

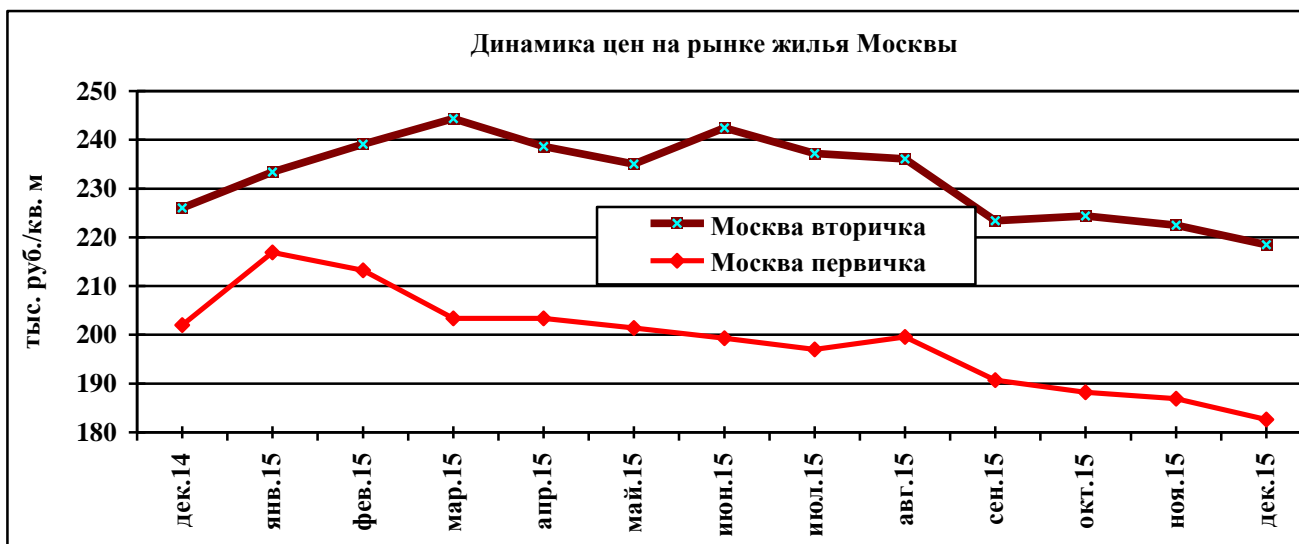
ОТРАСЛЕВОЕ ОТДЕЛЕНИЕ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

Стерник Г.М., председатель комитета МАР по аналитике и консалтингу РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДОВ РОССИИ В 2015 ГОДУ: НАЧАЛО РЕЦЕССИИ

Динамика цен на жилую недвижимость в 2015 году

В Москве (рис. 1) на первичном рынке в январе продолжался рост цен как реакция населения на макроэкономический шок декабря, но к марту цены снизились до 203,4 тыс. руб./кв. м (с 216,9 тыс. руб./кв. м в январе), а затем до августа (при сохраняющейся стабильности и даже укреплении рубля) стабилизировались на уровне около 200 тыс. руб./кв. м, в сентябре (при новом ослаблении рубля) упали до 190,5, в декабре – до 182,6 (ниже уровня декабря 2014 года – 202,0 тыс. руб./кв. м – на 9,6%).

На вторичном рынке повышение цен продолжалось до марта (до уровня 244,4 тыс. руб./кв. м), но затем (под влиянием субсидированной ипотеки) произошел переток спроса на первичный рынок, и к маю цены несколько снились (до 235,0 тыс. руб./кв. м), в июне-августе стабилизировались на этом уровне, но в сентябре-декабре упали до уровня 226,0-218,5 (ниже уровня декабря 2014 года – 226,6 тыс. руб./кв. м - на 3,6%).



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

Рис. 1

По разным данным, на первичном рынке жилья Москвы в 2015 году размер скидки составлял 2-15% летом и 5-25% осенью (в среднем 10-15%). Доля квартир, продающихся со скидкой, оценивается в 60–80%. Таким образом, коэффициент торга (отношение средних цен сделок к средним ценам предложения) равен 1,07-1,10.

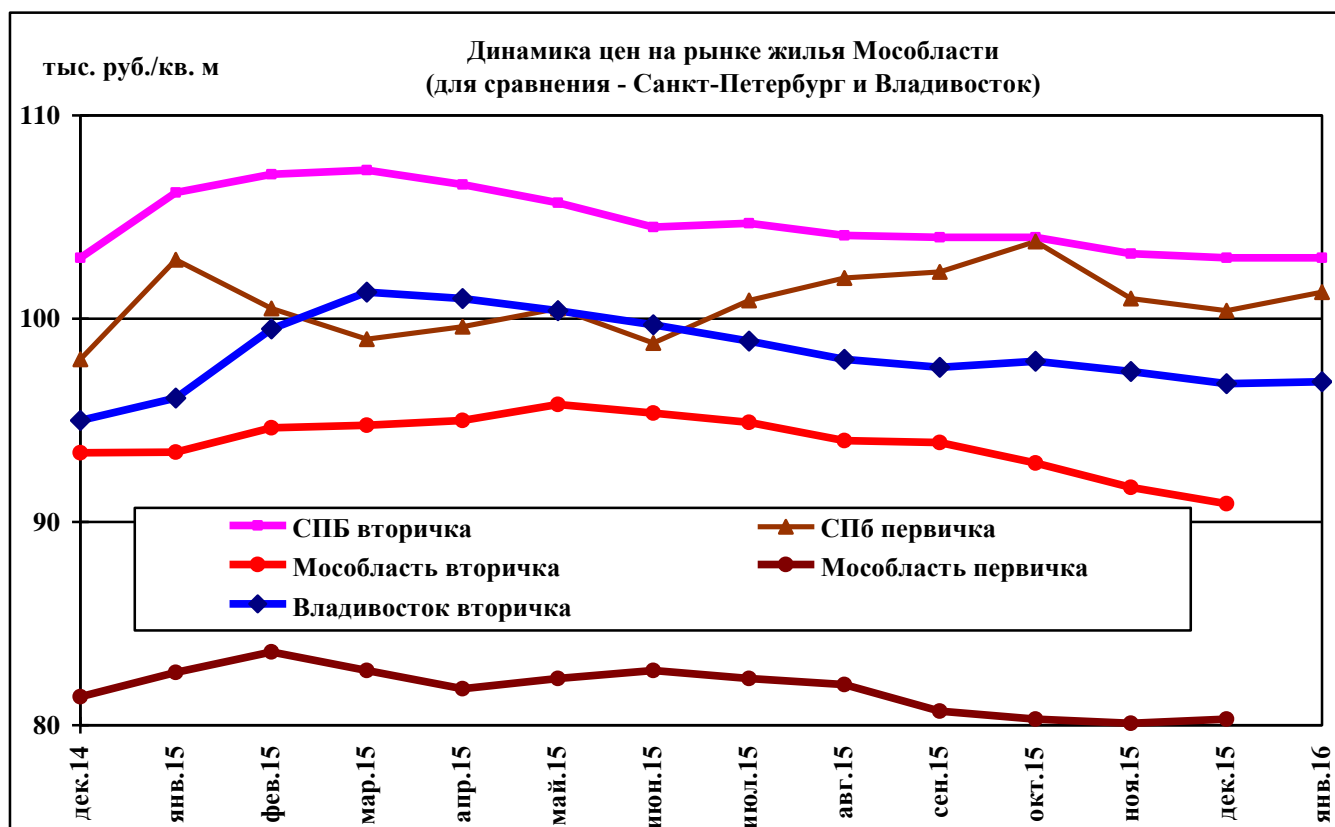
В Московской области (рис. 2) на первичном рынке цены повышались до февраля (до 83,6 тыс. руб./кв. м), затем к апрелю понизились до 81,8 тыс., далее стабилизировались на

уровне 82 тыс., в сентябре-декабре упали до 80,7-80,3 тыс. руб./кв. м (ниже декабря 2014 года – 81,0 тыс. руб./кв. м – на 0,9%).

На вторичном рынке цены росли до мая (95,8 тыс. руб./кв. м), затем плавно понижались до 94,0-93,9 тыс. в августе-сентябре, в октябре-декабре упали до 92,9-90,9 тыс. руб./кв. м (ниже уровня декабря 2014 года – 93,4 тыс. руб./кв. м – на 2,7%).

В Санкт-Петербурге (рис. 2) на первичном рынке цены повышались в январе (до 102,9 тыс. руб./кв. м), затем к июню снизились до 98,8 тыс. руб./кв. м, к октябрю выросли до 103,8 тыс. руб./кв. м, но к декабрю опустились до 100,4 тыс. руб./кв. м – выше декабря 2014 года (98,0) на 2,4%.

На вторичном рынке цены повышались до марта (до 107,3 тыс. руб./кв. м), затем к июню снизились до 104,5 тыс. руб./кв. м), далее понижались к декабрю до уровня декабря 2014 года - 103,0 тыс. руб./кв. м.



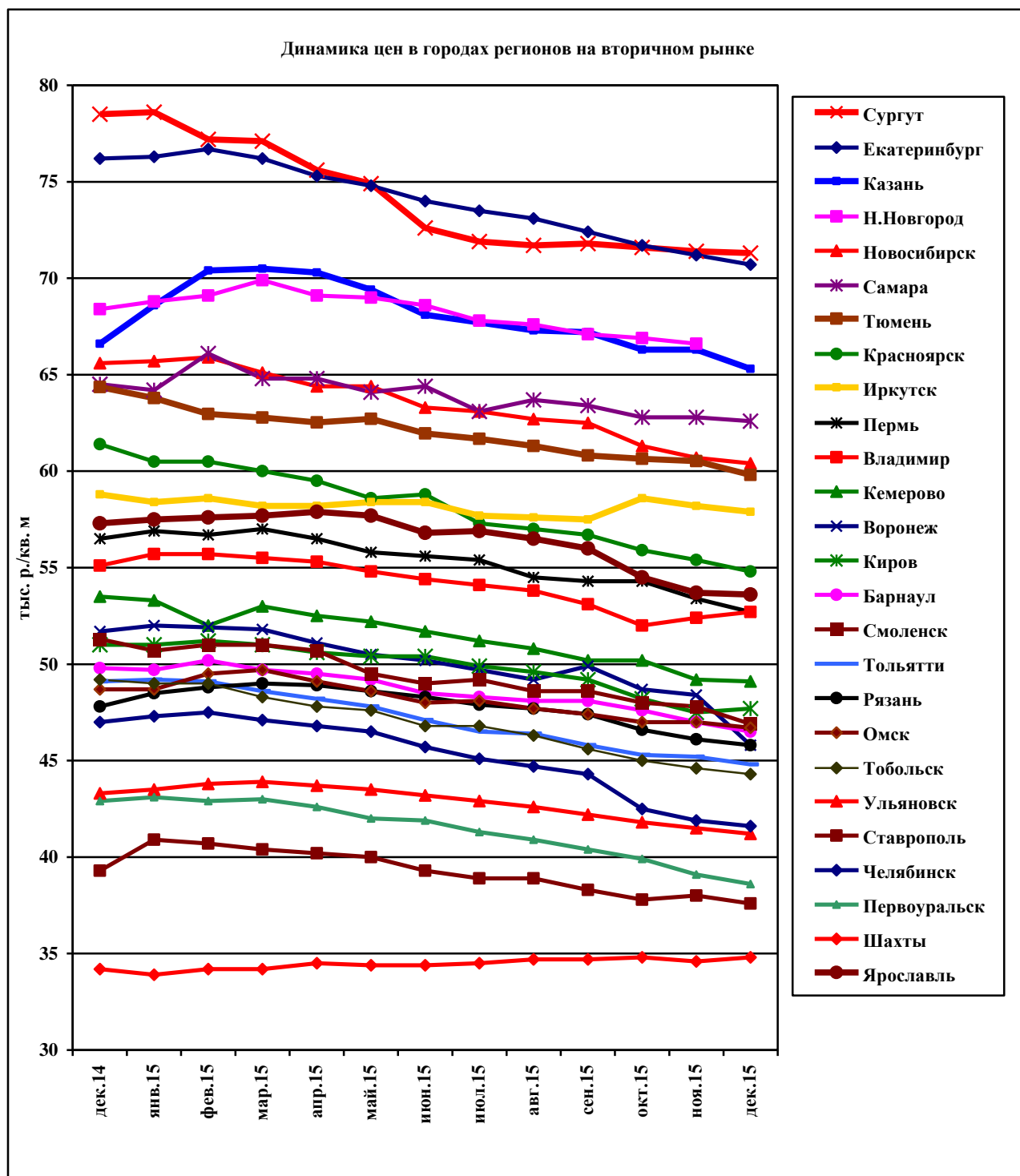
Источники: ГК «Бюллетень недвижимости» (Санкт-Петербург), Комитет МАР по аналитике и консалтингу по данным ГК МИЭЛЬ, «МИЭЛЬ-Новостройки», ООО «Стерникс Консалтинг» (Мособласть), ООО ИНДУСТРИЯ-Р» (Владивосток).

Рис. 2

Таким образом, в столичных регионах в течение года существенной динамики цен предложения жилья не наблюдалось. На фоне драматических изменений объемов ипотечной поддержки и объемов сделок с квартирами продавцы упорно держали цены предложения без существенных изменений. В то же время застройщики объявляли различного рода акции,

скидки, рассрочку, а покупатели сосредотачивали свой спрос на менее бюджетных квартирах, вследствие чего цены состоявшихся сделок весной-летом были в среднем на 10-15% ниже цен предложения. Осенью застройщики наконец-то перешли от политики высоких цен предложения и индивидуальных скидок к общему понижению цен предложения.

В других регионах ситуация складывалась аналогично.



Источник: Публичный график динамики средних цен предложения жилой недвижимости на вторичном рынке городов России <http://realtymarket.ru/Publi-nii-grafik-cen-vtori-noi-vedvijimosti-gorodo/>

Рис. 3

На вторичном рынке в большинстве из 25 городов выборки в первые один-два месяца цены предложения повышались, а затем началось снижение (рис. 3). По итогам года снижение на 6,0-12,0% произошло в Кирове, Ярославле, Барнауле, Перми, Екатеринбурге, Тольятти, Тюмени, Кемерово, Смоленске, Первоуральске, Тобольске, Красноярске, Челябинске, Воронеже. От 0 до 6% снизились цены в Санкт-Петербурге, Казани, Московской области, Самаре, Москве, Ставрополе, Омске, Рязани, Владимире, Иркутске, Ульяновске. Прирост в пределах 2% - во Владивостоке, Шахтах (табл. 1).

Таблица 1. Цены на вторичном рынке жилья городов России в 2014 году

	Город	Численность населения, тыс. чел.	Средняя удельная цена предложения в декабре, тыс. руб./кв. м		Изменение к дек. 14, %
			2014	2015	
1	Барнаул	691,1	49,8	46,5	-6,6
2	Владивосток	603,2	95,0	96,8	+1,9
3	Владимир	350,5	55,1	52,7	-4,4
4	Воронеж	1003,6	52,0	45,8	-11,9
5	Екатеринбург	1429,4	76,2	70,7	-7,2
6	Иркутск	606,1	60,9	57,9	-4,9
7	Казань	1176,2	66,6	65,3	-2,0
8	Кемерово	540,1	53,5	49,1	-8,2
9	Киров	508,1	50,9	47,7	-6,3
10	Красноярск	1017,2	61,4	54,8	-10,7
11	Москва*	11979,5	226,6	218,5	-3,6
12	Московская обл.**	5800,0	93,4	90,9	-2,7
13	Новосибирск	1523,8	65,6	60,4	-7,1
14	Омск	1160,7	48,7	46,7	-4,1
15	Первоуральск	125,4	42,9	38,6	-10,0
16	Пермь	1013,9	56,5	52,7	-6,3
17	Рязань	527,9	48,0	45,8	-4,6
18	Самара	1171,7	64,6	62,6	-3,1
19	Санкт-Петербург	5128,0	103,0	103,0	0
20	Смоленск	331,0	51,3	46,9	-8,6
21	Ставрополь	412,3	39,0	37,6	-3,6
22	Сургут (Тюм. об.)	340,0	78,5	71,3	-9,2
23	Тобольск (Тюм. о)	110,0	49,2	44,3	-10,0
24	Тольятти СО	719,1	48,3	44,8	-7,2
25	Тюмень	657,0	63,8	58,9	-7,7
26	Ульяновск	638,1	43,5	41,2	-5,3
27	Челябинск	1183,9	47,0	41,6	-11,5
28	Шахты (Рост. об.)	237,6	34,2	34,8	+1,8
29	Ярославль	1271,8	57,3	53,6	-6,5

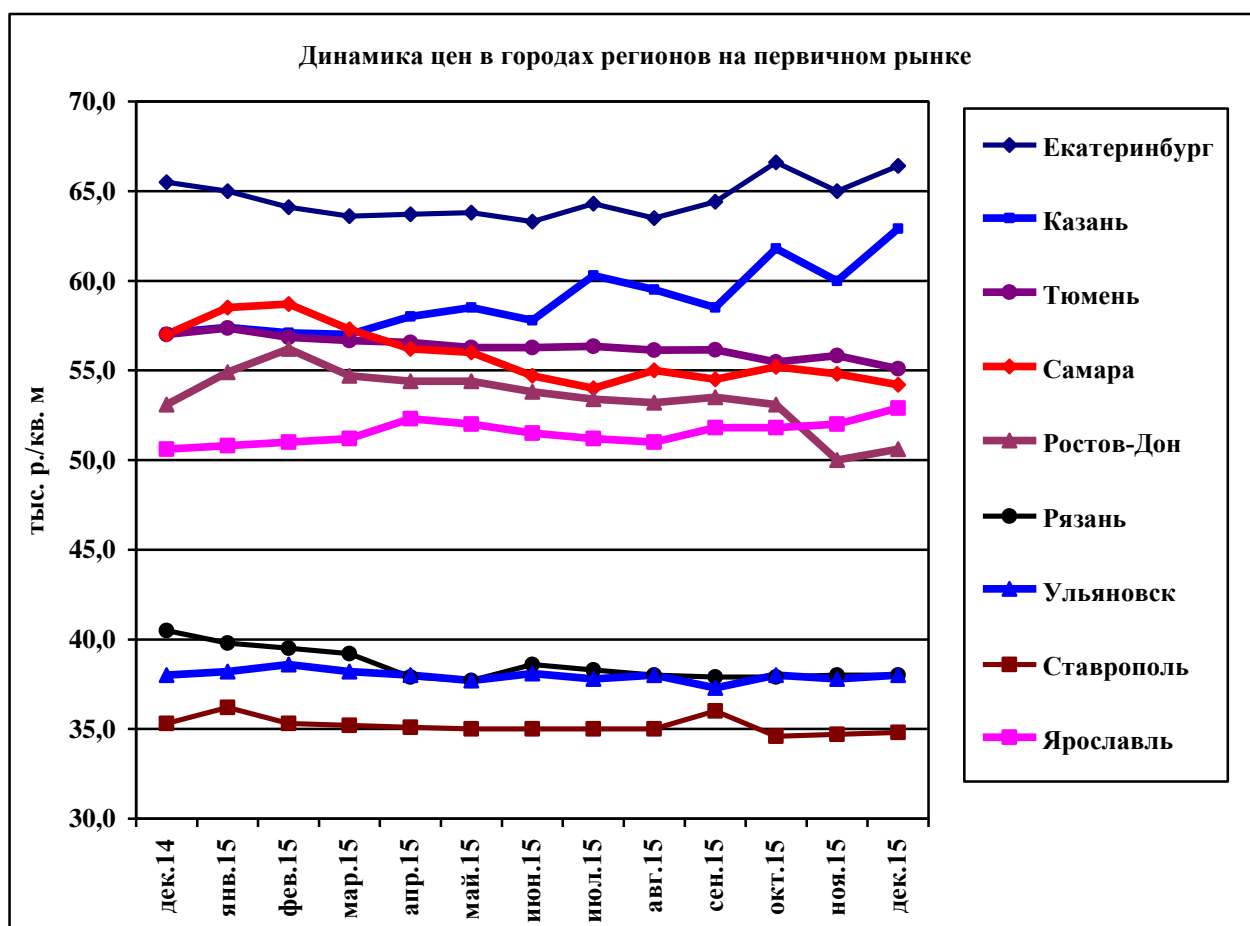
Примечание: *Москва – с учетом присоединенных территорий

**Московская область – численность городского населения.

На первичном рынке по итогам года изменения средних цен предложения жилья в городах выборки были разнонаправленными (рис. 4 и табл. 2). В Москве снижение составило 9,6%, в Рязани 6,2%, в Самаре 4,9%, Ростове-на-Дону 4,7%, в Тюмени 3,9%. В Ставрополе,

Московской области – менее 1,4%. Но в Екатеринбурге (+1,4%), Санкт-Петербурге (+2,4%), Ярославле (+4,5%), Казани (+10,2%) цены выросли.

Таким образом, цены на вторичном и первичном рынке жилья городов России снижались, но обвала цен не произошло. В целом рынок жилой недвижимости оказался одним из наиболее устойчивых сегментов экономики, что говорит об эффективности комплекса антикризисных мер, принятых властями и застройщиками.



Источники: Екатеринбург - ООО "Риэлтерский информационный центр", Казань - www.tatre.ru, Тюмень - «UPConsAllt», Самара – СОФЖИ), Пермь - ГК «Камская долина», Владимир – ООО СТК-Групп, Кемерово - ООО «Сибград-девелопмент», Ростов-на-Дону - ЕМТКонсалтинг, Рязань - Агентство Печати и информации, Омск – ООО «ОМЭКС», Ульяновск – ООО «Центр недвижимости», Ставрополь – ООО «Илекта», Ярославль – ООО «Метро-Оценка»..

Рис. 4

Таблица 2. Цены на первичном рынке жилья городов России в 2014 году

	Город	Средняя удельная цена предложения в декабре, тыс. руб./кв. м		Изменение к дек. 14, %
		2014	2015	
1	Екатеринбург	65,5	66,4	+1,4
2	Казань	57,1	62,9	+10,2
3	Москва	202,0	182,6	-9,6
4	Московская обл.	81,0	80,3	-0,9
5	Ростов-на-Дону	53,1	50,6	-4,7

6	Рязань	40,5	38,0	-6,2
7	Самара	57,0	54,2	-4,9
8	Санкт-Петербург	98,0	100,4	+2,4
9	Ставрополь	35,3	34,8	-1,4
10	Тюмень	57,0	55,1	-3,3
11	Ульяновск	38,0	38,0	0
12	Ярославль	50,6	52,9	+4,5

Внутренние факторы, определившие динамику цен в 2015 году

После падения объема ипотечных сделок в январе-феврале 2015 года, вызванного резким ростом ключевой ставки ЦБ РФ (до 17,5%) и соответственно ставок по ипотечным кредитам (до 18-21%), принятые правительством меры по поддержке строительной отрасли (мартовское решение о субсидировании ипотечной ставки на первичном рынке) привели к росту количества ипотечных сделок и тем самым предотвратили возможный коллапс жилищного строительства. В дальнейшем, по мере последовательного снижения ключевой ставки (до 11,0% 31 июля) снижалась и ставки ипотеки, которая в 1 квартале составила в среднем 14,5%, во 2-4 квартале 13,3-13,5%.

В Москве (рис. 5) количество ипотечных сделок с 4,5 тыс. в декабре 2014 года упало до 1,7 тыс. в январе, 2,3-2,7 тыс. в феврале-марте. Затем к июню оно выросло до 3,5 тыс., к июлю – до 4,1 тыс. Но в августе-декабре, на фоне падения доходов населения и неустойчивой ситуации в валютно-финансовой сфере, рост объема поглощения ипотеки прекратился, и было зарегистрировано всего 2,6-2,9 тыс. ипотечных сделок. За год этот показатель снизился на 30,0% (с 47700 до 33403 кредитов) (рис. 6).

Снижение объема поглощения ипотеки наряду с общим снижением платежеспособности населения привело к падению объема предъявленного спроса, по экспертным оценкам – на 40%.

Это привело к снижению количества сделок на вторичном и первичном рынке жилой недвижимости.

Как сообщает ТАСС со ссылкой пресс-службу Министерства финансов РФ, российские банки со времени начала действия правительственной программы субсидирования ипотеки и до 1 декабря выдали 173,6 тыс. жилищных кредитов на общую сумму 309,2 млрд руб. При этом в ноябре было выдано кредитов на 44,7 млрд руб., в том числе в апреле на 22 млрд руб. (4,1 тыс.), в мае - 31 млрд руб. (26,9 тыс.), в июне - 40 млрд

руб. (22,2 тыс.), в июле - 43 млрд руб. (24,6 тыс.), в августе - 40 млрд руб. (22,4 тыс.), в сентябре - 46 млрд руб. (25,6 тыс.), в октябре - 42,3 млрд руб. (22,8 тыс.)¹.



Источник: Росреестр

Рис. 6

Количество зарегистрированных договоров долевого участия (ДДУ) в Москве упало с 3,2 тыс. в декабре до 1,3-1,4 тыс. в феврале-марте, в апреле выросло до 2,1 тыс., но далее начало снижаться и в августе-ноябре возвратилось к 1,3-1,6 тыс. В декабре этот показатель понизился до 1143 транзакций. За год этот количество зарегистрированных ДДУ в Москве снизилось на 32,9% (с 27193 до 18255).

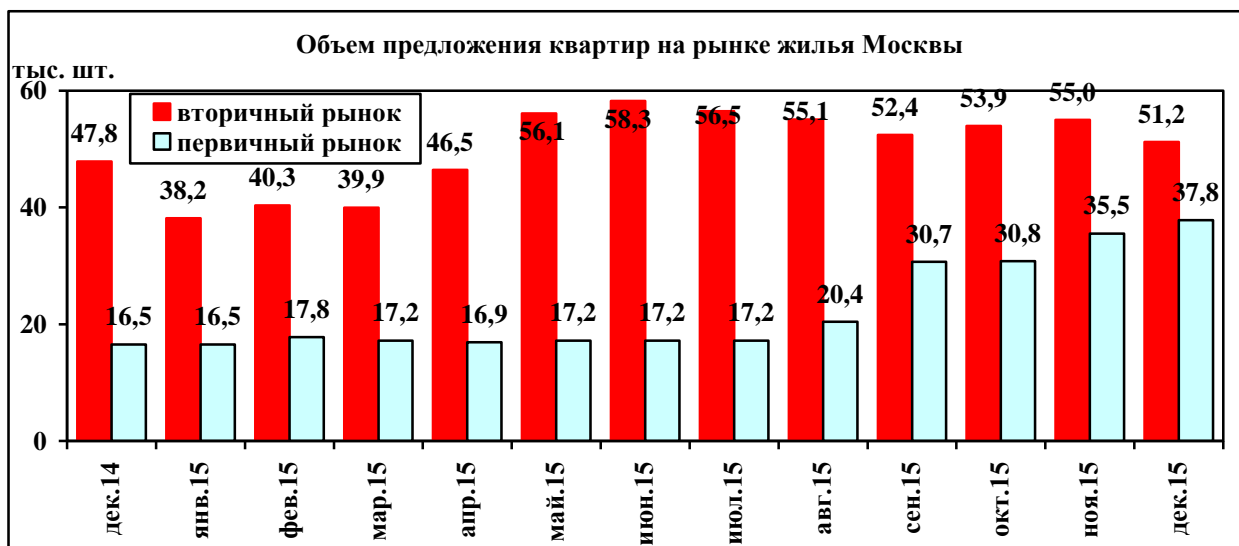
На вторичном рынке количество сделок купли-продажи (мены) упало с 16,9 тыс. в декабре до 5,9 тыс. в январе, затем повышалось до 13,0 тыс. в марте, снизилось до 7,0 тыс. в мае, но к июлю выросло до 8,8 тыс. В августе-сентябре и в этом сегменте произошло падение числа сделок – до 7,4 тыс. и 7,7 тыс. соответственно, в октябре-ноябре данный показатель вырос до 9,3 тыс, в декабре – до 15,0 тыс. За год количество регистрационных действий снизилось на 31,0% (с 178931 до 123405).

Снижение спроса и поглощения жилья привело к росту объема «зависшего» в прайсах предложения.

На вторичном рынке Москвы (рис. 5) рост предложения произошел с апреля-мая (с 38-40 тыс. до 52-56 тыс. квартир в месяц), на первичном – с августа (с 17-18 тыс. до 30-38 тыс. квартир в месяц). «Зависание» предложений вследствие снижения темпов поглощения вместе со снизившимся спросом привело к снижению цен на рынке.

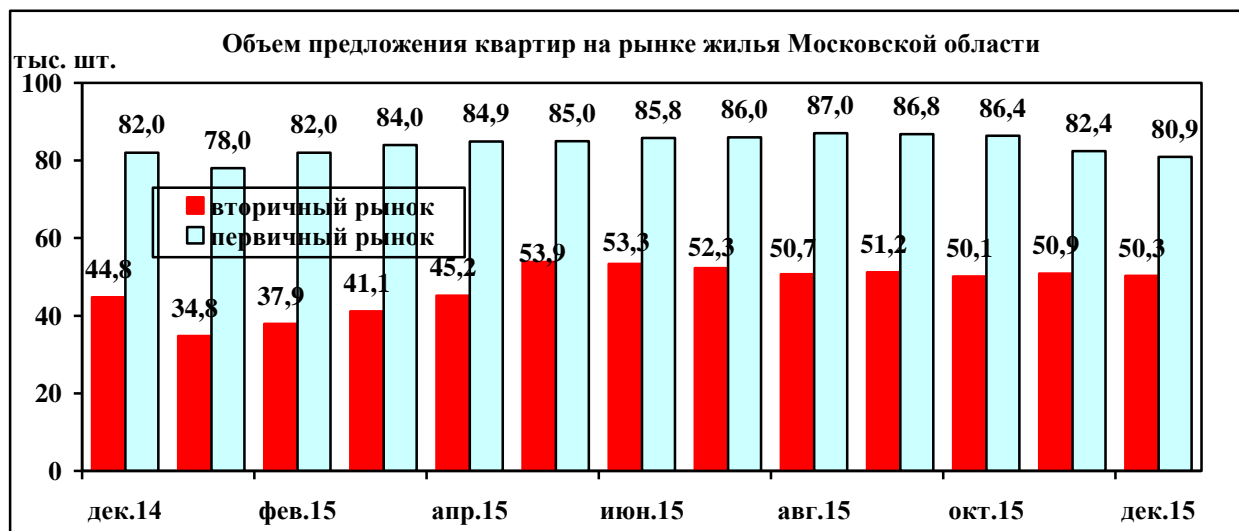
¹ В рамках государственной программы по льготному ипотечному кредитованию ипотечная ставка не превышает 12%. Из федерального бюджета на программу выделено 700 млрд руб. Программа распространяется только на первичный рынок жилья. Программа действует с 1 марта 2015 года по 1 марта 2016 года, но в правительстве не исключают, что затем она может быть продлена.

На вторичном рынке жилья Московской области (рис. 6) объем предложения повышался с 34,8 тыс. в январе до 53-54 тыс. в мае-июне, и далее сохранялся на уровне 50-52 тыс. квартир в месяц. На первичном рынке предложение было более стабильным (85-86 тыс. квартир), что объясняется приблизительно одинаковым темпом поглощения и нового строительства/предложения. Но в ноябре-декабре предложение снизилось до 82-81 тыс. шт. вместе с сокращением количества вновь начатых строек.



Источник: ГК «МИЭЛЬ», «МИЭЛЬ-Новостройки»

Рис. 5



Источник: ГК «МИЭЛЬ», «МИЭЛЬ-Новостройки»

Рис. 6

В то же время объемы ввода жилья также начали снижаться в ряде регионов (рис. 7). За год объем ввода в РФ составил 1169,4 тыс. квартир общей площадью 83,8 млн кв. м – снижение на 0,5% (в 2014 году было введено 84,2 млн кв. м жилья).

Наибольшие объемы жилищного строительства осуществлялись в Московской области, где введено 10,1% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в

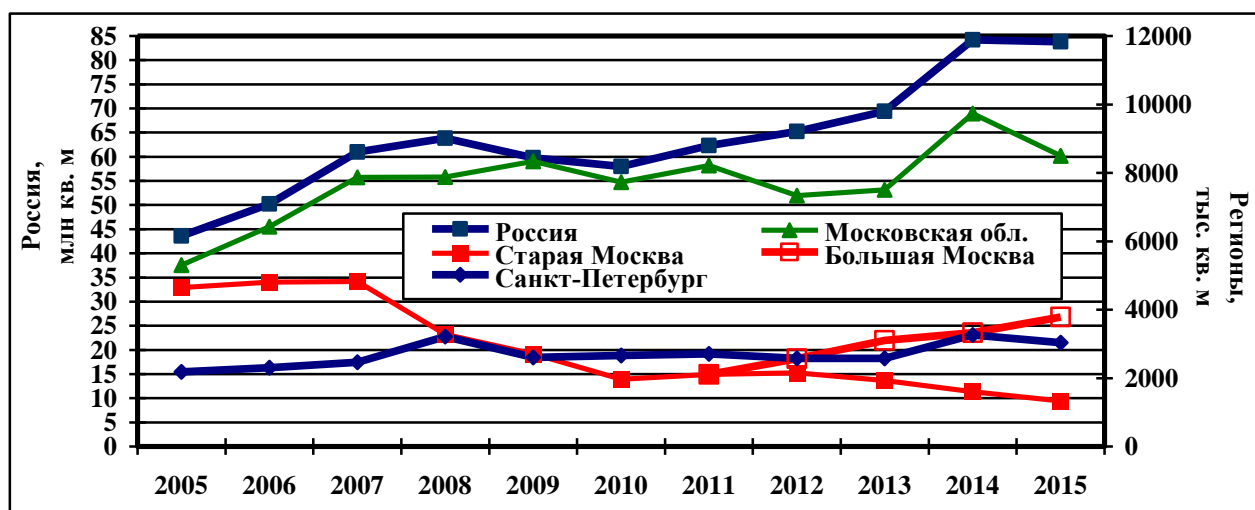
целом, Краснодарском крае - 5,5%, Москве - 4,6%, Санкт-Петербурге - 3,6%, Республике Башкортостан - 3,2%, Новосибирской области - 3,1%, Свердловской области - 3,0%, Республике Татарстан и Ростовской области - по 2,9%, Ленинградской области - 2,8%, Самарской области - 2,6%, Тюменской области (без авт. округов) - 2,5%, Республике Дагестан - 2,1%. В этих субъектах Российской Федерации построено чуть меньше половины введенной общей площади жилья в России.

Вместе с тем, в 2015 году наблюдалось снижение ввода жилья по сравнению с 2014 годом в Московской области - на 14,6% (введено 8496 тыс. кв. м), Санкт-Петербурге - на 7,1% (3031 тыс. кв. м), Краснодарском крае - на 2,9% (4619 тыс. кв. м).

В то же время в Москве объемы ввода демонстрирует положительную динамику на том заделе, который был создан в докризисный период: введено 3781 тыс. кв. м – рост на 15,8%. При этом в Старой Москве продолжалось снижение объемов ввода после годовичного моратория на выдачу разрешений на строительство жилья при смене руководства города – до 1360 тыс. кв. м (-17%).

В Петербурге, в отличие от Москвы, снижение объема продаж ДДУ в 2015 году существенно сказалось на финансовом положении застройщиков и быстро привело к снижению объемов ввода до 3031 тыс. кв. м (на 7,1%).

Объемы ввода жилья снизились также в Дальневосточном ФО - на 11,4% (до 2 млн 164,7 тыс. кв. м), в Уральском ФО - на 3,5% (до 7 млн 701 тыс. кв. м), Южном ФО - на 2,5% (до 8 млн 986 тыс. кв. м), в Северо-Кавказском ФО - на 1,5% (до 4 млн 936,3 тыс. кв. м), в Центральном ФО - на 1,1% (до 24 млн 266,5 тыс. кв. м), в Крымском ФО - 354,2 тыс. кв. м (до 59,7%). Рост жилищного строительства по итогам 2015 года наблюдался в Северо-Западном ФО - на 7,3% (до 8 млн 984,2 тыс. кв. м), в Сибирском ФО - на 5,6% (до 9 млн 368,6 тыс. кв. м), в Приволжском ФО - на 0,3% (до 16 млн 912,3 тыс. кв. м).



Источник: Росстат

Рис. 7

В 2016–2018 годах не только регионы, но и Москву ждет серьезное снижение объемов жилищного строительства: количество выданных разрешений на строительство жилых объектов сократилось на треть. Одновременно снизится объем предложения и продолжится снижение объемов поглощения площадей.

Снижение объемов поглощения жилья в Москве и области на первичном рынке привело к снижению объема привлекаемых средств дольщиков, что в совокупности с сокращением объемов кредитования банками застройщиков создало для них значительные финансовые трудности и поставило некоторых на грань банкротства, например, компанию «СУ-155». Как высказался министр строительства Михаил Мень на заседании президиума общественного совета при Минстрое РФ, в компании полагали, что российская экономика будет расти бесконечно. Компания стала жертвой кризиса и неверно выбранной финансовой модели, рассчитанной на постоянный рост рынка.

Как пишет «Российская газета» со ссылкой на данные Генеральной прокуратуры РФ, почти повсеместно в России застройщиками не соблюдаются сроки передачи квартир по договорам долевого участия (ДДУ). В целом в правоохранительные органы за девять месяцев 2015 года, по данным Генпрокуратуры, обратились 537 участников долевого строительства — на 229 человек больше, чем за аналогичный период прошлого года. Возбужденных уголовных дел тоже стало больше — 362 (214). В России сейчас насчитывается 510 проблемных домов (в 2014-м их было 577) и 42,5 тыс. пострадавших дольщиков (47,6 тыс.), приводит «РГ» данные Минстроя РФ. При этом проблемы с жильем, которое возводится по ФЗ-214 (о долевом строительстве), отсутствуют в 29 регионах России.

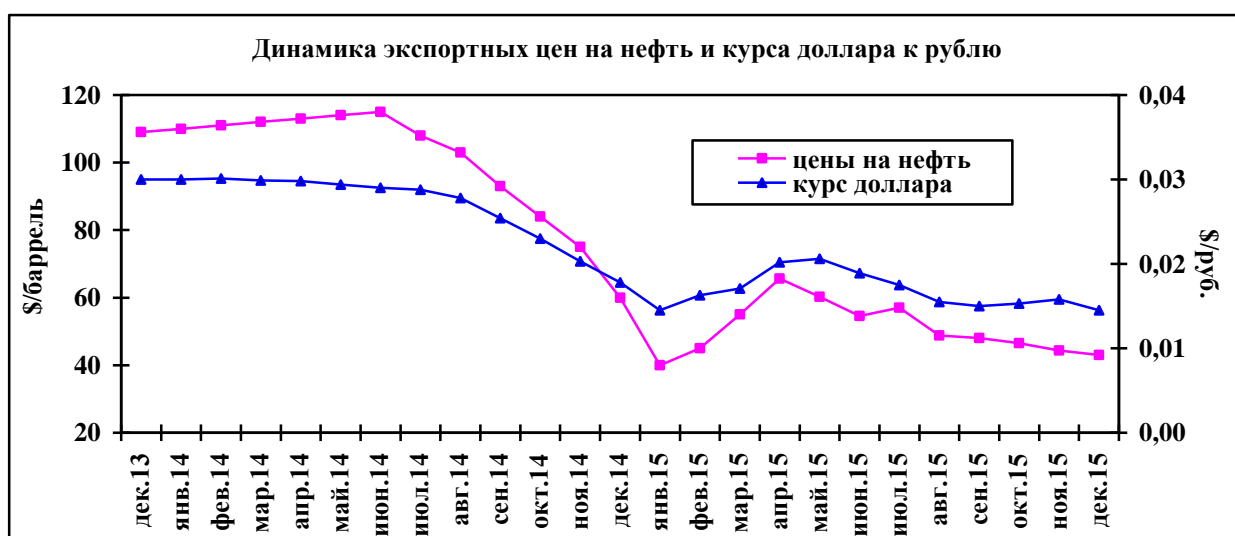
На столичном строительном рынке наблюдается снижение активности инвесторов, сообщил на пресс-конференции в понедельник председатель Москомстройинвеста Константин Тимофеев: в настоящее время на 30% сократилось количество запросов на получение градостроительных планов земельных участков со стороны инвесторов, что, безусловно, связано с кризисом".

Таким образом, рынок жилой недвижимости городов России в 2015 году находился в стадии рецессии, однако, несмотря на напряженную макроэкономическую ситуацию, существенного падения показателей (объемов ввода и строительства, объемов поглощения жилья и ипотеки, цен предложения на первичном и вторичном рынке) пока не произошло.

Внешние (макроэкономические) факторы, определившие динамику цен

Основной источник роста нашей экономики и рынка недвижимости — цены на экспортную нефть — после длительного периода стабильности на уровне 110-120 \$/баррель в середине 2014 года начали снижаться, и в ноябре-декабре упали до 75 и 60, а в январе 2015 —

до 40 \$/баррель (рис. 8). Одновременно подогнулась и вторая «нога» нашей экономики – курс рубля к доллару – с 33-34 руб./\$ в первом полугодии 2014 года до 49 и 56 в ноябре-декабре и 69 руб./\$ в январе. Именно этот валютно-финансовый шок вызвал ажиотажный спрос на жилье как средство сбережения накоплений и повышение (на фоне стагнации в макроэкономике) цен на рынке. К апрелю-маю цена на нефть повысилась до 60-66 \$/баррель, а рубль укрепился до 48,5-49,5 руб./\$. Финансово-экономическая сфера в РФ пережила декабрьские шоки, и ее состояние вместе с ценами на нефть и курсом доллара стабилизировалось. Соответственно закончилось стимулирующее действие шоков на население, и динамика цен начала определяться фундаментальными факторами – снижающимися доходами населения.



Источник: ЦБ РФ.

Рис. 8

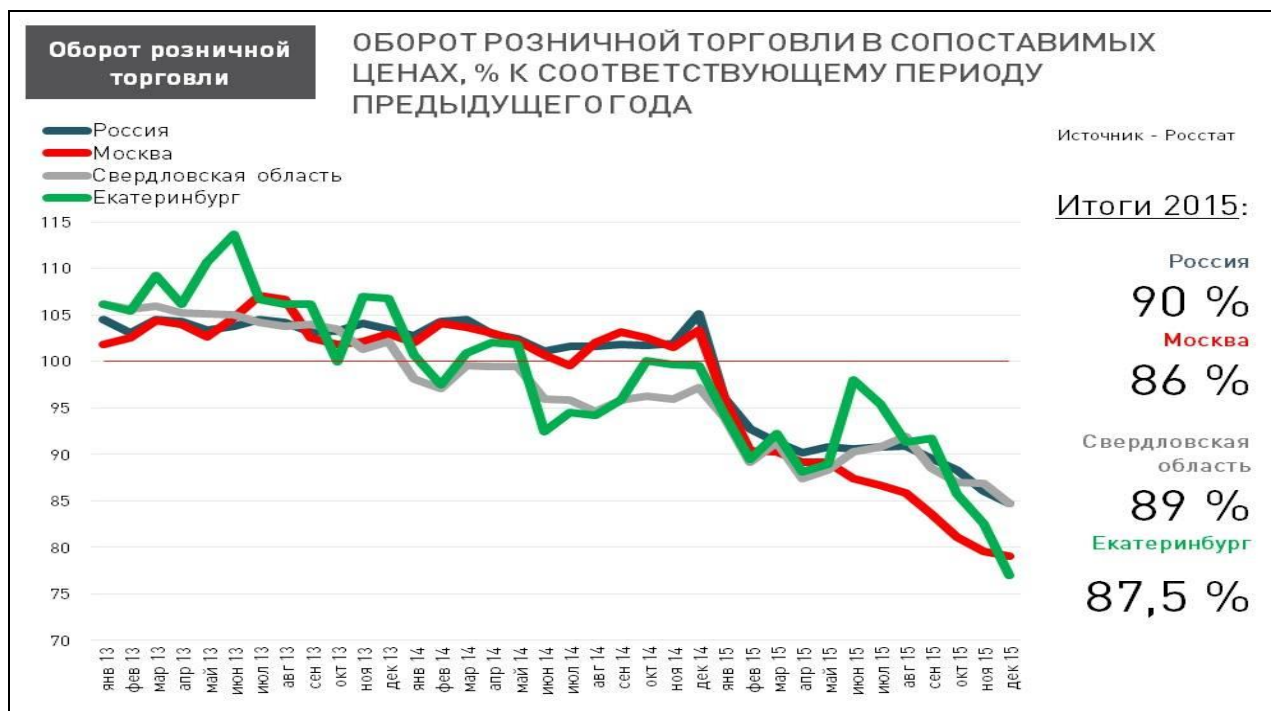
Но в июне цена на нефть начала снова снижаться, и к декабрю среднемесячная снизилась до 44,3 \$/баррель. Одновременно повысился среднемесячный курс доллара – до 63,3 в октябре и 69,0 руб./\$ в декабре. В конце месяца и в январе 2016 года цена нефти кратковременно снижалась до 28 \$/баррель, курс доллара к рублю повышался до 79 руб./\$.

Эти драматические изменения макрофинансовых параметров привели к снижению ВВП на 3,7%, инвестиций в основной капитал на 8,4%, оборотов розничной торговли на 10% (табл. 3). При этом торговый оборот в крупных городах снизился сильнее среднероссийского (рис. 9): в Москве на 14%, Екатеринбурге на 12,5%.

Таблица 3. Основные макроэкономические показатели РФ в 2015 году

Динамика ВВП		Динамика инвестиций в основной капитал		Коммерческий грузооборот предприятий транспорта		Оборот розничной торговли		Реальные располагаемые денежные доходы	
в % к 2014 году	в % к 1990 году	в % к 2014 году	в % к 1990 году	в % к 2014 году	в % к 1990 году	в % к 2014 году	в % к 1990 году	в % к 2014 году	в % к 1990 году
96,3	115,1	91,6	67,9	100,2	80,2	90,0	244,5	96,0	143,5

Источник: Росстат (предварительные данные)



Источник: Росстат.

Рис. 9

Основной драйвер рынка жилой недвижимости – доходы населения – изменились следующим образом. Реальные располагаемые доходы снизились на 4,0% (впервые с 1999 года), при этом за счет роста инфляции номинальные доходы выросли на 17,5%. Снижение доходов ведет к сжатию потребительского спроса и активному переходу населения на сберегательную модель финансового поведения.

Прогноз динамики макроэкономических параметров на 2016 год

Минэкономразвития РФ в 2015 году в ходе подготовки бюджета 4 раза пересматривало свои макроэкономические прогнозы на 2015 год: в феврале в сторону ухудшения, в мае – улучшения, в августе и затем в ноябре – снова ухудшения (табл. 4).

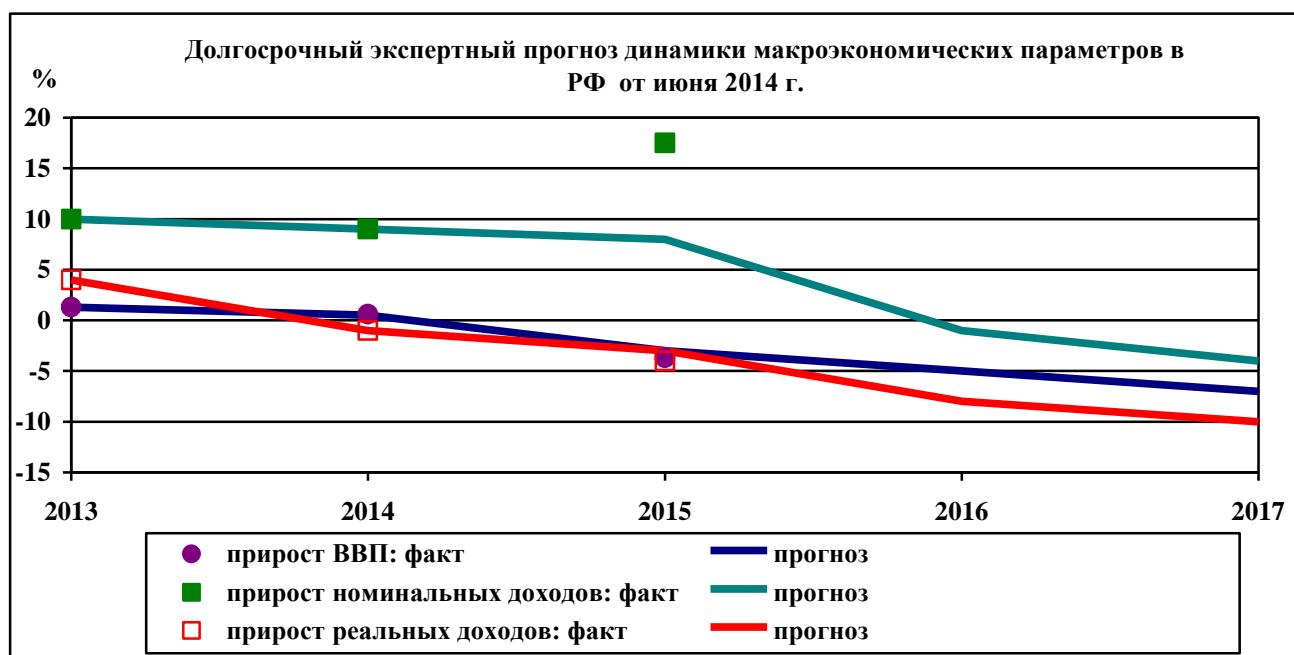
Таблица 4. Правительственные макроэкономические прогнозы на 2015 год от февраля, мая, августа и ноября

Параметры	февраль	май	август	ноябрь
Среднегодовые цены на нефть Urals, \$/баррель	50	50	40	50
Среднегодовой курс рубля, руб./\$	61,5	60,0	75,0	65,0
Инфляция, %	12,2	11,9	8,5	12,5
Прирост ВВП в реальном выражении, %	-3,0	-2,8	-3,3	-3,9
Прирост реальных доходов населения, %	-6,3	-6,3	-6,5	-10,0
Прирост номинальных доходов населения, %	+5,1	+5,0	+0,4	+0,1

В конце сентября, когда нефтяной тренд снова изменил свое направление, МЭР отказался от трехлетнего горизонта при разработке бюджета на 2016 год в пользу однолетнего (власти не готовы объявлять негативные прогнозы на два-три года вперед), и заложил в базовый сценарий на 2016 год начало восстановления экономики.

Ранее, в июне 2014 года, был разработан экспертный прогноз динамики макроэкономических параметров для использования в математической модели функционирования рынка жилой недвижимости при долгосрочном прогнозировании развития рынка. Основные параметры прогноза приведены на рис. 10. Там же показаны фактические данные за 2014 год и (оценочно) за 2015 год. Видно, что фактические данные за 2014 год практически совпали с прогнозом, что позволило не пересматривать расчеты по модели на следующий год. По итогам 2015 года наш прогноз оказался черезчур оптимистичным: фактическое снижение ВВП составило 3,7% вместо 3,0% по прогнозу, прирост номинальных доходов населения – +17,5% вместо +8% (реальных -4,0% вместо -3%, инфляция 12,9%. Позитивным результатом года оказалась величина оттока капитала частного сектора – \$59 млрд (2014 год – \$85 млрд).

На 2016 год прогноз роста ВВП от июня 2014 года составляет -5,0%, реальных доходов -8,0%, номинальных доходов -1%.



Источник: прогноз от июня 2014 - ООО «Стерникс Консалтинг», фактические данные за 2013 и 2014 год – Росстат, 2015 год – оценка МЭР РФ.

Рис. 10

В ноябре 2015 года МЭР прогнозирует на 2016 год прирост ВВП +1%, Morgan Stanley -0,8% (табл. 5).

Но ведущие аналитики не верят в такой сценарий. А. Абрамов (ВШЭ), К. Андрианов (ИСПН РАН), Я. Миркин (ИМЭМО РАН) прогнозируют к середине года цену на нефть 40-47 \$/баррель и курс рубля 70-77 руб./\$. Международное рейтинговое агентство Fitch, агентство Bloomberg, Goldman Sachs с учетом возможного роста предложения (сланцевая нефть США, возобновление экспорта из запасов Ирана) при уменьшении спроса на фоне снижения темпов роста мировой экономики прогнозируют падение нефтяных цен до 20-30 \$/баррель, что соответствует курсу рубля 110-120 руб./\$.

Но уже в декабре, и особенно в январе 2016 года прозвучали заявления о том, что МЭР РФ рассматривает негативный и кризисный сценарии со среднегодовой ценой на нефть 30-40 \$/баррель и курсом доллара 60-70 руб. При этом снижение ВВП может составить 3%.

Таблица 5. Прогнозы макроэкономических параметров на 2016 год

Источник	Нефть, \$/баррель	Курс рубля, руб./\$	Прирост ВВП, %
МЭР РФ, ноябрь 2015 года	50	60-65	+1,0
Morgan Stanley			-0,8
А. Абрамов (ВШЭ), К. Андрианов (ИСПН РАН), Я. Миркин (ИМЭМО РАН)	40-47	70-77	-1,0
Fitch, Bloomberg, Goldman Sachs	20-30	110-120	-3,0
МЭР РФ, январь 2016 года	30-40	60-70	-3,0
Прогноз ООО «Стерникс Консалтинг» от июня 2014 года	35-40	80-90	-5,0

Таким образом, на 2016 год еще два месяца назад просматривались два сценария динамики макроэкономических параметров. Первый – пессимистический: продолжение и углубление рецессии. Второй – оптимистический: валютно-финансовый кризис ускорил падение экономики в 2015 году, и в следующем году начнется восстановление. Но динамика макрофинансовых показателей в декабре-январе заставила официальные власти отказаться от оптимистического сценария.

По мнению специалистов Института Гайдара, предварительные данные об итогах развития экономики РФ в 2015 г., а также текущие тенденции на мировом рынке энергоресурсов являются основанием для пересмотра в худшую сторону возможных сценариев развития экономики в 2016–2017 гг. Так, теперь сценарий со среднегодовым уровнем цен на нефть в 2016 г. в размере 35 долл./барр. является базовым, а цены на нефть на уровне 50 долл./барр. (заложены при формировании федерального бюджета на 2016 г.) представляются оптимистическими. Результаты моделирования основных макроэкономических показателей в 2016–2017 гг. в рамках выбранных сценариев говорят о практически неизбежном сохранении рецессии в экономике в рассматриваемый период, переход к росту происходит только в сценарии с повышением цен устойчиво выше 50–55 долл./барр.²

В своем выступлении в Совете Федерации 15 декабря Герман Греф назвал 3 основные причины структурного кризиса, переживаемого экономикой России (рис. 11).

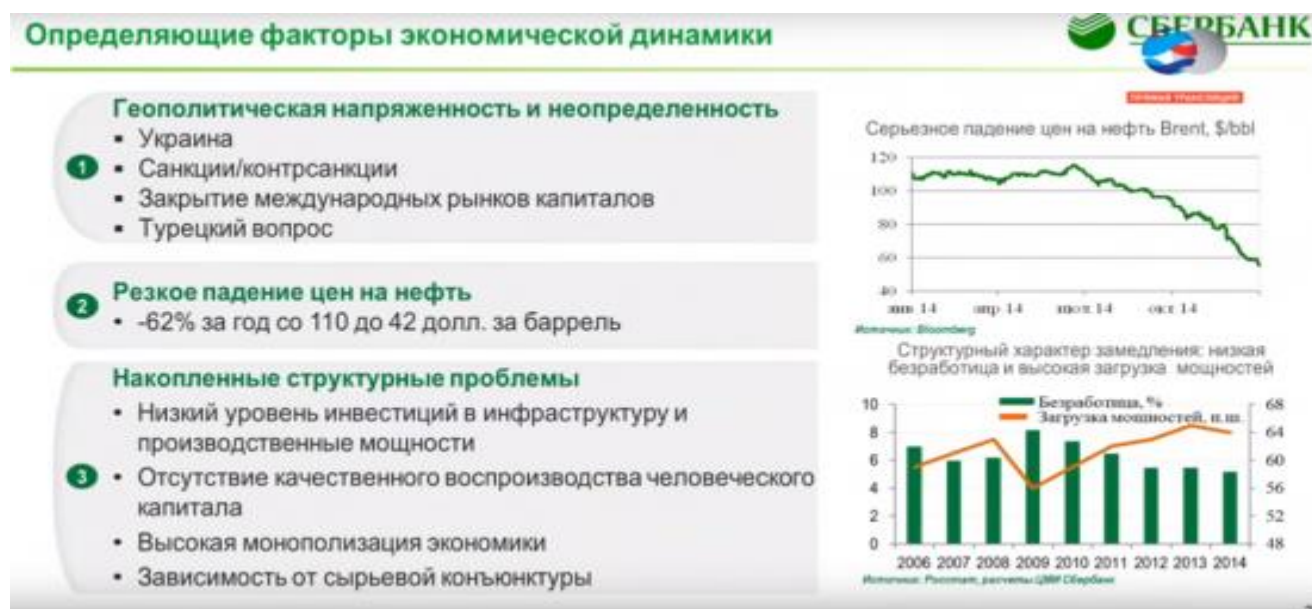


Рис. 11

По его мнению, кризис развивается уже два года.

² С. Дробышевский, В. Петренко, М. Турунцева, М. Хромов. ПРОГНОЗ 2016–2017: РЕЦЕССИЯ СОХРАНЯЕТСЯ - ОМЭС. 2016. №1(19).



Рис. 12

Мы можем изменить только внутренние условия:

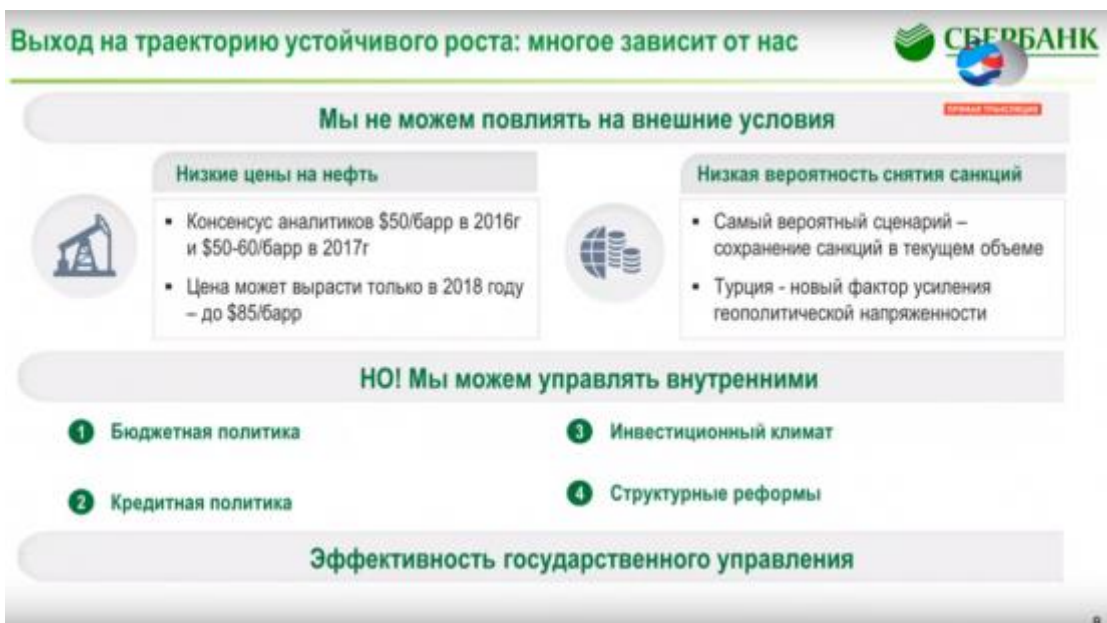


Рис. 13

Например, улучшить госуправление:



Источник: Сбербанк.

Рис. 14

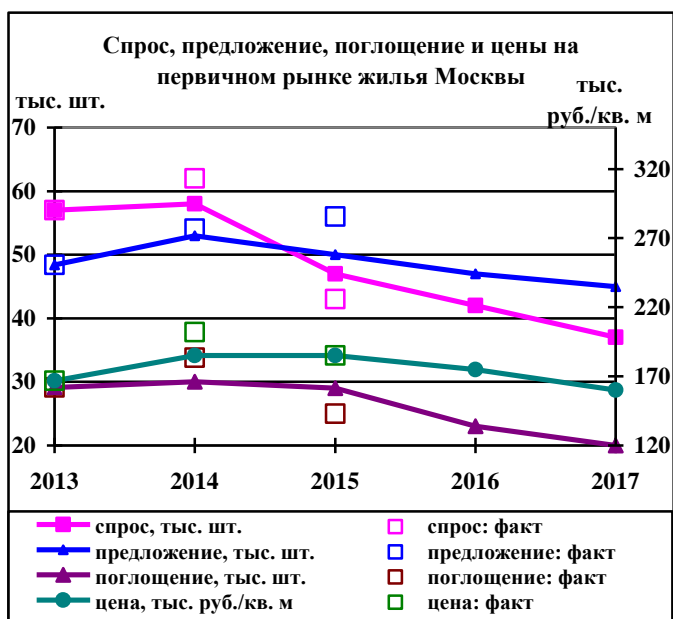
Исходя из изложенного, мы сохраняем на 2016 год прогноз макроэкономических параметров от июня 2014 года: нефть 35-40 \$/баррель, доллар 80-90 руб., падение ВВП на 5%, номинальных доходов – на 1% (см. рис. 10).

Прогноз развития рынка жилой недвижимости Москвы

Рассчитанный в июне 2014 года прогноз на 2015 год развития рынка жилья Москвы в части первичного рынка (рис. 15) оказался завышенным по показателям поглощения (на 17%), совпал с фактическими данными по цене (снижение на 9-10% относительно фактических данных декабря 2014 года) и занижен по объему предложения (на 12%). На 2016 год предполагалось дальнейшее снижение цен на 3-4%.

Прогноз для вторичного рынка (рис. 16) близко совпал с оценкой основных показателей (спрос, предложение, цена), за исключением более низкой оценки объема поглощения (на 12%).

В настоящее время мы сохраняем на 2016 год прогноз основных показателей развития рынка жилой недвижимости Москвы от июня 2014 года: на первичном рынке – дальнейшее понижение спроса, снижение объема предложения ниже объема предъявленного спроса, снижение цен на 4-5%; на вторичном рынке – дальнейшее снижение спроса, сохранение объема предложения, снижение объема поглощения и цен на 4-5%.



Источник: ООО «Стерникс Консалтинг», 2015 год – оценка.

Рис. 15

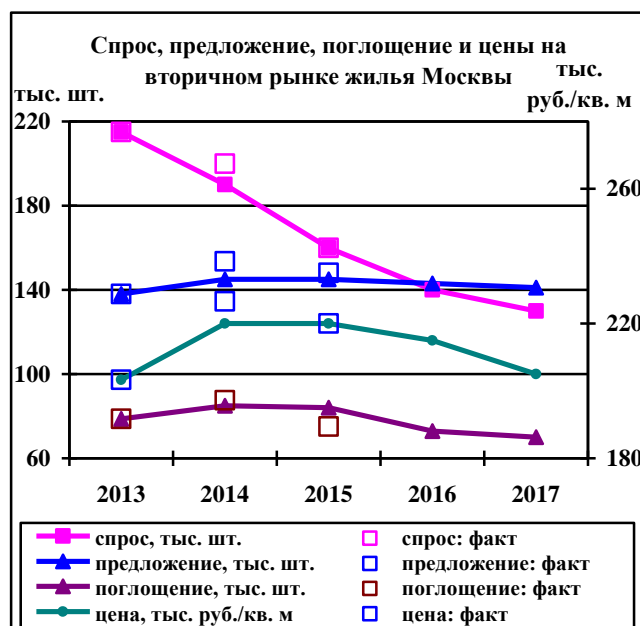
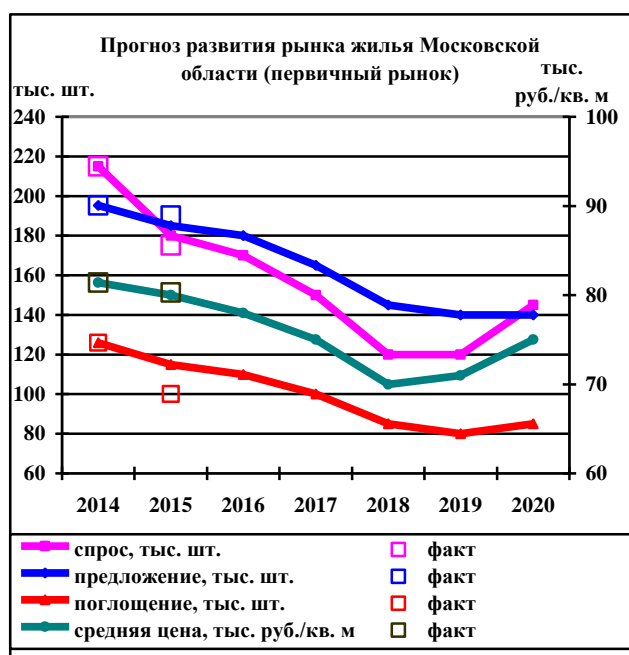


Рис. 16

Расчитанный в марте 2015 года прогноз развития рынка жилья Московской области в части первичного рынка (рис. 17) оказался завышенным по спросу и поглощению и заниженным по объему предложения. Прогноз цены практически совпал с фактическими данными (снижение на 1,3%). На 2016 год прогнозируется дальнейшее снижение спроса, предложения, объема поглощения и цен (на 2-3%).



Источник: ООО «Стерникс Консалтинг»

Рис. 17



Рис. 18

Прогноз для вторичного рынка (рис. 18) на 2015 год несколько завышен по спросу и поглощению, занижен по предложению, а также оказался выше фактических данных по цене (на 2%).

На 2016 год прогнозировалось дальнейшее снижение спроса, предложения, поглощения, а также снижение цен на 2-3%. В настоящее время мы сохраняем прогноз на 2016 год от марта 2015 года.

Экспертные мнения серьезных операторов рынка не противоречат результатам модельных расчетов.

Например, генеральный директор АО «ЮИТ ДОН» Андрей Шумеев считает, что состояние строительства очень тяжелое. Боюсь, что в начале года увидим, как многие компании прекратят существование. Мелкие, строящие один-два объекта. Двигателем рынка сегодня является ипотека с господдержкой. И все-таки процент продаж самый низкий за последние несколько лет. Мы ожидали, что результаты господдержки будут выше, но надежды не оправдались. Вначале дело активно двинулось, а потом заглохло. Люди не знают, какую и где будут зарплату получать.

Глава Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Михаил Мень, говоря о причинах падения цен, отметил, что «турбулентности в экономике» сказываются на спросе, и в этой ситуации застройщикам необходимо забыть о сверхприбылях и «работать так, как работает весь мир, в пределах разумной доходности».

В то же время в Московском регионе, несмотря на кризис, девелоперы чуть ли не каждый день анонсируют все новые жилые проекты. В частности, в конце ноября компания «Самолет девелопмент» объявила о планах строительства жилого района «Пригород лесное» площадью 3,5 млн кв. м в поселке Молоково, к юго-востоку от Москвы. Проект предусматривает возведение 140 жилых домов более чем на 80 000 жильцов. Строительство должно начаться в декабре 2015 г., а завершить проект компания рассчитывает к 2029 г., сообщает газета «Ведомости». Появились новости и о проекте строительства 6,7 млн кв. м недвижимости, в том числе 3 млн кв. м жилья, в районе деревни Саларьево на территории Новой Москвы (компании «Лаут», ПИК и др.).

Таким образом, прогнозируемое продолжение рецессии на рынке жилой недвижимости городов России не означает обвала рынка, по крайней мере в 2016 году. Рынок жилой недвижимости показал свою устойчивость к неблагоприятному воздействию макроэкономических и политических трудностей, как по причинам его меньшей вовлеченности в глобальный рынок, так и по причине своевременной поддержки со стороны государства.

Г.М. Стерник, 8.02.16.