

**ВСЕРОССИЙСКИЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС**

**8-12
АПРЕЛЯ**

SOCHI

КАКИЕ МОДЕЛИ ПРОГНОЗИРОВАНИЯ АКТУАЛЬНЫ СЕГОДНЯ К ПРИМЕНЕНИЮ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИИЖМОСТИ

спикер:

ЭЛЬВИРА ЕПИШИНА

директор ООО «АЦ «КД-консалтинг»,
председатель комитета по аналитике
Российской гильдии риэлторов, к.э.н.



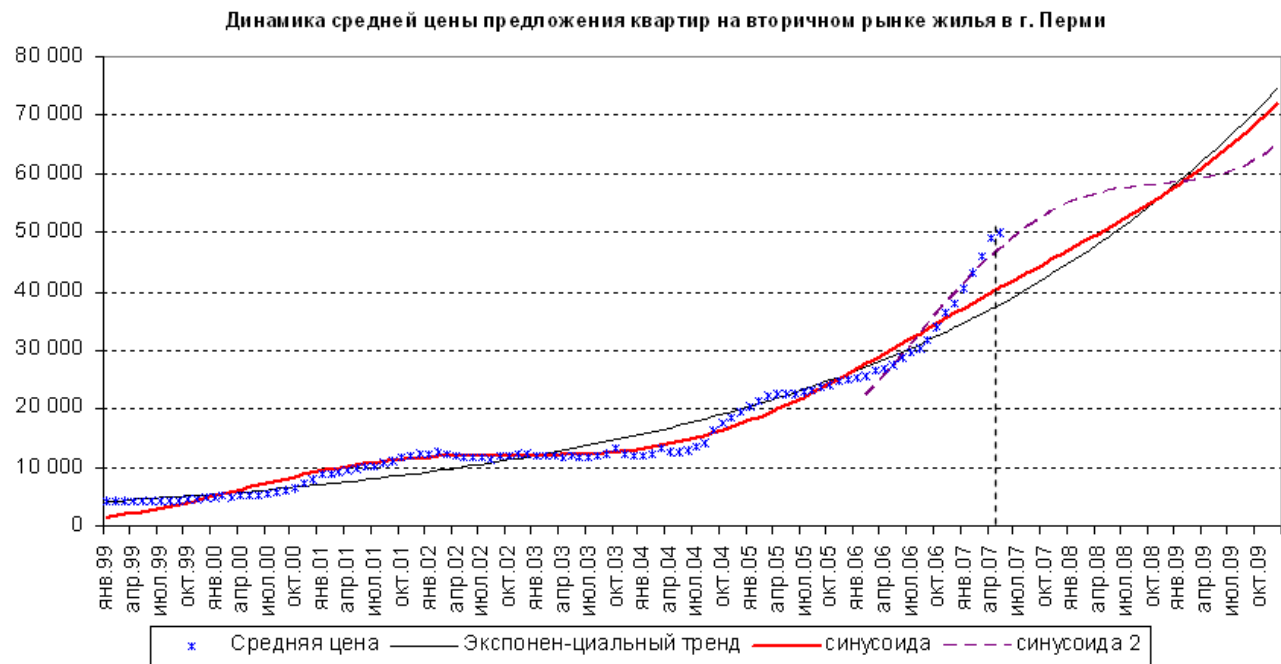
КЛАССИФИКАЦИЯ ПРОГНОЗОВ ПО СТЕПЕНИ ФОРМАЛИЗАЦИИ МЕТОДОВ И ИХ ПРИМЕНЕНИЕ В АЦ «КД-КОНСАЛТИНГ»

Разработчик прогноза (принятое наименование в профессиональных кругах)	Метод прогнозирования	Вид прогноза	Применение в АЦ «КД-консалтинг»
«Агностик»	Нет («Прогнозы вообще невозможны»)	Нет	Нет
Эксперт	Интуиция, знание рынка, метод аналогий	Экспертное предсказание	Да
Прогнозист-«статистик»	«Технический» анализ (математические методы - регрессионный анализ, статистическое моделирование)	Прогноз цен на основе регрессионной статистической модели	Да
Прогнозист-«оптимист»	«Фундаментальный» анализ экономической ситуации и ее влияния на показатели рынка недвижимости	«Фундаментальный» прогноз факторов – объемов строительства, предложения, спроса, оборотов рынка	Да
Аналитик-прогнозист	Количественный и качественный анализ факторов, сценарный метод	Эвристический прогноз	Да
Прогнозист-моделист	Многофакторное моделирование, нейросетевое прогнозирование	Прогноз на основе многофакторной модели, нейронных сетей	Нет
«Пуританин»	Нет («слабая изученность явления не позволяет построить адекватную модель»)	Нет	Нет

ХАРАКТЕРИСТИКА МЕТОДОВ ПРОГНОЗИРОВАНИЯ И ИХ ПРИМЕНЕНИЕ В АЦ «КД-КОНСАЛТИНГ»

Наименование модели	Суть модели	Отклонения	Период прогнозирования
Технический анализ	<p>Прогнозированию цен на основе ретроспективных данных. Применяется трендовый метод, который состоит в подборе функциональной зависимости, наиболее близко отражающей динамику изменения цен с аппроксимацией на будущее. Отражает циклы развития рынка.</p>	<p>Ограниченность метода в том, что тренд позволяет увидеть только самую общую тенденцию развития (например, рост). Можно определить также степень тенденции (например, насколько сильным является рост), однако невозможно спрогнозировать отклонения от тренда. Большую точность дает на стадиях восстановления и роста рынка, меньшую – на стадиях насыщения и спада.</p>	<p>Хорошие результаты достигаются в краткосрочном и среднесрочном периоде.</p>
Фундаментальный анализ	<p>Фундаментальный анализ изучает макроэкономические факторы (а также мезоэкономические в случае с недвижимостью), которые могут в той или иной степени влиять на динамику цены. Этот подход опирается на глубокий анализ закономерностей развития рынка и позволяет подтвердить или опровергнуть правильность выявления техническим анализом стадии развития рынка и возможные последствия.</p>	<p>Метод применим на этапах перехода рынка из одной стадии в другую, однако он не способен дать корректную оценку темпов роста цен и продолжительности циклов. Наибольшее внимание данному подходу следует уделять в стадиях насыщения и спада рынка.</p>	<p>Большее применение находит при среднесрочном и долгосрочном прогнозировании.</p>
Сценарный метод	<p>Представляет собой соединение методов фундаментального и технического анализа. При этом в рамках фундаментального анализа из общего числа факторов выбираются только те, которые могут оказать непосредственное влияние на изменение ключевых показателей рынка, таких как объемы строительства и цены</p>	<p>Отклонения возможны в том случае, когда дается неверная оценка силы влияния того или иного фактора (их переоценка или недооценка). Применим на любых стадиях развития рынка.</p>	<p>Может быть применим для прогнозирования на любой срок, однако, учитывая трудоемкость, на практике применяется в среднесрочном и долгосрочном периодах времени.</p>
Экспертный метод	<p>Строится на основе поведенческих аналогий, возникающих у эксперта из опыта прошлых лет. Данные получаются на основании организации сервисов-опросов, в которых участвуют руководители АН, директора / начальники отделов продаж застройщиков, региональные аналитики)</p>	<p>Метод не может уловить смену стадии развития рынка. Качество применения метода зависит от общего уровня развития регионального рынка и требует межрегиональной интеграции.</p>	<p>Точный результат дает только в краткосрочном периоде.</p>

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ПРОГНОЗИРОВАНИЯ В РАМКАХ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ ХОЛДИНГА: 2007 год



Технический анализ:

Период прогноза: 2008-2009гг.

На основе подобранной математической модели и выявленных закономерностей развития наиболее высокоорганизованных рынков (г. Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург) был выполнен прогноз цен предложения на вторичном рынке жилья. На основе выявленной взаимосвязи между вторичным и первичным рынком был верно зафиксирован переход последнего в стадию насыщения (начало 2007г.).

Однако неприменение методов фундаментального анализа не позволило выявить смену ценового тренда от насыщения к спаду. Ретроспективный прогноз цен, на основе которого была подобрана модель прогноза, показывал направление роста цен в более долгосрочном периоде, чем получился по факту. Поэтому прогноз сбился только на один год.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ПРОГНОЗИРОВАНИЯ В РАМКАХ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ ХОЛДИНГА: июнь 2011г.

Оптимистичный сценарий

Показатели	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ввод жилья в Пермском крае	476 000	412 000	458 000	494 000	539 987	523 987	532 600	634 651	738 648	823 979	803 980
Ввод объектов KD GROUP	47 113	116 972	118 680	143 649	124 400	144 400	146 000	183 300	218 300	239 400	242 100

Реалистичный сценарий

Показатели	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ввод жилья в Пермском крае	476 000	412 000	458 000	494 000	526 654	506 654	566 653	619 985	586 652	602 652	713 316
Ввод объектов KD GROUP	47 113	116 972	113 680	141 149	127 000	132 300	137 400	180 300	180 400	191 800	213 500

Пессимистичный сценарий

Показатели	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ввод жилья в Пермском крае	339 000	357 000	411 000	443 500	445 322	476 655	546 653	588 652	575 986	541 986	633 318
Ввод объектов KD GROUP	47 113	116 972	113 680	127 149	116 000	124 300	137 400	173 300	167 000	168 800	187 500

Сценарный метод:

Период прогноза: 2011-2021гг., по объемам ввода и до 2020 – по ценам (начиная с этого момента данные используются при построении Стратегии развития Холдинга). 3 сценария развития как ценовой ситуации, так и объемов ввода.

Прогноз ввода жилья (кв.м) строился исходя из Программы развития жилищного строительства г. Перми, он характеризует потенциальную емкость рынка.

Прогноз объемов ввода многоквартирного жилья на 2011 год сбился. Начиная с 2012 года, край продемонстрировал большие фактические объемы ввода (расхождение на 18%), что связано со сменой губернатора и пересмотром программы жилищного строительства в крае (влияние политического фактора). Данная тенденция сохранилась, прогнозы объемов ввода были пересмотрены в 2013г.

Прогноз объема ввода объектов (кв.м) по Холдингу производился, исходя из Программы строительства на 2011-2015гг. ОАО «КД ГРУПП» и, начиная с 2013 года, с добавлением перспективных проектов, необходимых для удержания ОАО «КД ГРУПП» доли рынка. Суммарный показатель ввода в 2011-2012гг. оказался близок к факту, однако перенос сроков ввода по ряду объектов перераспределил объемы ввода в пользу 2011г.



В ценовом прогнозе разработанная базовая модель была откорректирована на основании данных факторного анализа.

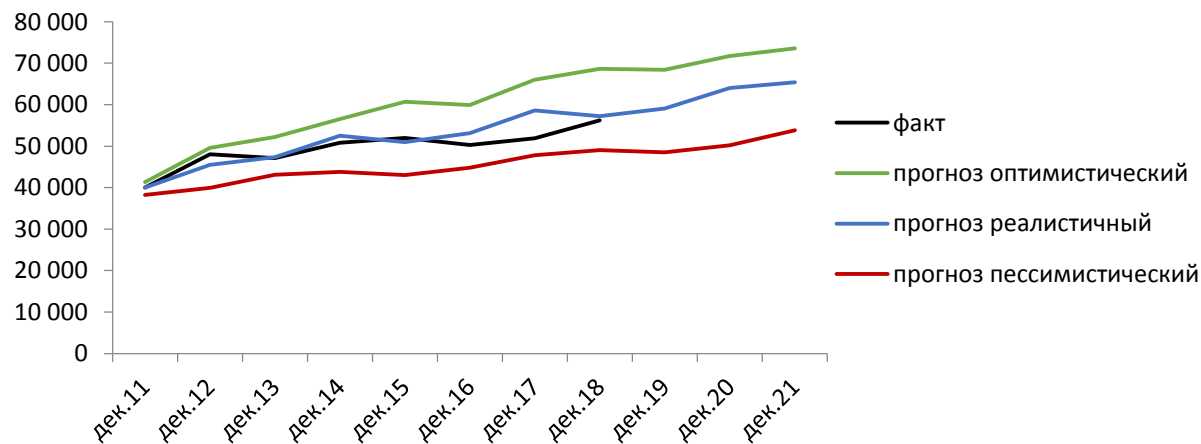
В 2011г. по факту был реализован реалистичный сценарий, в 2012г. – оптимистический, в 2013-2014гг. – реалистичный сценарий. В целом прогноз сбился, погрешность – не более 3% в год. **Для построения прогнозов 2014-2024гг. было принято решение оставить базовую модель.**

СВОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ИТОГАМ ПРОГНОЗИРОВАНИЯ ОБЪЕМОВ ВВОДА И СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

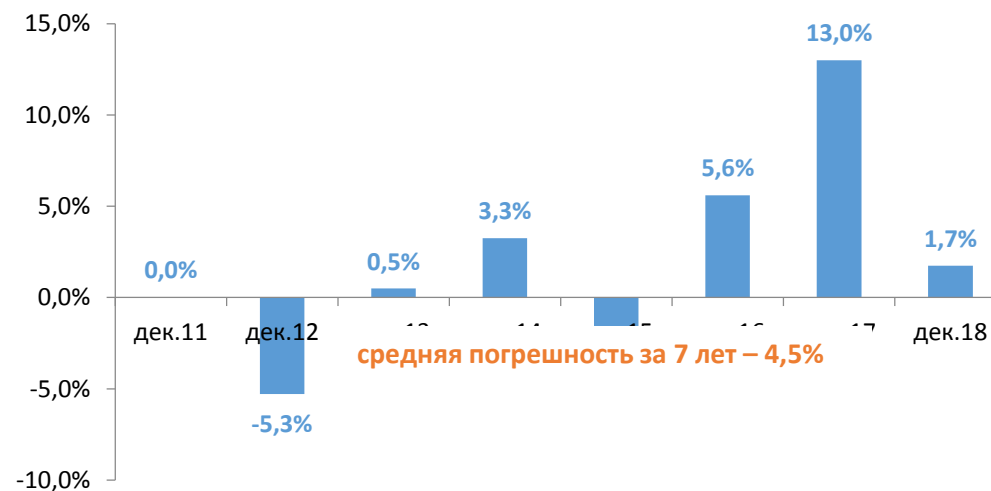
Дата прогнозирования		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
декабрь 2008г.	план	466,8	308,0	371,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	факт	427,3	307,5	455,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
реалистичный	план	-	-	-	466,7	412,0	458,0	494,0	526,6	506,7	566,7	620,0	586,7	602,7	713,3
	факт	-	-	-	466,7	508,7	517,3	467,6	521,7	518,0	475,3	460,3	-	-	-
погрешность прогноза к факту						23,5%	12,9%	-5,3%	-0,9%	2,2%	-16,1%	-25,8%			
средняя погрешность за 7 лет		12,4%													

Примечание: фактические данные 2008-2018гг. – источник Пермьстат

Сравнительный анализ фактических и прогнозных цен на первичном рынке МНЖ Перми, руб./кв.м



Погрешность реалистичного прогноза к факту



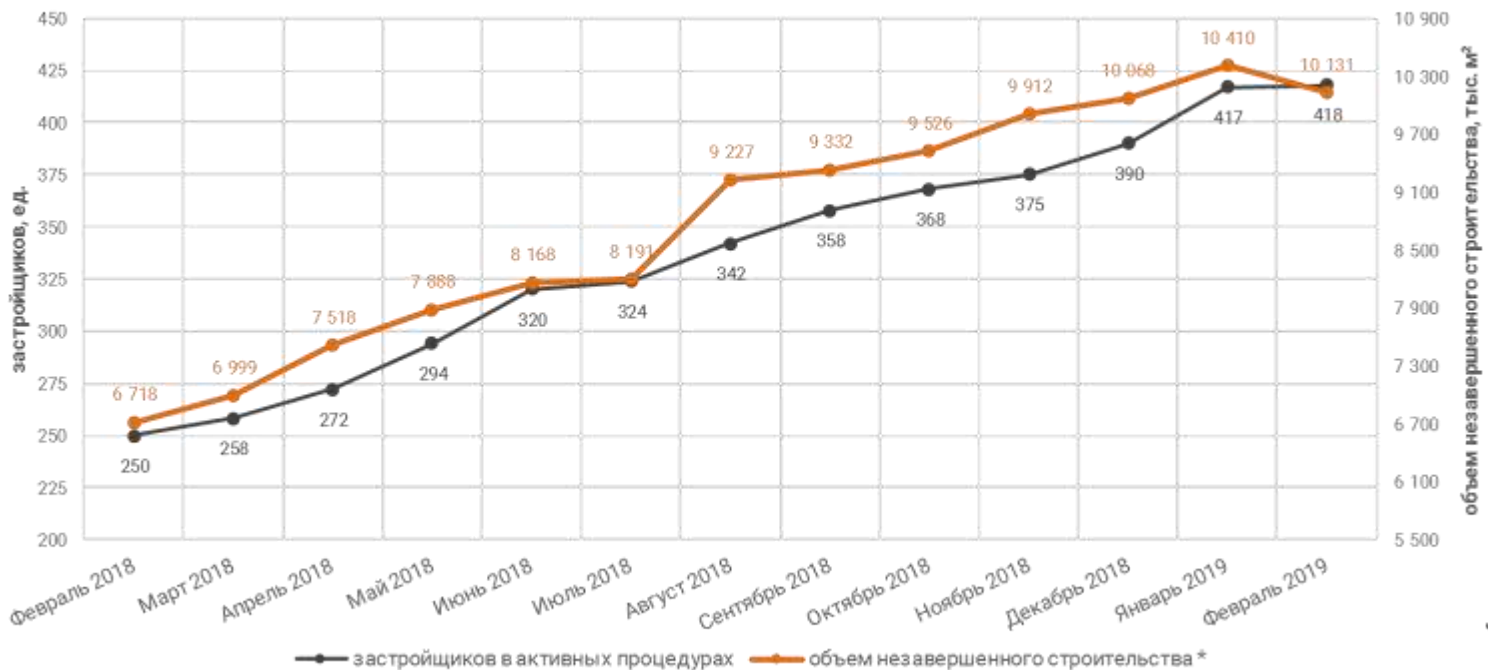
ВЫВОДЫ: 1) Реестр новостроек + плюс данные программы жилищного строительства позволяют делать корректные прогнозы объемов ввода сроком до 3 лет.

2) Что касается цен, то подобранные методы технического и фундаментального анализа оказались действенными и показали достаточно высокую точность сроком до 4-5 лет. При этом в рамках сценарного метода достаточно рассматривать не более 2 сценариев при стадиях восстановления, роста и насыщения, не более 3 – при стадии спада.

3) И еще Что писали в 2104 году для Совета холдинга: Не исключено, что при наличии существующих и перспективных геополитических рисков и влияния мировой экономики на экономическое развитие РФ, заложенную в прогнозы базовую модель придется пересматривать по итогам 2015-2016г. Однако, базовая модель, заложенная еще в 2011 году УСТОЯЛА до 2018 года, т.е. можно сделать вывод, что геополитические риски, конечно, влияют на экономику России, но на рынке недвижимости они не отражаются, соответственно, российский РН больше зависит от внутренних факторов экономического развития.

ОБЪЕМЫ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКОВ-БАНКРОТОВ В РФ

Динамика изменения количества застройщиков в активных процедурах банкротства (ед.) и объемов незавершенного ими строительства (тыс. м²)



1 827 домов

в незавершенном строительстве у Застройщиков, находящихся в активных процедурах банкротства

© erzrf.ru

В Российской Федерации на февраль 2019 года количество застройщиков-банкротов увеличилось до 418, а объем незавершенного ими строительства впервые снизился и составил 10,1 млн м². Такой же объем (10,1 млн м²) был зафиксирован в декабре 2018 года.

За год (с февраля 2018 по февраль 2019) количество застройщиков, находящихся в активных процедурах банкротства, увеличилось на 67,2%, а объем незавершенного ими строительства за год вырос на 50,8%.

По данным Единого реестра Застройщиков

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РФ

ЦЕНЫ НА НЕФТЬ



- 19,8%

составило снижение цены нефти Brent (USD за баррель) по состоянию на декабрь 2018г. по отношению к декабрю 2017г.

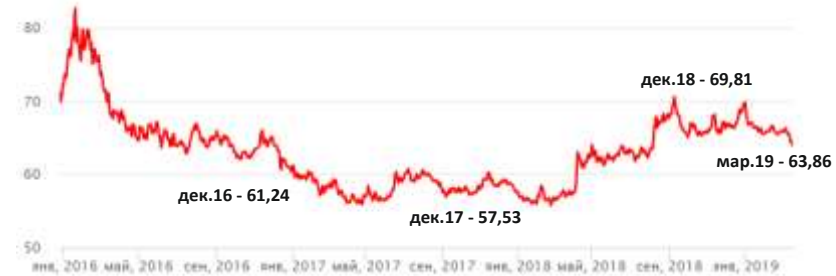


КУРСЫ ВАЛЮТ



+21,3%

составил рост курса доллара по состоянию на конец 2018г. по отношению к 2017г.



+15,5%

составил рост курса евро по состоянию на конец 2018г. по отношению к 2017г.



ОБЪЕМ ВЫВОЗА КАПИТАЛА



\$67,5 млрд.

по данным Банка России, чистый отток капитала частного сектора из РФ в 2018 г. вырос в 2,7 раза по сравнению с 2017 г. (25,2 млрд. долларов).

ВВП



+2,2%

составил рост ВВП по состоянию на декабрь 2018г. Российский бюджет был исполнен с профицитом – впервые за последние семь лет

ИНФЛЯЦИЯ



4,3%

составила инфляция за январь-декабрь 2018г. Этот показатель близок к верхней границе прогноза Банка России (3,9-4,2%). Повышение инфляции в 2018 г. прежде всего обусловлено влиянием ослабления рубля.

ИНВЕСТИЦИИ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ



+4,3%

составил рост инвестиций в основной капитал в 2018г.

Показатель оказался выше ожиданий консенсус-прогноза "Интерфакса" (3,4%) и значительно превысил прогноз Минэкономразвития (2,9%).

В номинальном выражении инвестиции оцениваются за 2018 год в 17 трлн 595 млрд. рублей.

ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ



-5,1%

составило снижение объема денежных доходов населения по итогам 2018г. (в янв.-дек. 2018г. - 57 520,9 млрд. руб.)



₽43 400

составила средняя з/п россиян в месяц по итогам 2018г., в номинальном выражении рост составил 9,9%, а в реальном 6,8%.

ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА



+2,9%

составил рост промпроизводства в 2018г. после увеличения на 2,1% в 2017г.

Динамика показателей оказалась хуже прогнозов. Прогноз экономистов по росту промпроизводства на 2018г. составлял 3%, совпадая с официальным прогнозом Минэкономразвития.

В 2019 г. аналитики ожидают замедления роста промышленности до 2%. Минэкономразвития - до 2,4%.

РАСХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ



+3,6%

составил рост объема денежных расходов населения по итогам 2018г. (в янв.-дек. 2018г. - 56 625,2 млрд. руб.)

Превышение денежных доходов над расходами в 2018г. составило +895,7 млрд. руб., против 727,5 млрд. руб. в 2017г.

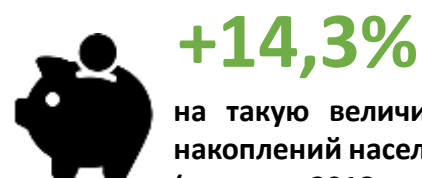
ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ И НОРМАТИВНАЯ БАЗА



25 декабря 2018 г. президент России Владимир Путин подписал закон, вносящий изменения в регулирование долевого строительства.

Внесенные в действующее законодательство изменения направлены на защиту прав, законных интересов и имущества граждан-участников долевого строительства, установление дополнительных гарантий, а также на минимизацию рисков, связанных с участием граждан в долевом строительстве.

ДЕНЕЖНЫЕ НАКОПЛЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ



+14,3%

на такую величину вырос объем денежных накоплений населения по итогам 2018г. (янв.-дек.2018г. – 33 274,6 млрд. руб. по данным Росстат, без учета вкладов на

валютных счетах и денежной наличности в иностранной валюте у населения).

По данным ЦБ РФ по состоянию на 01.01.2019г. средства на банковских депозитах (вкладах) физических лиц в рублях составили 22 348,4 млрд. руб.

ИПОТЕКА

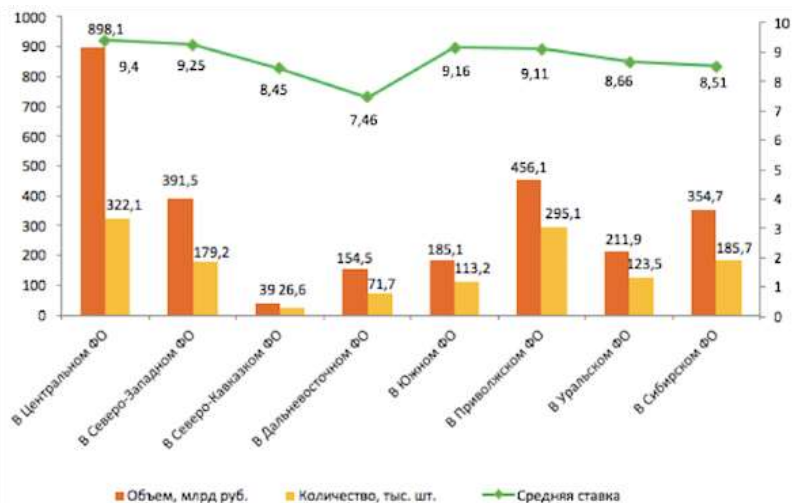


+35,4%

на такую величину вырос объем выданных ипотечных кредитов по состоянию на 01.01.2019г. по отношению к 01.01.2018г.

Банки выдали заемщикам 1 471,8 тыс. ипотечных жилищных кредитов на сумму 3 013 115 млн. руб.

Объемы и средние процентные ставки по ИЖК в разрезе федеральных округов



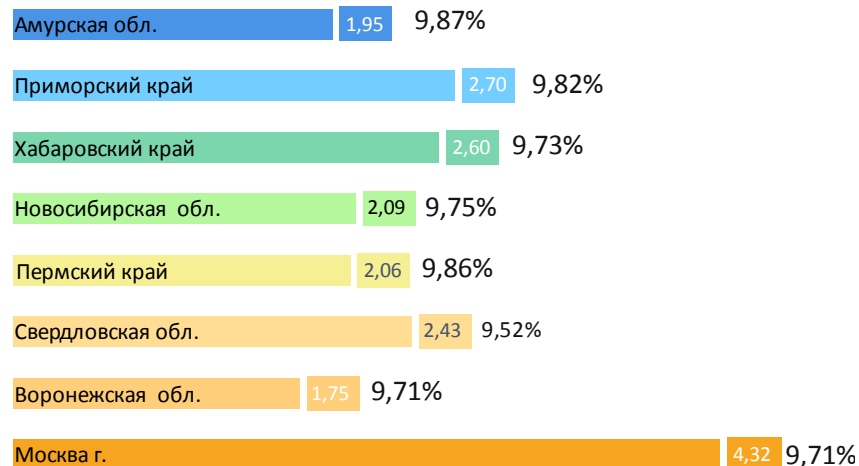
По данным Banki.ru



+9,7%

составил рост средней суммы ИЖК в 2018г. Средняя сумма ИЖК в РФ по итогам 2018г. достигла 2,04 млн. руб., против 1,86 млн. руб. в 2017г.

Средние суммы (млн. руб.) и средние %-ставки по ИЖК



По данным Единого реестра Застраховщиков



9,56%

составила средневзвешенная процентная ставка по предоставленным ИЖК в рублях по состоянию на 01.01.2019г. (снизилась на 1,08 п.п. по сравнению с 2017г.)



16,3 года

составил средневзвешенный срок кредитования по предоставленным ИЖК в рублях по состоянию на 01.01.2019г. (увеличился 0,7 года, т.е. с 15,6 лет в 2017г.)



+12,3%

составил рост просроченной задолженности по ИЖК в рублях по состоянию на 01.01.2019г. Сумма просроченной задолженности достигла 61 300 млн. руб., против 54 575 млн. руб. в 2017г.

СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС РФ



+2,7%

составил рост объемов инвестиций в строительство жилых зданий и помещений по итогам 2018г.

Объем инвестиций в 2018г. составил 2 237,2 млрд. руб., против 2 177,9 млрд. руб. в 2017г.



+5,3%

на такую величину вырос объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» по итогам

2018г. по отношению к 2017г. в сопоставимых ценах. Объем выполненных работ в 2018г. составил 8 385,7 млрд. руб., против 7 573,0 млрд. руб. в 2017г.



279 496

составило количество действующих строительных организаций по итогам 2017г., что на 2,9% больше чем в 2016г. (271 604 ед.)

По данным Росстат



-4,9%

составило снижение объемов ввода жилья в РФ по итогам 2018г.

За январь-декабрь 2018г. в РФ было введено в действие 75,3 млн. кв.м общей площади жилых помещений, против 79,2 млн. кв.м. в 2017г.

Объемы ввода жилых домов по итогам 2018г. в разрезе федеральных округов, тыс. кв.м

Центральный ФО 6 614

Северо-Западный ФО 5 917

Северо-Кавказский ФО 15 152

Дальневосточный ФО 8 976

Южный ФО 2 236

Приволжский ФО 3 421

Уральский ФО 9 454

Сибирский ФО 23 334



₽41 291

составила средняя стоимость строительства 1 кв.м общей площади жилых помещений по итогам 2018г., что на 0,4% ниже чем в 2017г. (41 459 руб.)

Средняя стоимость строительства 1 кв.м общей площади жилых помещений по итогам 2018г. в разрезе федеральных округов, руб.

Центральный ФО 43 045

Северо-Западный ФО 40 516

Северо-Кавказский ФО 37 859

Дальневосточный ФО 45 621

Южный ФО 55 730

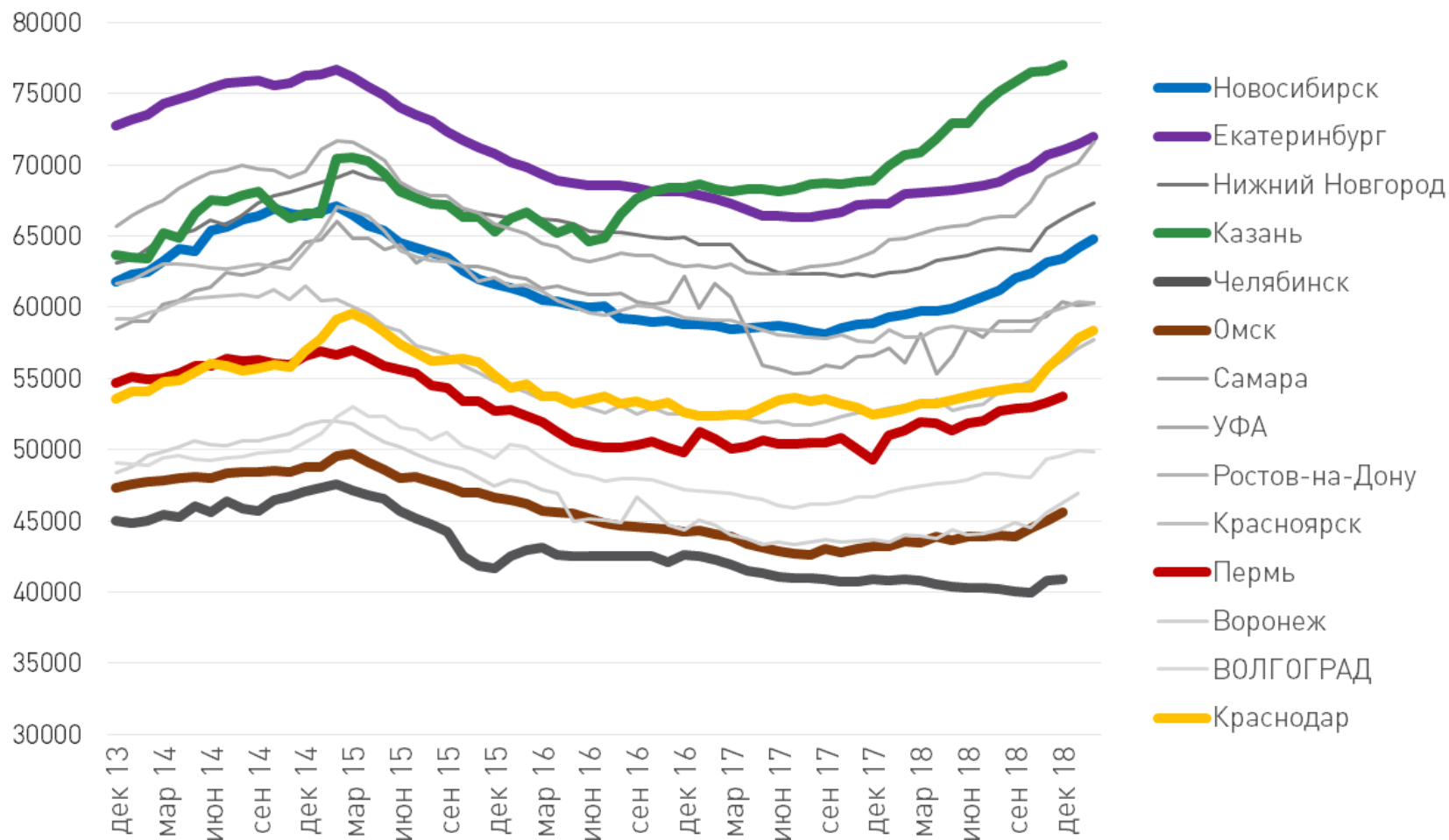
Приволжский ФО 30 826

Уральский ФО 37 549

Сибирский ФО 41 163

СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ, РУБЛЕЙ/КВ.М

Источник - РГР, Домофонд



Большинство рынков перешли к восстановительному росту цен

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ЕГО ТЕНДЕНЦИИ ПО ГОРОДАМ РФ (ВЫБОРОЧНО)

Город	Население, чел.	Объем сданного жилья, тыс. кв.м	Объем сданного жилья на 1 чел., кв.м	Уровень развития РН	Средняя цена предложения на втор. рынке жилья, руб./кв.м	Изм. за год	Средняя цена предложения на перв. рынке жилья, руб./кв.м	Изм. за год	Разница в ценах,%	Тенденции нач.2019г.
Москва	12 506 468	3 541	0,28	высочайший	220 000	5,8%	205 900	4,9%	6,8% в пользу вторички	небольшой рост и на вторичке, и на первичке
Новая Москва					-	-	114 700	16,6%	-	-
Екатеринбург	1 468 833	1 100	0,75	высокий	71 000	5,5%	70 000	10,0%	<i>близки по значению</i>	вторичка - небольшой рост, первичка - стагнация
Новосибирск	1 612 833	1 050	0,65	высокий	63 434	8,5%	66 256	10,6%	4,0% в пользу первички	вторичка - небольшой рост, первичка - стагнация
Пермь	1 051 583	537,0	0,51	выше среднего	53 626	8,7%	56 224	8,4%	4,8% в пользу первички	вторичка - небольшой рост, первичка - стагнация
Воронеж	1 058 547	1 110	1,05	выше среднего	46 260	5,9%	44 044	1,7%	5,0% в пользу вторички	вторичка - небольшой рост, первичка - стагнация
Владивосток	604 901	277,6	0,46	средний	108 000	8,9%	103 000	15,0%	4,9% в пользу вторички	небольшой рост и на вторичке, и на первичке
Хабаровск	618 150	272,8	0,44	средний	82 800	14,8%	74 000	10,4%	11,9% в пользу вторички	вторичный и первичный рынок - стагнация
Благовещенск	225 091	64,8	0,29	ниже среднего	63 000	18,0%	57 000	10,7%	10,5% в пользу вторички	вторичный и первичный рынок - стагнация

АТТЕСТОВАННЫЕ И СЕРТИФИЦИРОВАННЫЕ АНАЛИТИКИ РГР, ПРЕДОСТАВИВШИЕ ИНФОРМАЦИЮ ДЛЯ ПРЕЗЕНТАЦИИ



МОСКВА

Оксана Витязева
руководитель Отдела исследований ГК «МИЭЛЬ», САКРН



МОСКВА

Наталья Рыжкина
Руководитель департамента аналитики и консалтинга «МИЭЛЬ-Новостройки»



ЕКАТЕРИНБУРГ

Михаил Хорьков
руководитель аналитического отдела Уральская палата недвижимости, САКРН



НОВОСИБИРСК

Елена Ермолаева
руководитель компании «RID Analytics», САКРН



ПЕРМЬ

Алексей Скоробогач
заместитель директора «АЦ «КД-консалтинг», к.э.н., САКРН



ВОРОНЕЖ

Москалёв Алексей
руководитель Аналитического центра «АКГ «ИнвестОценка», САКРН



ВЛАДИВОСТОК

Сергей Дымченко
директор «Индустрия-Р»
Член правления Приморского регионального отделения Российского Общества Оценщиков, САКРН



ХАБАРОВСК

Александра Швалова
директор «Хабаровская недвижимость»,
руководитель АЦ при Ассоциации СРО РГР в ДФО, САКРН



БЛАГОВЕЩЕНСК

Иван Хахулин
генеральный директор ООО "Резонанс", ААРН

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг»

г. Пермь, ул. Рабочая, 7, оф. 17

тел.: +7 (342) 201-79-89



www.kdconsulting.ru



www.facebook.com/groups/kd.analitika/



egv977@yandex.ru