



Стерник Г.М.

председатель Комитета МАР по аналитике и консалтингу,

ООО «Sternik's Consulting»

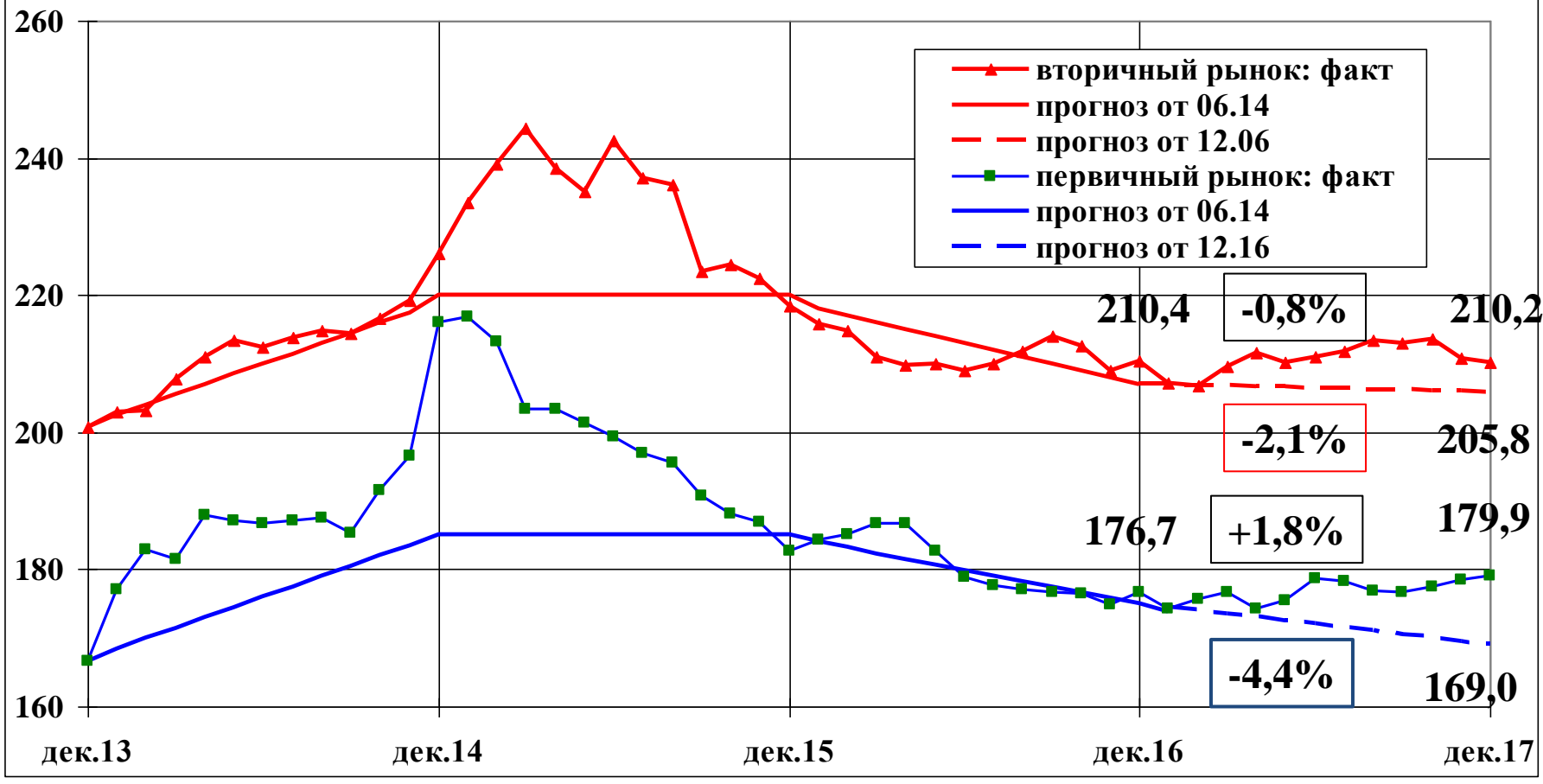
www.realtymarket.ru, gm_sternik@sterno.ru

ЦЕНОВОЙ ПРОГНОЗ ЖИЛИЩНОГО РЫНКА МОСКВЫ НА 2018 ГОД

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

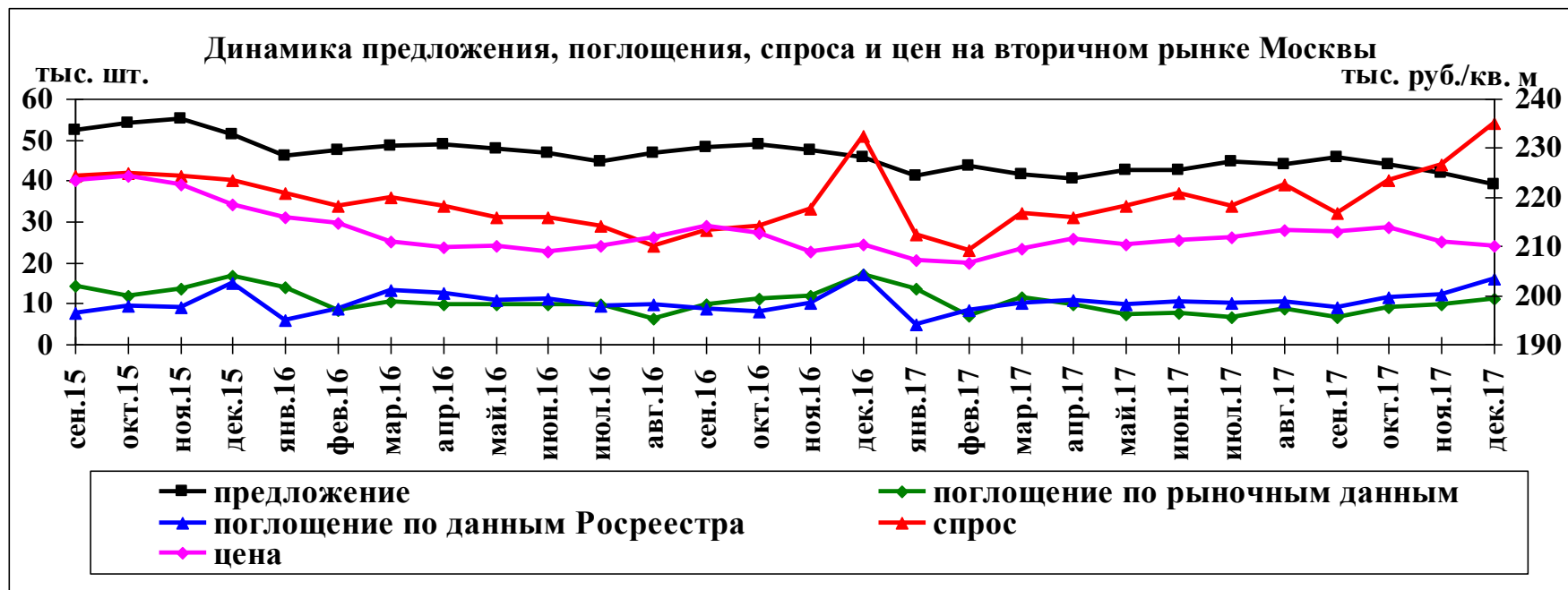
Москва - 2018

Сопоставление фактических данных и прогноза цен на жилищном рынке Москвы
тыс. руб./кв. м
на 2017 год



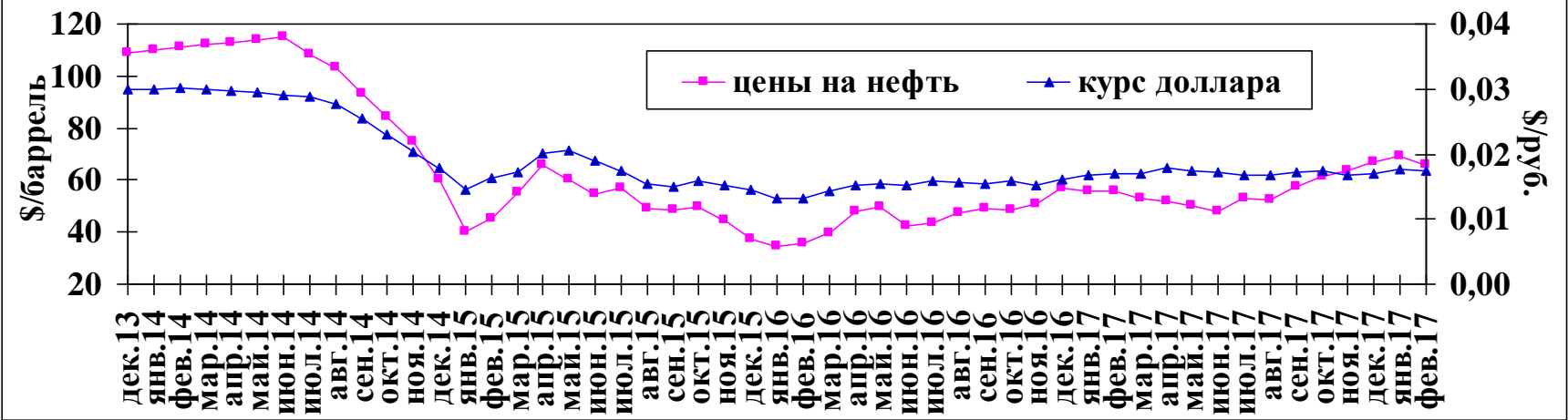
Источник: Комитет МАР по аналитике и консалтингу по данным ГК МИЭЛЬ, «МИЭЛЬ-Новостройки», ООО «Стерникс Консалтинг»

Отклонение фактических данных от прогноза составило +(1-2)% на вторичном и +(5-7)% на первичном рынке.



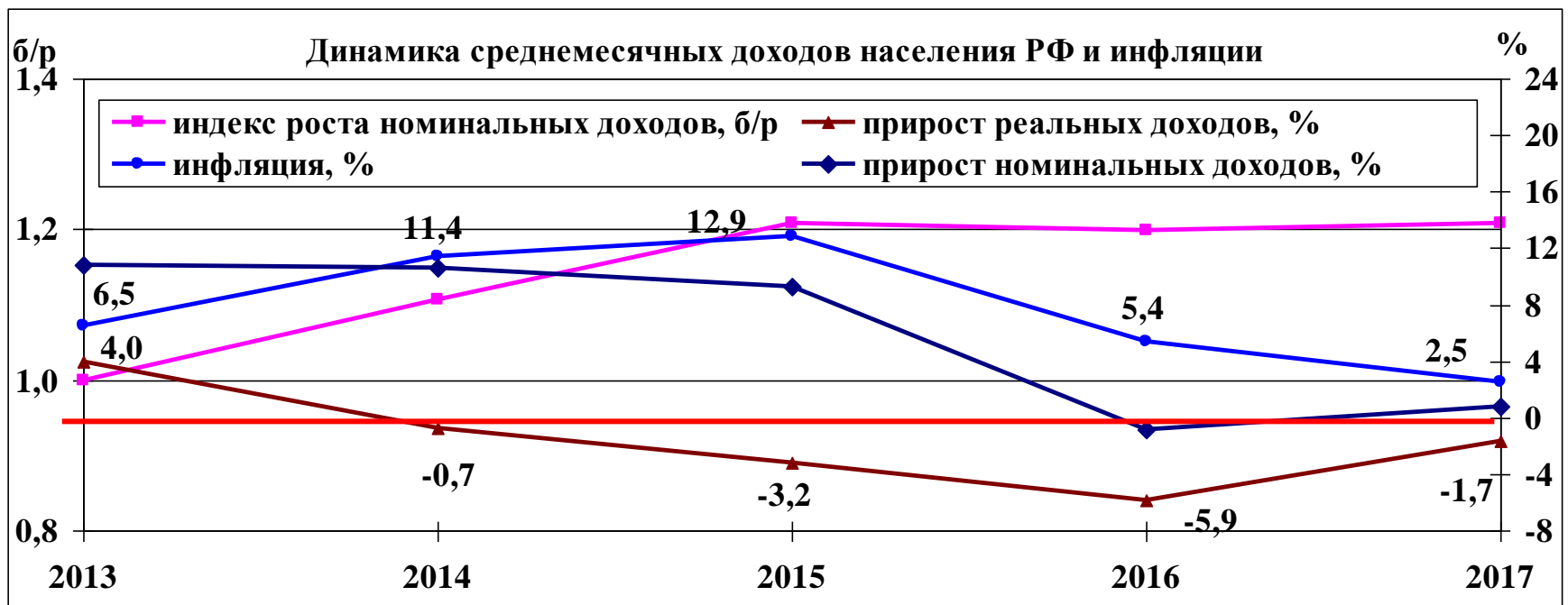
Источник: Комитет по аналитике МАР, ООО «Стерникс Консалтинг»

Динамика экспортных цен на нефть и курса доллара к рублю

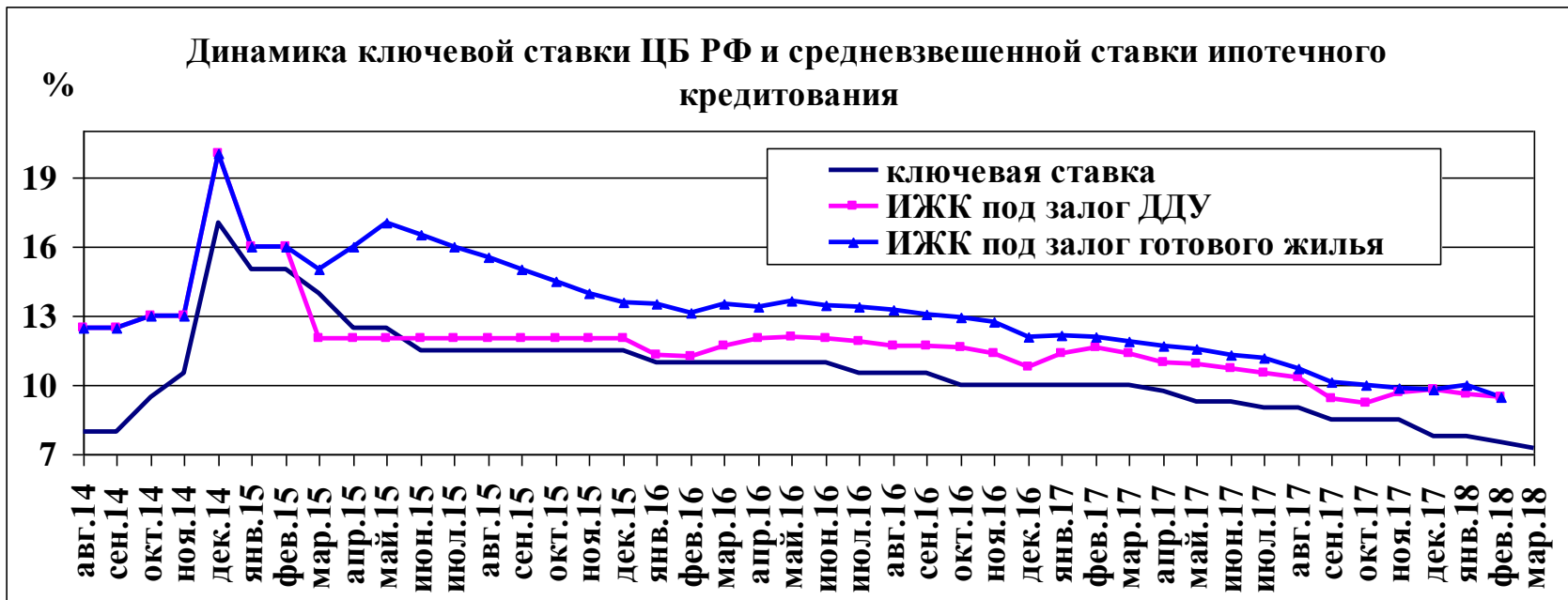


Источник: ЦБ РФ.

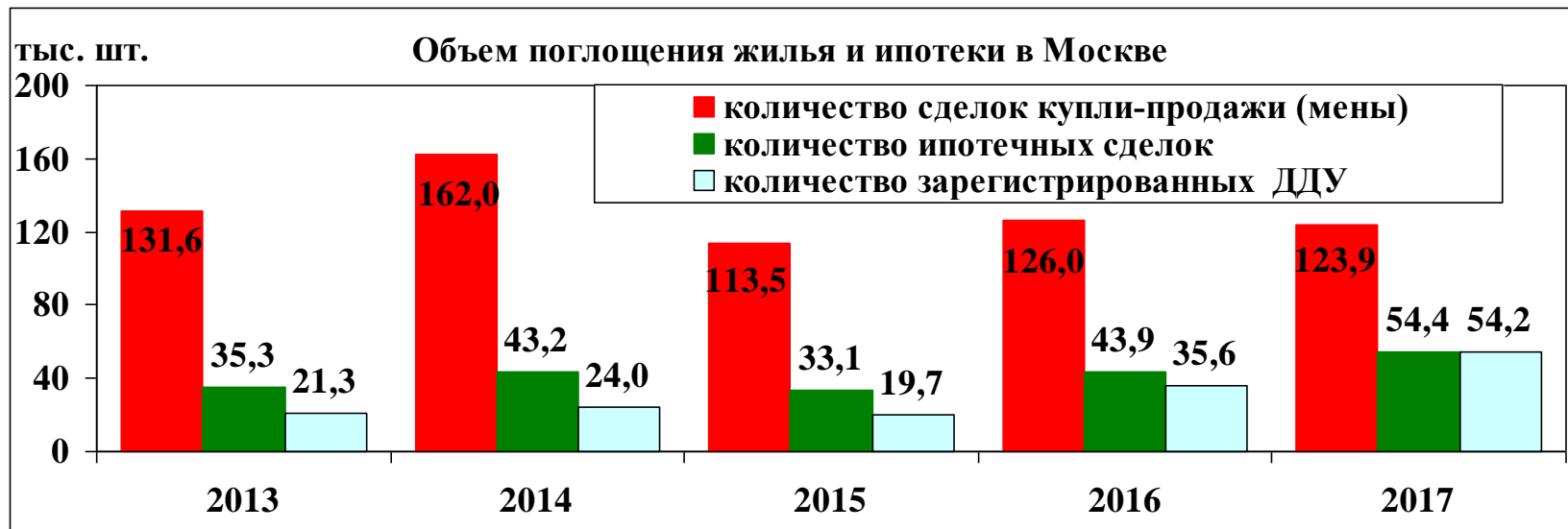
Динамика среднемесячных доходов населения РФ и инфляции



Источник: Росстат



Источник: Росреестр



Источник: Росстат

Факторы, определившие динамику цен в 2017 году

А) в плюс:

- 1. Рост цен на нефть в 1,3 раза как результат соглашения ОПЕК+, снижение дефицита бюджета, дополнительные затраты бюджета на социальную сферу и поддержку рынка недвижимости.**
- 2. Снижение ключевой ставки ЦБ РФ до 7,5%, инфляции до 2,5%, ипотечных ставок до 9,5-10%.**

Б) в минус:

- 1. Продолжающееся в течение 4 лет снижение реальных располагаемых душевых доходов населения и трех лет – стагнация номинальных душевых доходов.**
- 2. Демографические трудности, снижение численности работников.**

Факторы ценообразования на рынке жилой недвижимости Москвы в 2018 году

А) В плюс

1. Цены на нефть и курс доллара основными мировыми аналитиками прогнозируются стабильными на уровне 60-65 \$/баррель и 55-60 руб./доллар. Рост ВВП РФ прогнозируется чуть выше предыдущего года – от 1,7 до 2,0%.

2. В прошлом году не реализовался прогноз роста реальных располагаемых доходов населения, но в текущем году есть согласие аналитиков о том, что такой рост начнется, с учетом уже начавшихся дополнительных выплат пенсионерам, повышении МРОТ и других мер социальной поддержки населения в условиях окончания президентского электорального цикла.

3. Повышению спроса и предотвращению снижения цен будет способствовать новая программа субсидирования ипотеки – до 6% отдельным группам населения.

4. Реорганизация системы финансирования жилищного строительства (от долевого участия к проектному финансированию) может привести к уходу с рынка слабых застройщиков, снижению объемов нового строительства и предложению, что окажет давление на цены.

Б) В минус

1. В условиях усиления санкционного давления возможно начало реализации ряда непопулярных мер, связанных с сокращением доли самозанятого населения, высвобождением работников с реорганизуемых неэффективных предприятий, что будет снижать темпы роста среднедушевого дохода населения.

Кроме того, в Москве возникли новые риски, связанные с программой реновации и зависящие от сценариев развития проекта:

а) в плюс – выкуп городом нераспроданных квартир под переселение, снижение объема предложения, инверсия соотношения спрос/предложение, рост цен;

б) в минус – строительство дополнительного объема коммерческих квартир и повышение предложения на рынке, новая волна снижения цен.

При таких исходных данных прогноз ценовой динамики на жилищном рынке Москвы на 2018 год - начало медленного подъема цен. Возможно повышение цен в пределах (1,0-2,0)%.

Спасибо за внимание!
Вопросы?

Стерник Г.М.
ООО «Стерникс Консалтинг»
www.realtymarket.ru
тел. моб. +7(903)747-46-93
gm_sternik@sterno.ru

