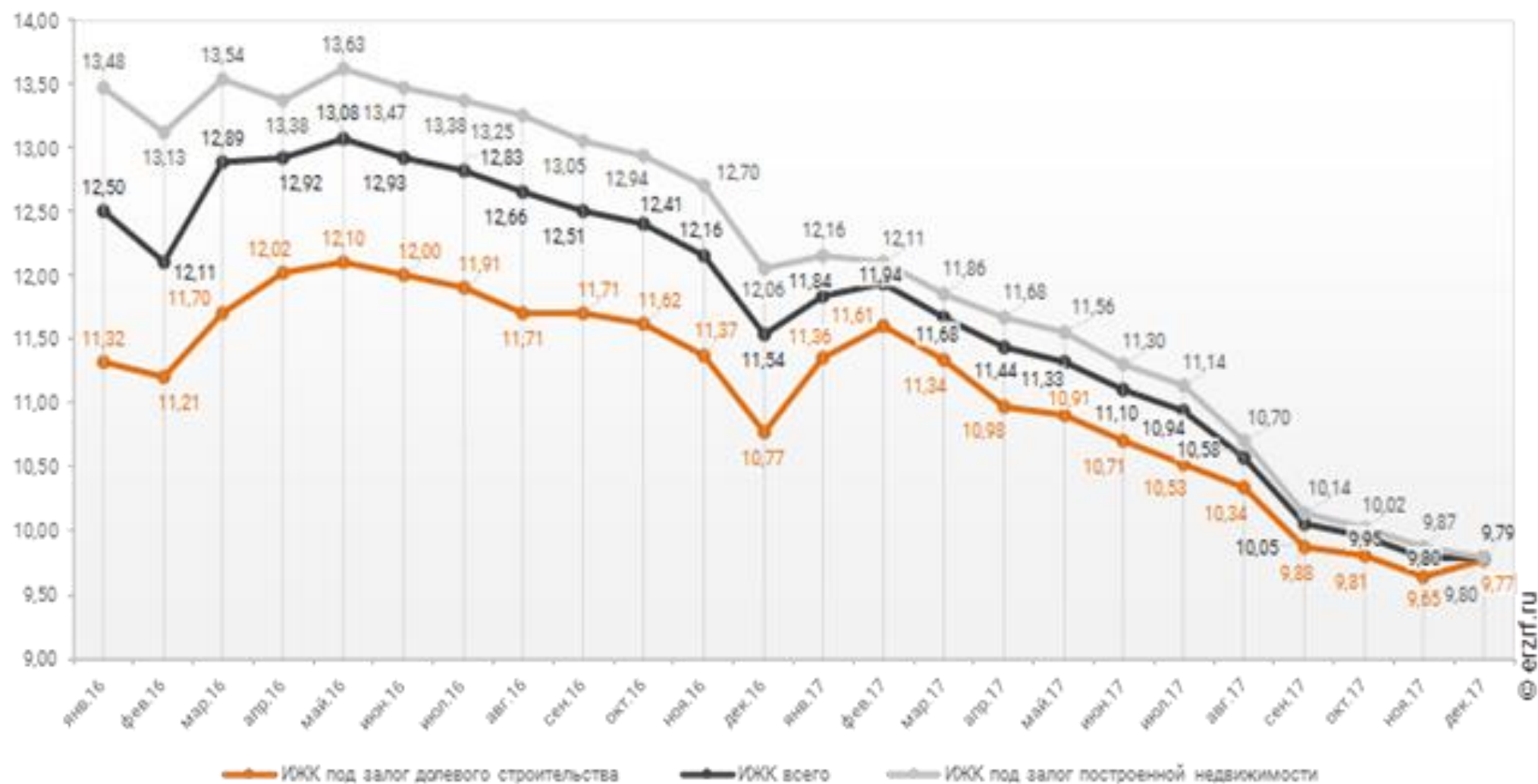
## Все хотят посмотреть в завтрашний день

- Инфляция в России достигла исторического минимума 2,7% (США 2,1%, Европа 1,4%), но **инфляционные ожидания россиян** по-прежнему выражаются в двузначных числах. Это связано как с продолжающимся падением реальных доходов населения, так и с недостатками информационной политики ЦБ.
- Даже после декабряского сокращения ключевой ставки на 50 базисных пунктов (до 7,75%) она по-прежнему сильно превышает инфляцию. Консерватизм регулятора во многом связан с **высокими инфляционными ожиданиями**.
- В экономике сформировались условия для «инфляционных качелей», то есть такой ситуации, при которой инфляция, опустившись до минимальных значений, может вернуться к фоновым показателям в 3,5-4%+. Это создает **риски очередного тура снижения реальных зарплат в частном секторе**, так как бизнес реагирует на такие колебания, как правило, с определенным запаздыванием.

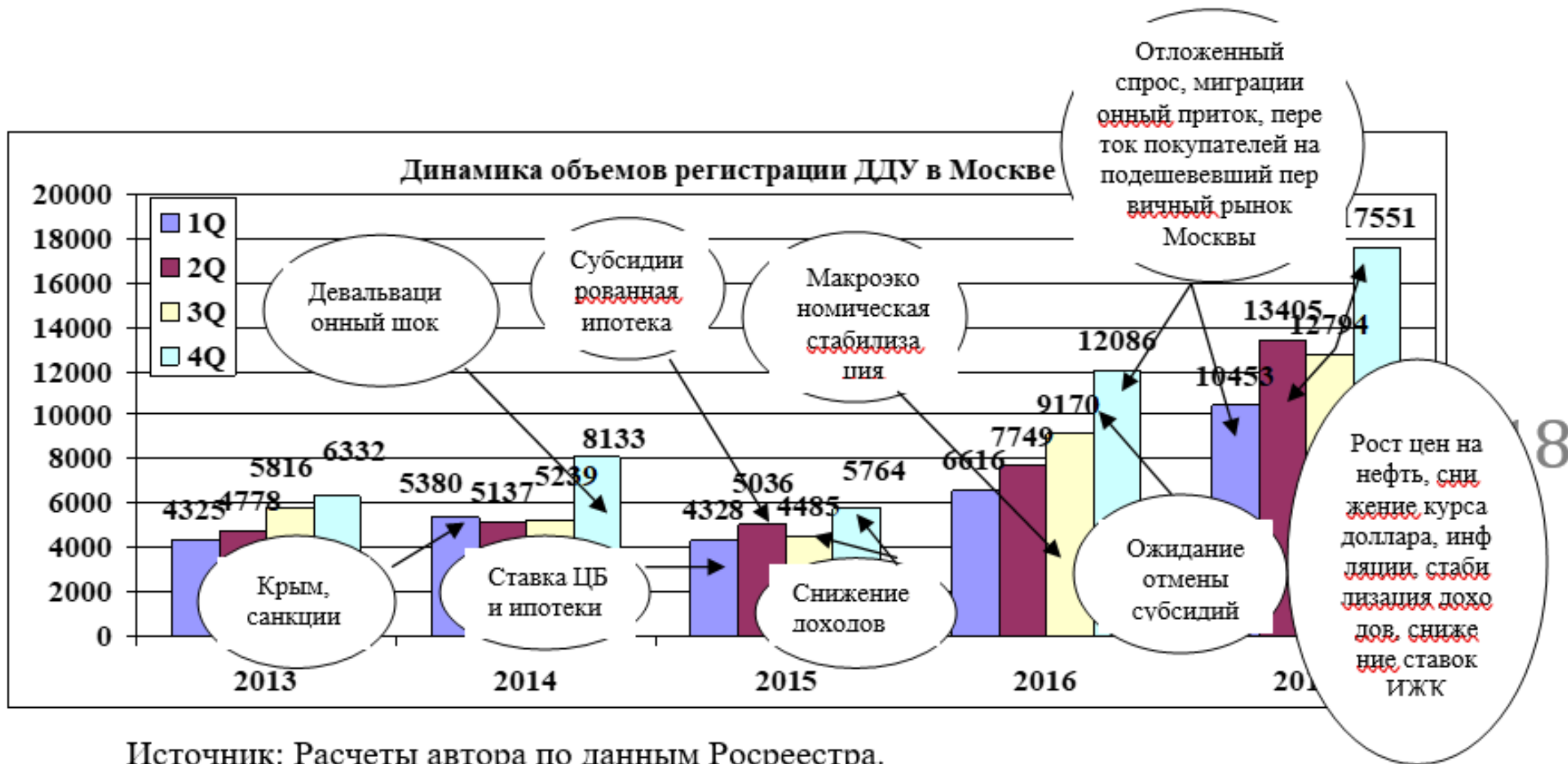
**Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2017 года  
по сравнению с аналогичными месяцами 2016 года  
в Российской Федерации (по видам кредитов)**



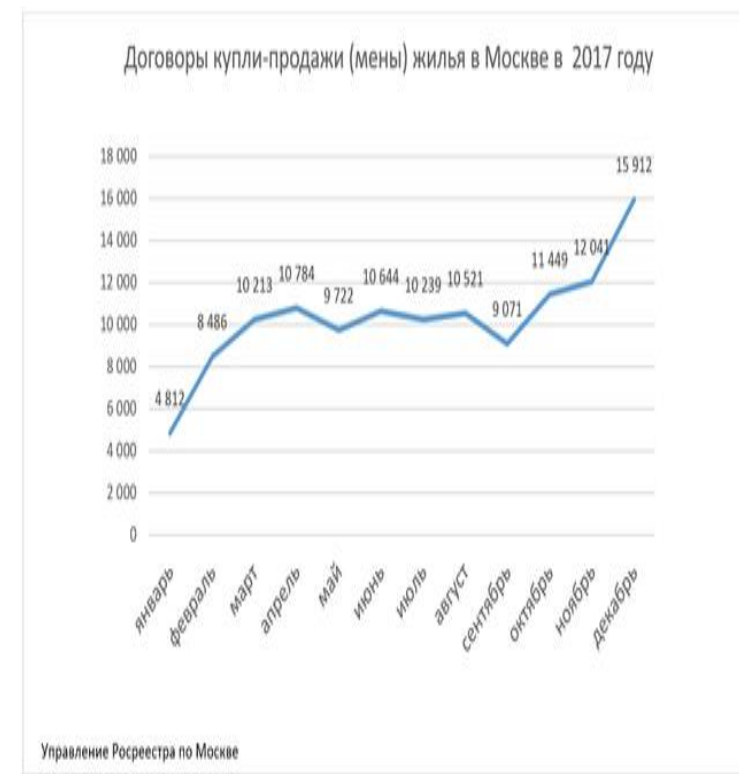
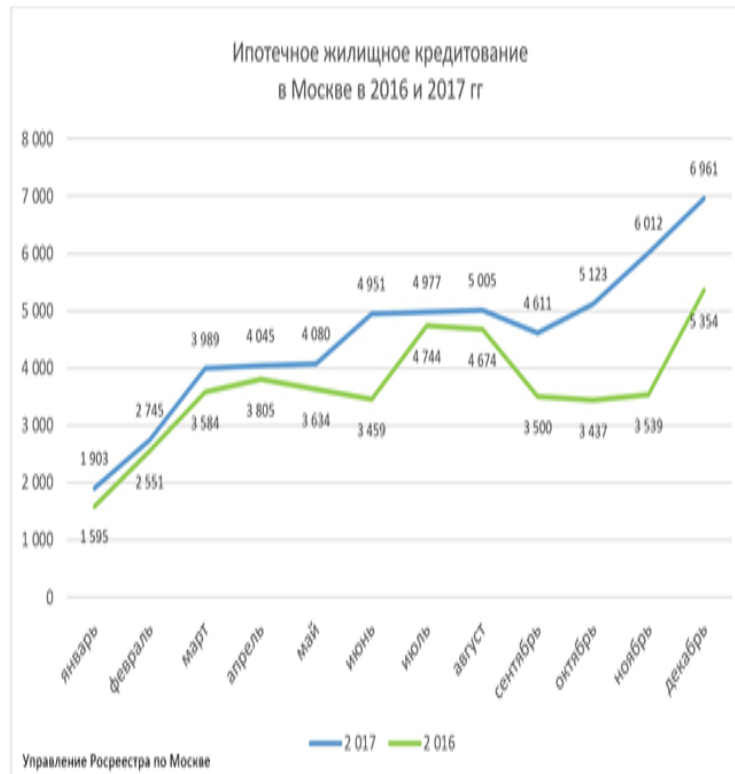
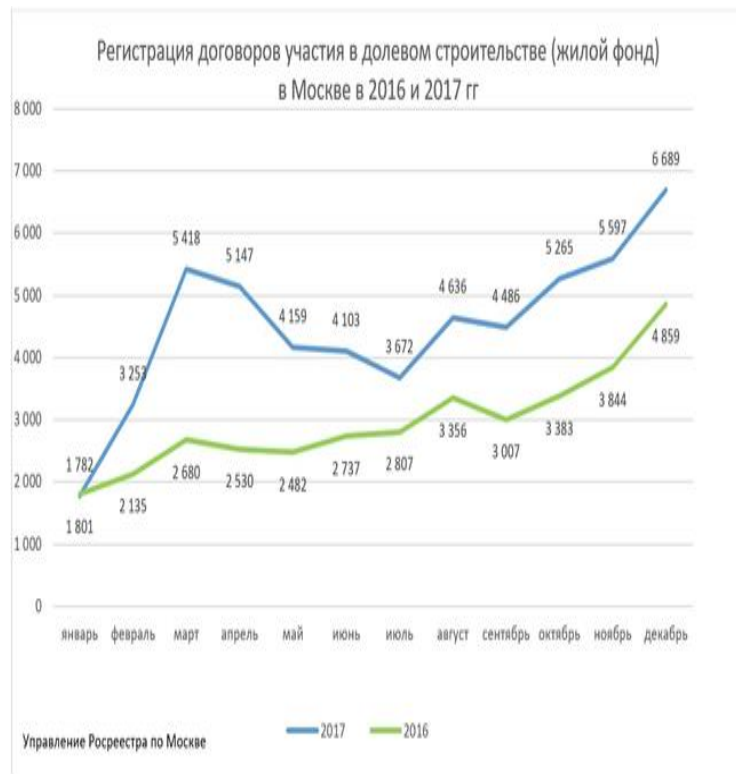
Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК, %





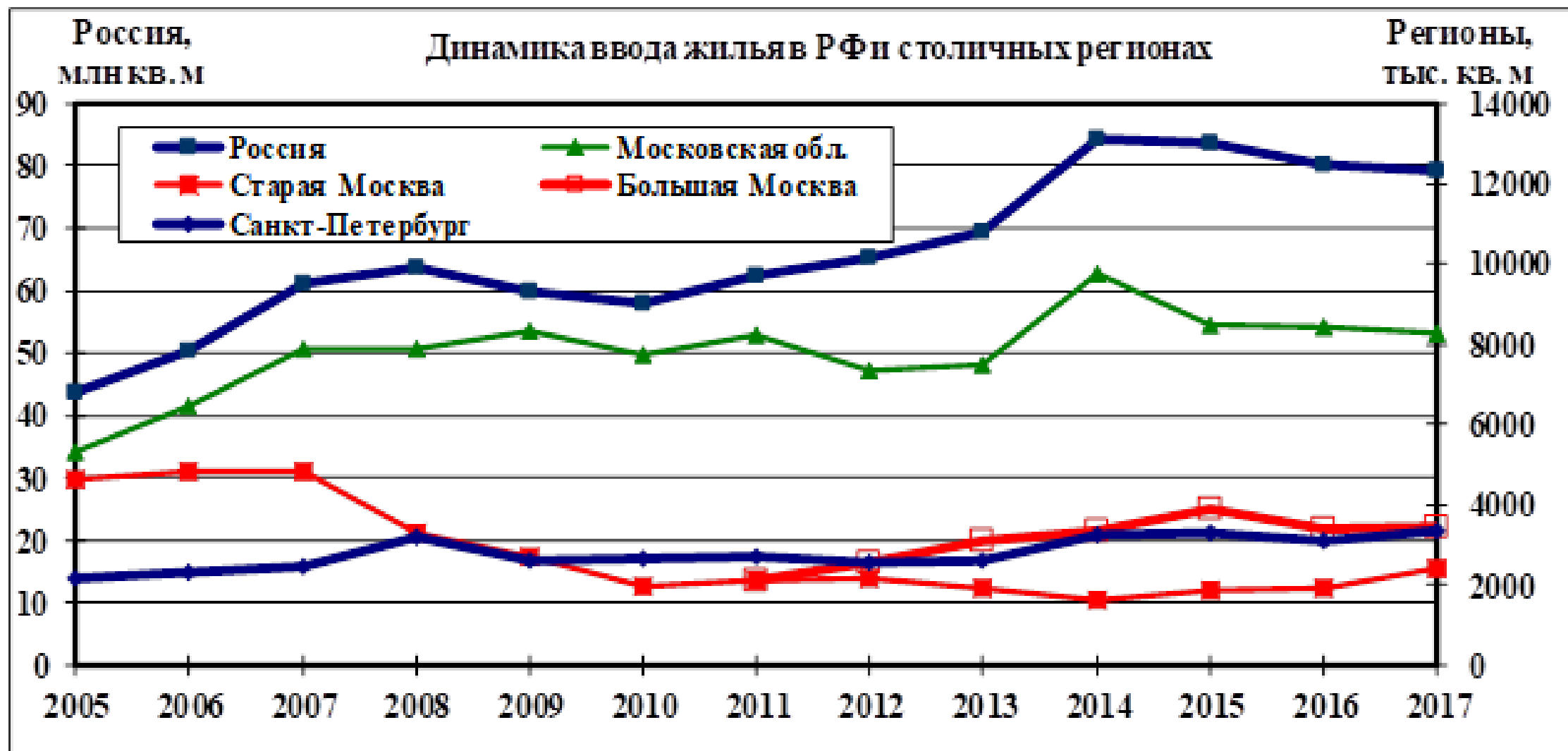


Источник: Расчеты автора по данным Росреестра.



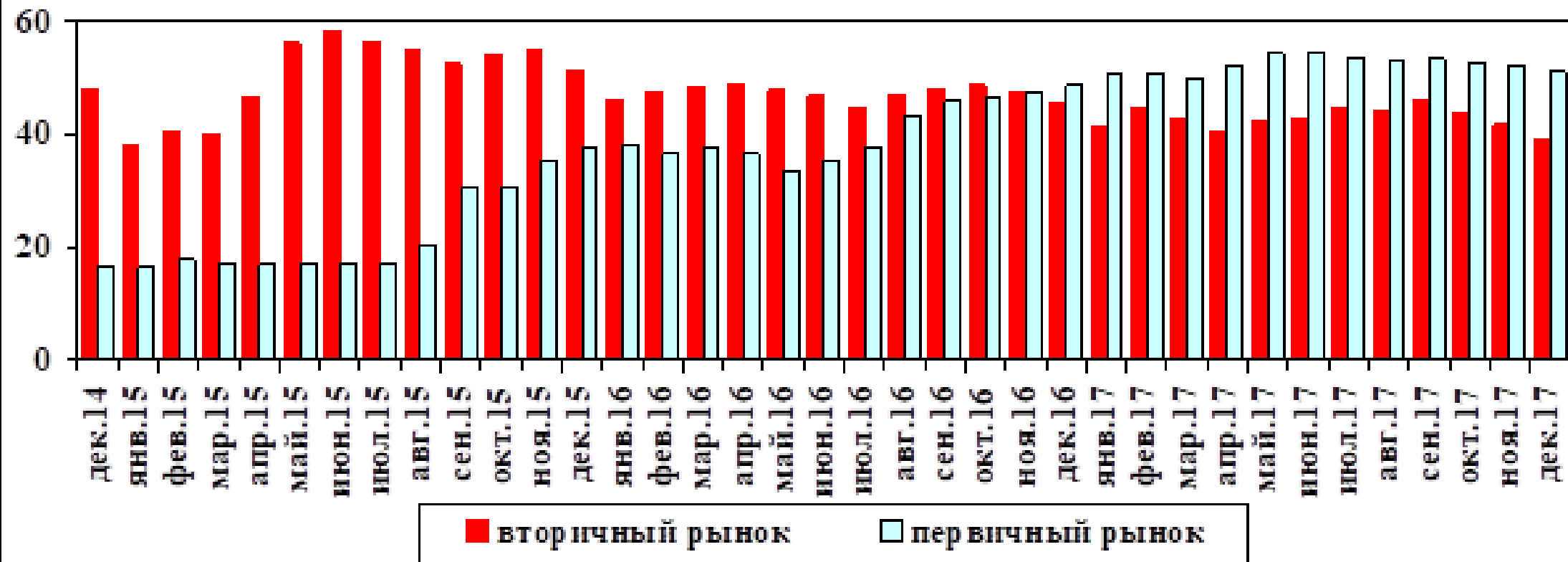
## **В Москву, в Москву...**

- **Соотношение объемов поглощения на первичном рынке Москвы и Московской области за 2017 год составило 37,3 / 62,7%. В 2016 г. указанное соотношение составляло 27,4 / 72,6%, т.е. доля Москвы растет, демонстрируя переориентирование потока покупателей на относительно подешевевший рынок (с учетом факторов качества и местоположения).**
- **На вторичном рынке Московской области число зарегистрированных сделок с жильем третий год подряд (начиная с 1 кв. 2015 года) продолжало снижаться, и по итогам за год составило 49 392 единиц (- 20% к 2016 г.).**



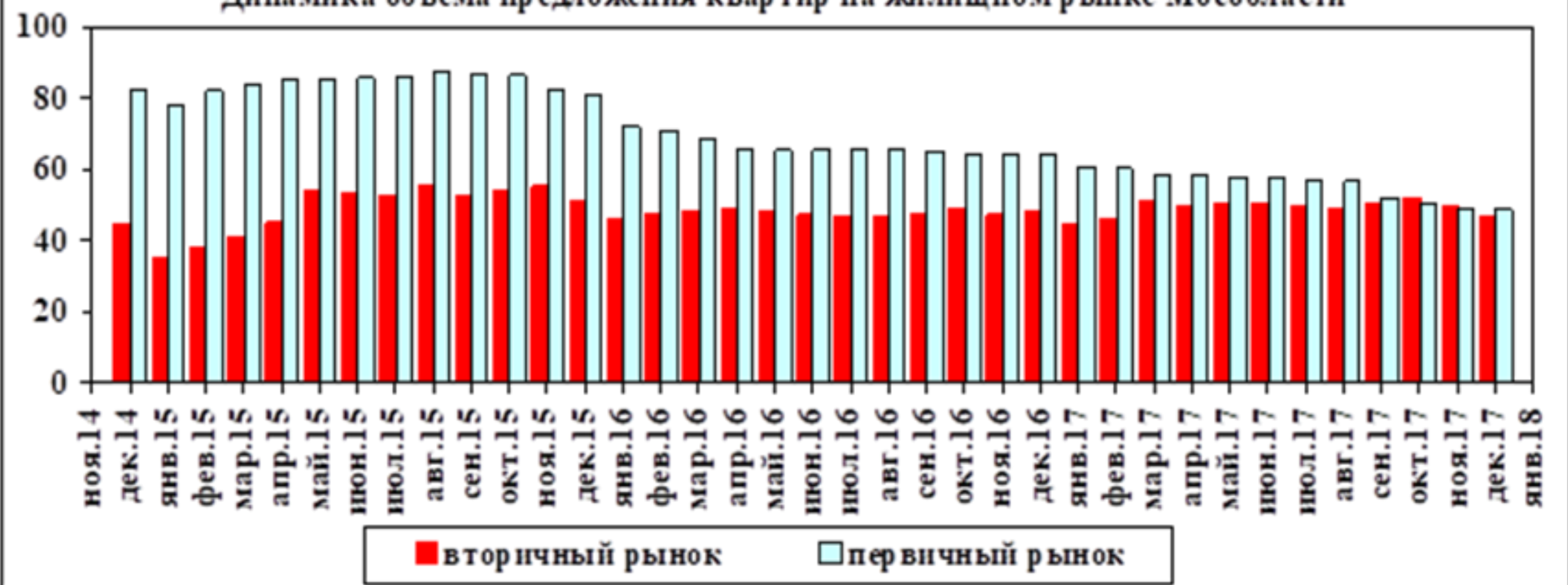
Динамика объема предложения квартир на жилищном рынке Москвы

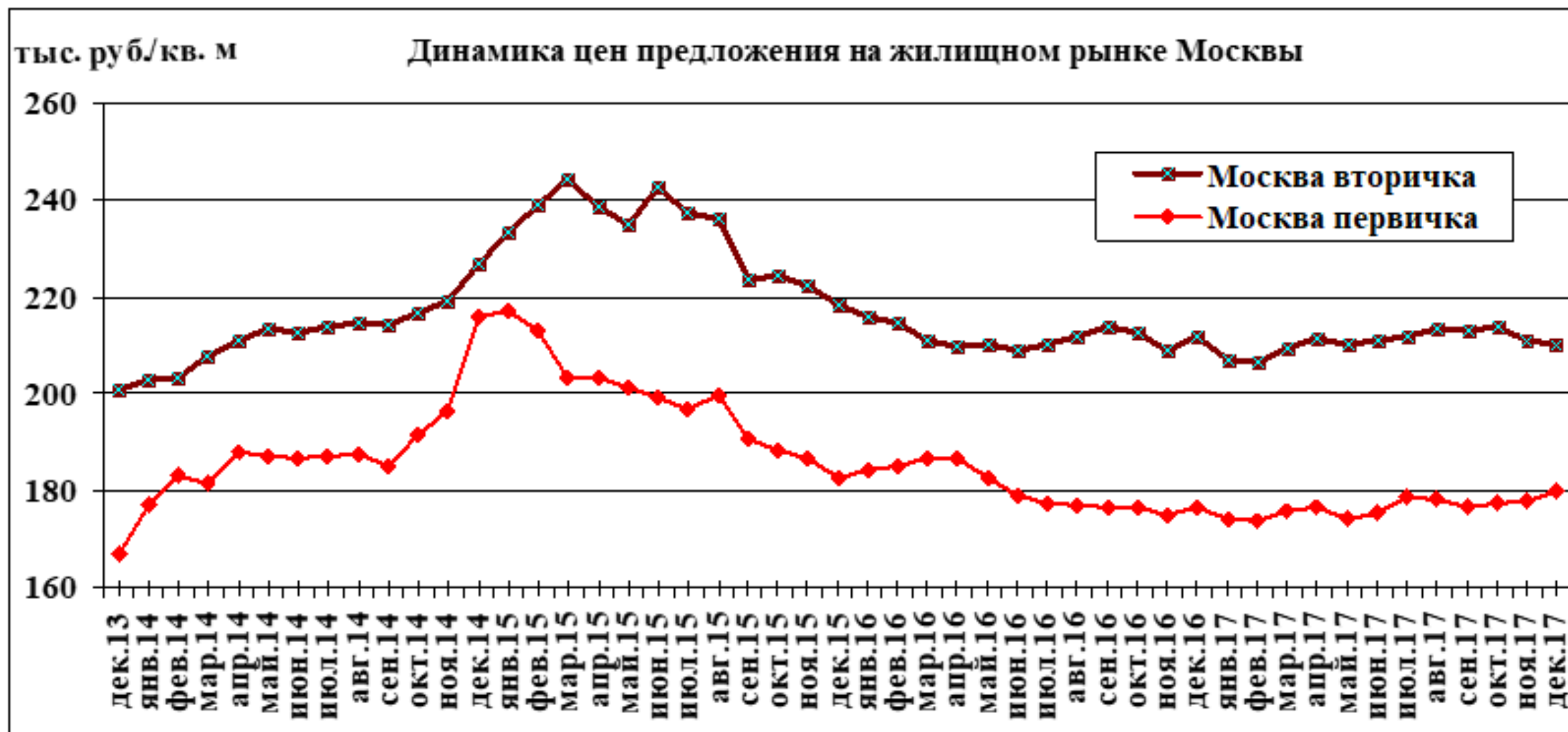
тыс. шт.



тыс. шт.

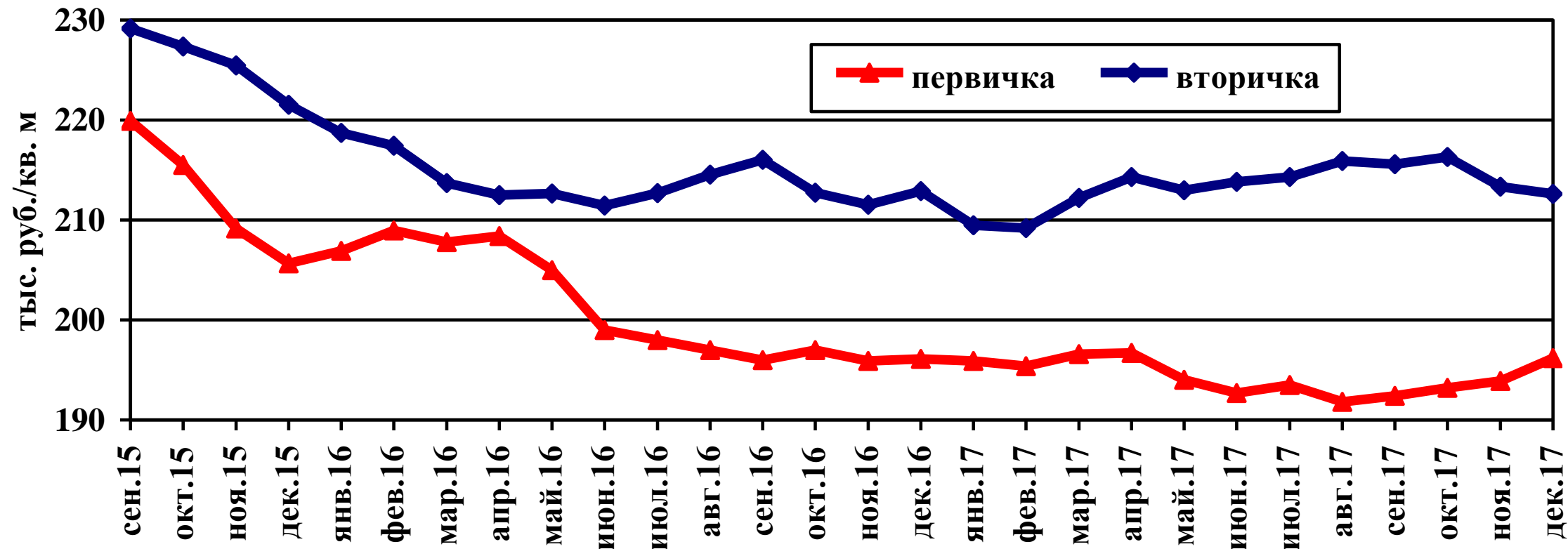
### Динамика объема предложения квартир на жилищном рынке Мособласти



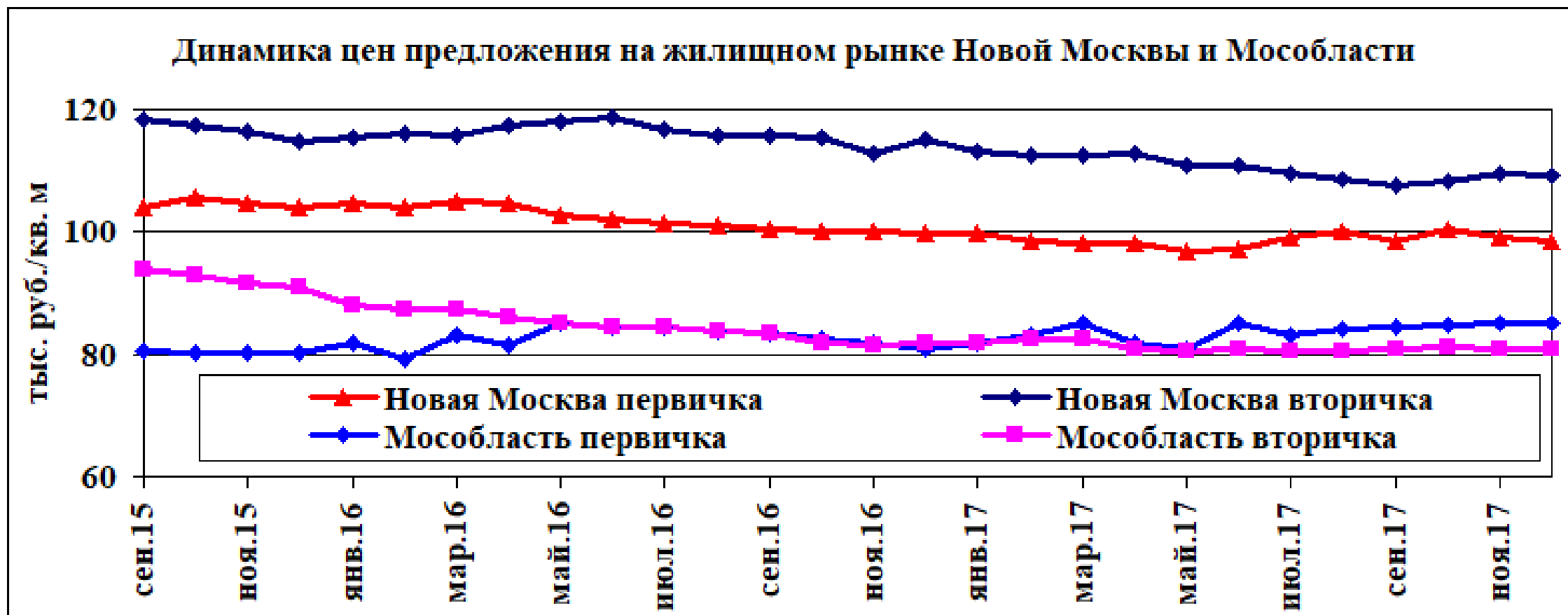


Источник: Комитет МАР по аналитике и консалтингу по данным ГК МИЭЛЬ, «МИЭЛЬ-Новостройки», ООО «Стерникс Консалтинг»

Динамика цен предложения на жилищном рынке Старой Москвы







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

## *Для первичного и вторичного рынков Москвы:*

- **Объем предложения (вследствие значительного роста объема поглощения) перестал расти и начал снижаться;**
- **Объем предъявленного спроса продолжил свой рост;**
- **В результате соотношение спрос/предложение перешло в положительную зону;**
- **В результате - стабилизация цен с вероятностью возможного повышения.**

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ**