

Стерник Г.М.
председатель Комитета МАР по аналитике и консалтингу
ООО «Sternik's Consulting»
www.realtymarket.ru, gm_sternik@sterno.ru

**Ретроспективная проверка и корректировка
долгосрочного прогноза развития рынка
жилой недвижимости Московского региона
(Доклад на конференции «Анализ и прогноз рынка строительства и
недвижимости» 30.09.2016)**

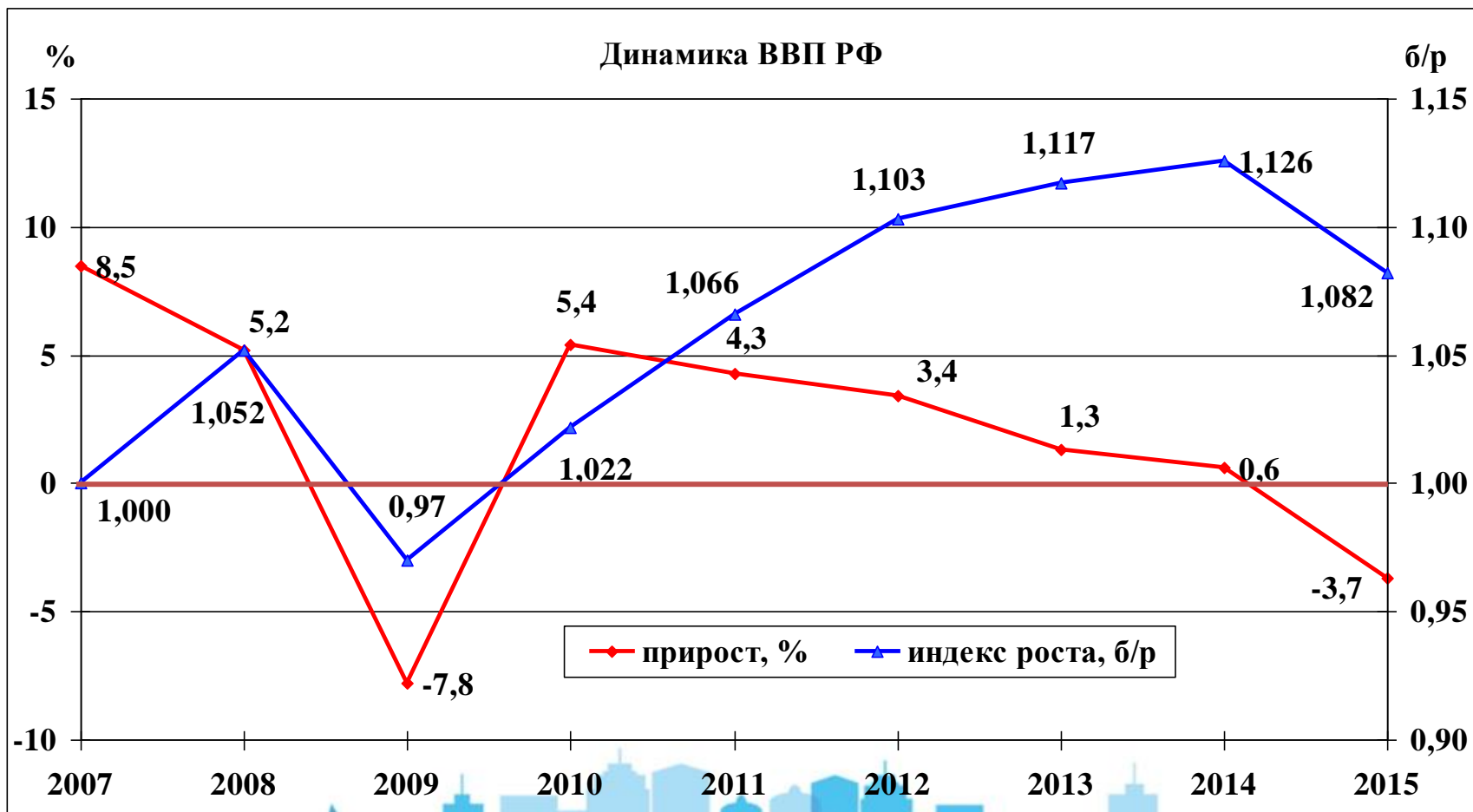


План доклада

- 1. Динамика макроэкономических параметров в РФ**
- 2. Ретроспективная проверка и корректировка экспертного прогноза макроэкономических параметров**
- 3. Где мы находимся?**
- 4. Ретроспективная проверка и корректировка расчетного прогноза развития рынка жилой недвижимости в Московском регионе**
- 5. От Москвы до самых до окраин**



1. Динамика макроэкономических параметров в РФ



Источник: расчеты автора по данным Росстата



Источник: расчеты автора по данным Росстата

2. Ретроспективная проверка и корректировка экспертного прогноза макроэкономических параметров



Источник: ООО «Стерникс Консалтинг»

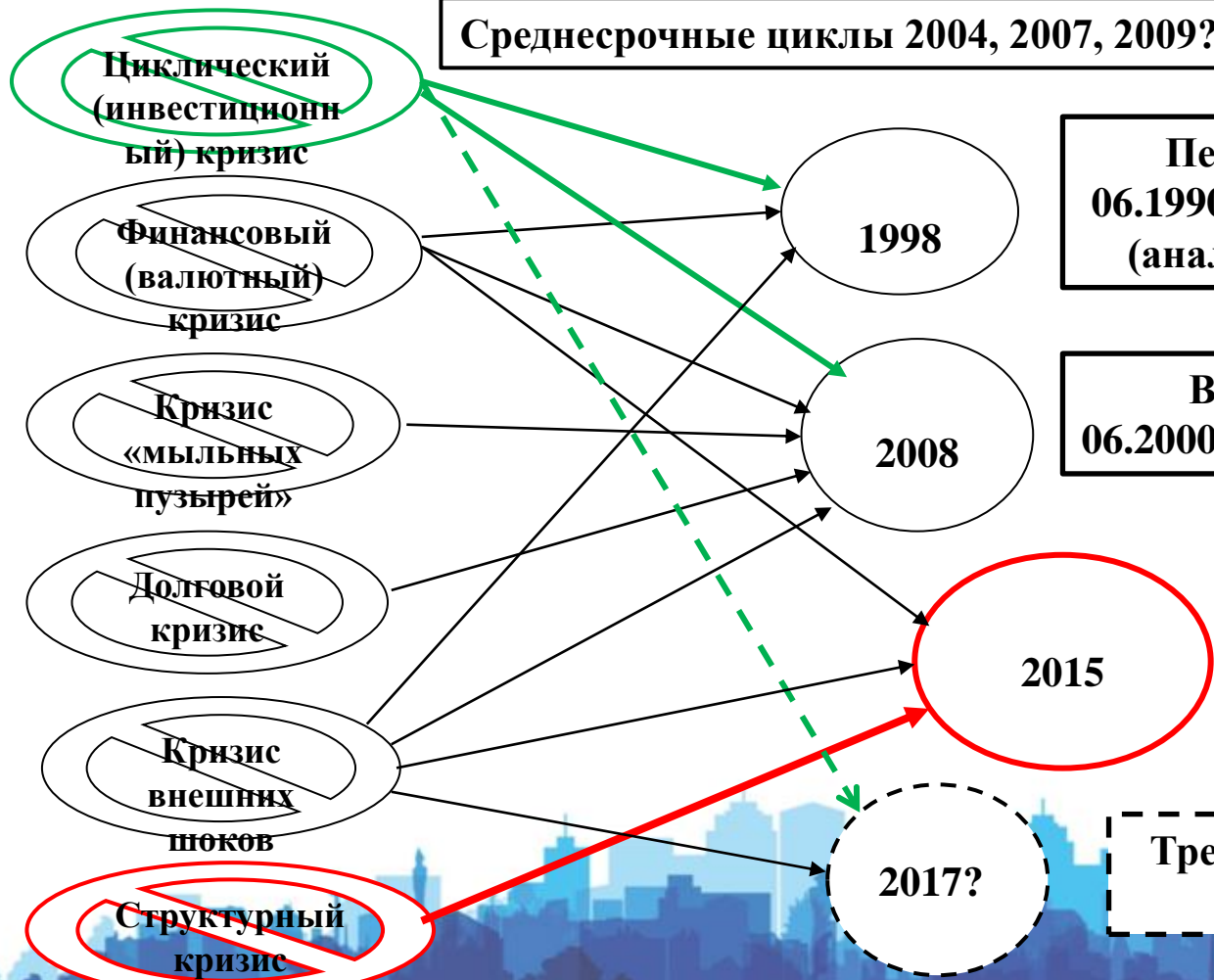
3. Где мы находимся?

Виды кризисов

Даты кризисов

Периодичность циклов

Среднесрочные циклы 2004, 2007, 2009? (аналог – цикл Й. Китчина)



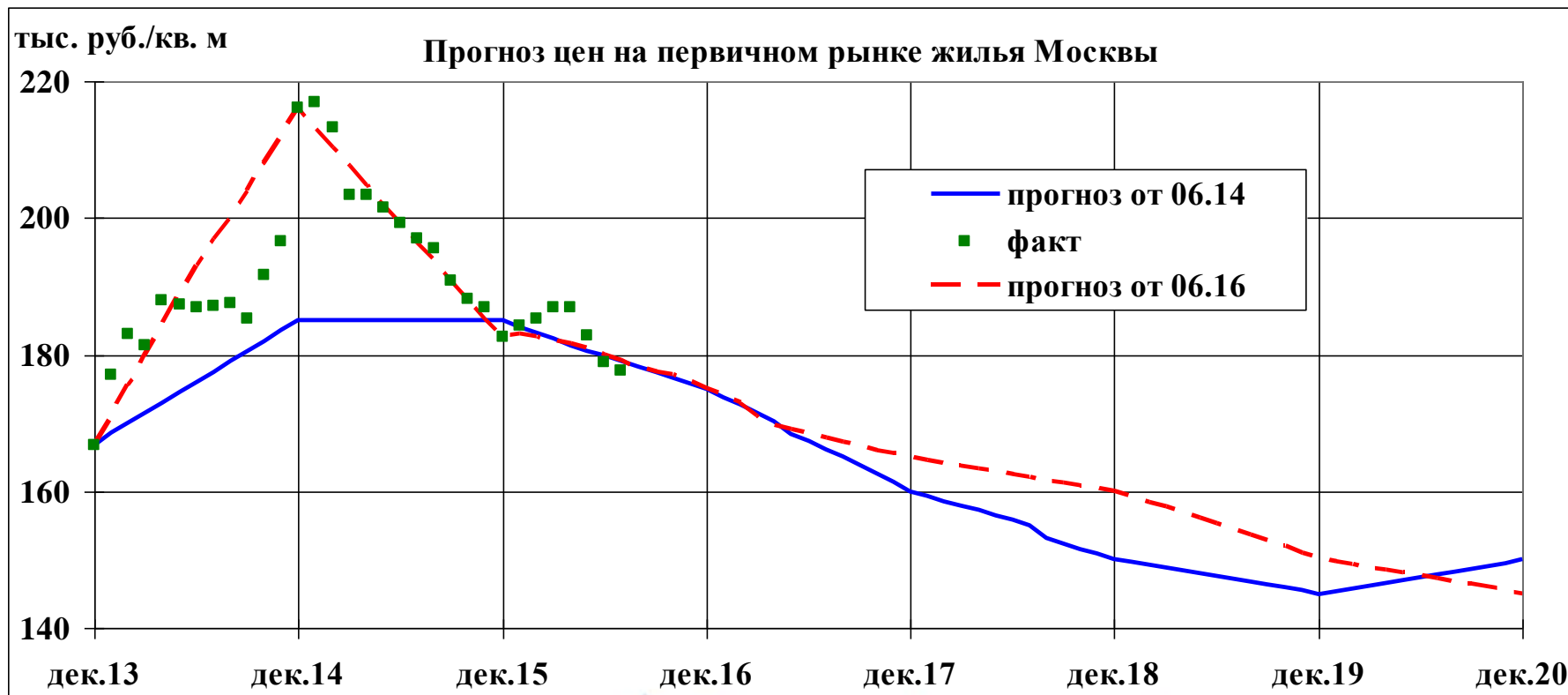
Первый 10-летний цикл
 06.1990 - 08.1998 – 06.2000 (8 + 2)
 (аналог – цикл К. Жюгляра)

Второй 10-летний цикл
 06.2000 – 10.2008 – 12.2009 (8 + 1,5)

30-летний цикл смены
 экономической модели
 развития страны (аналог
 – ритмы С. Кузнец)
 1990-2015-2020? (23 + 7?)

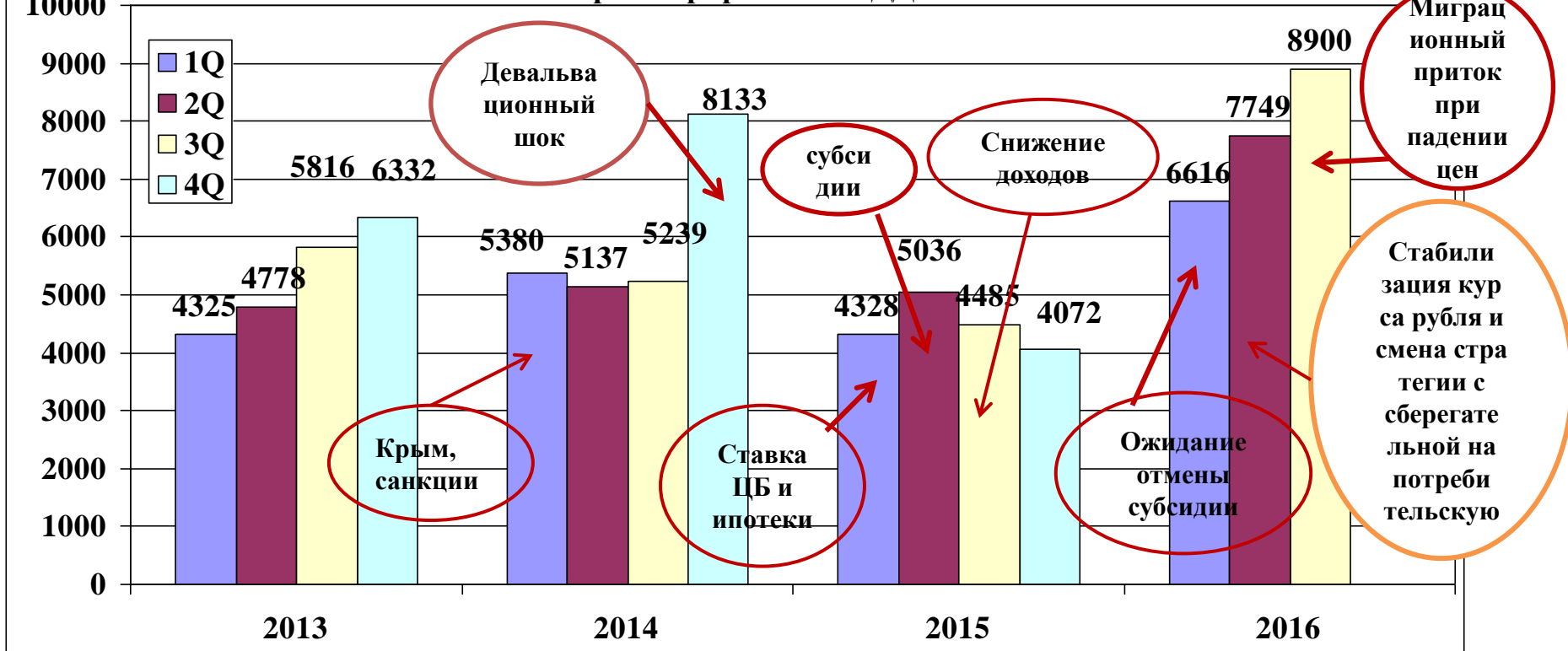
Третий 10-летний цикл 2010 –
 2017? - 2019? (8 + 2)

4. Ретроспективная проверка и корректировка расчетного прогноза развития рынка жилой недвижимости в Московском регионе

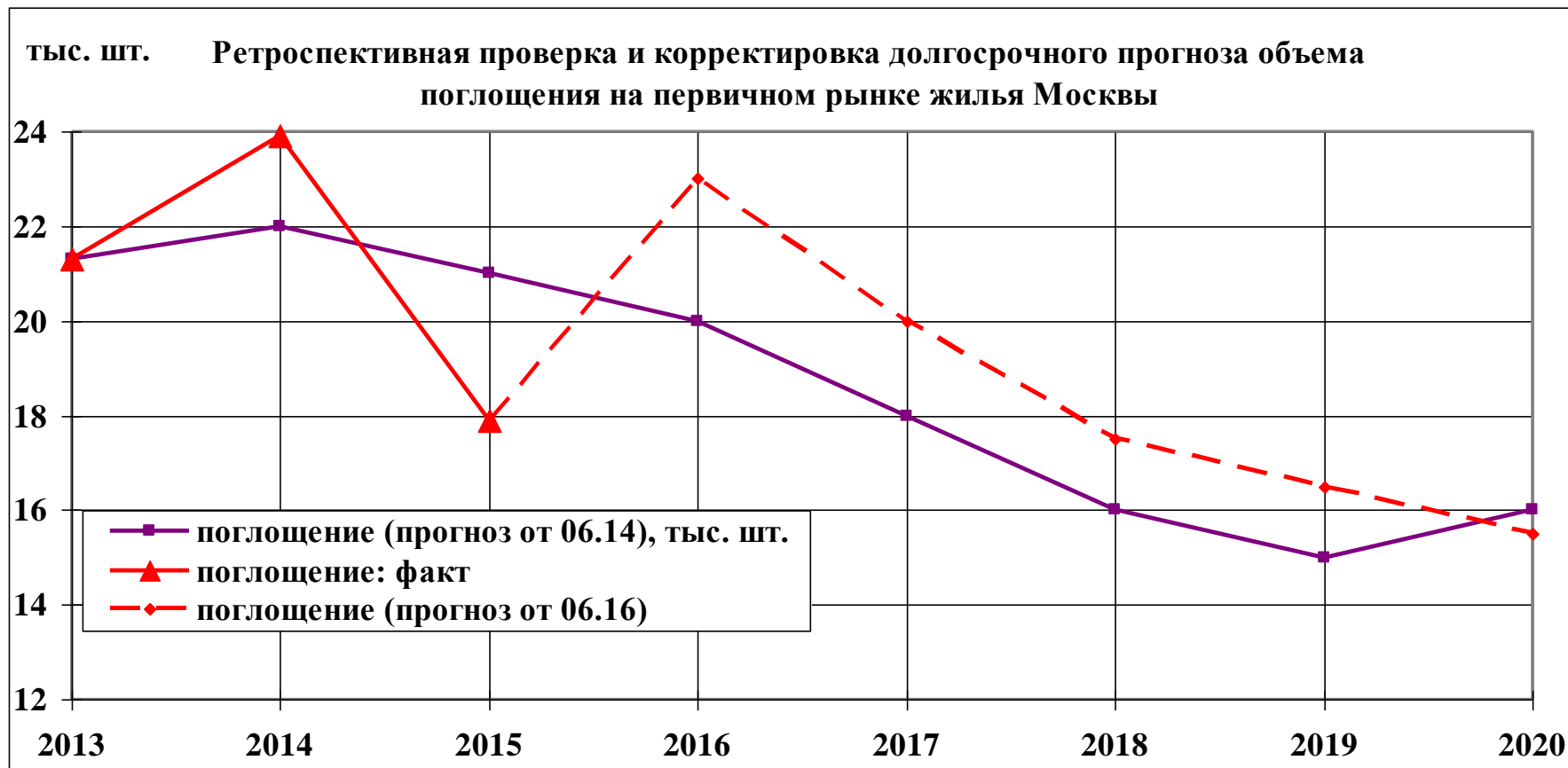


Источник: ООО «Стерникс Консалтинг»

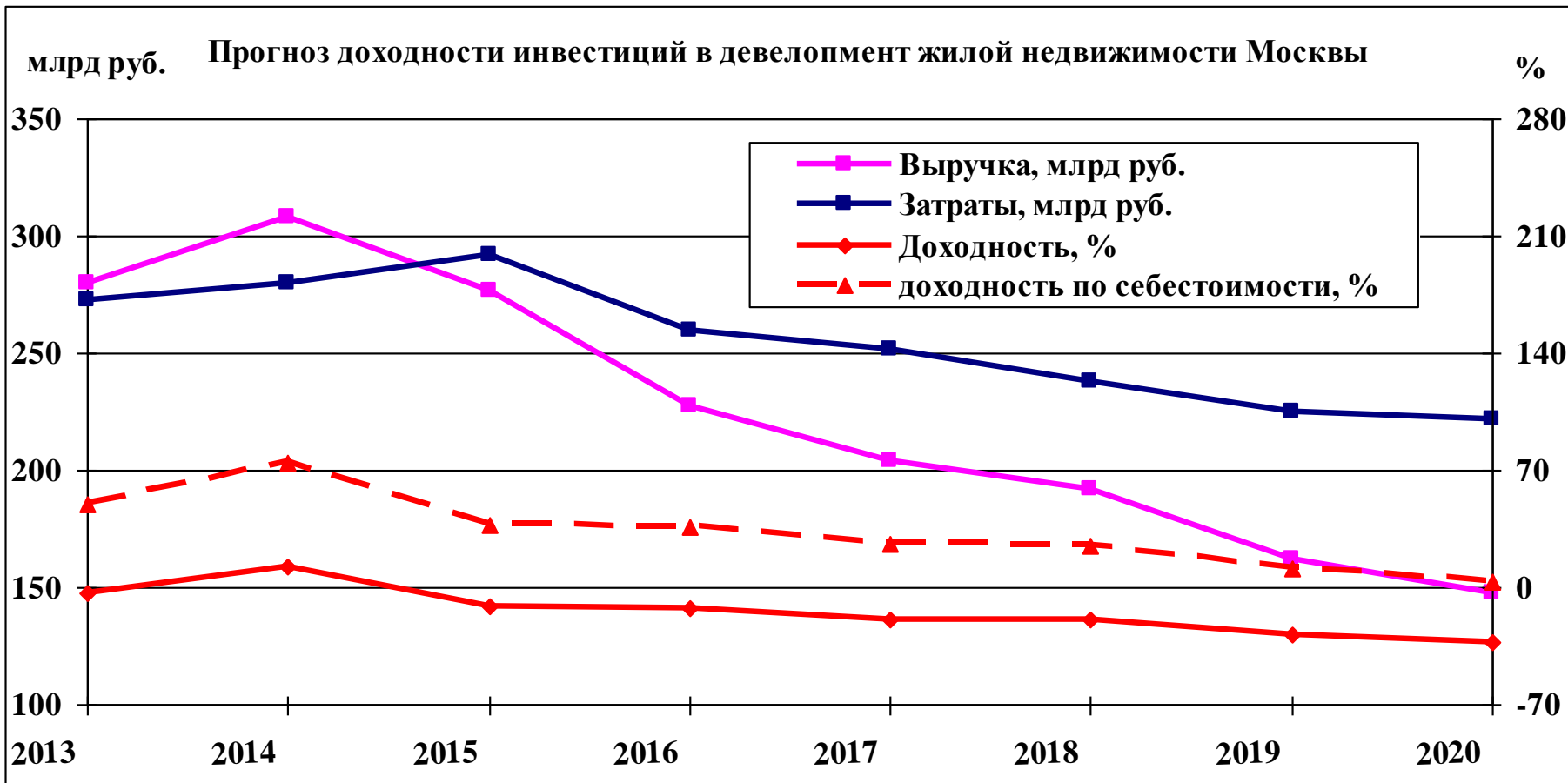
Количество зарегистрированных ДДУ в Москве



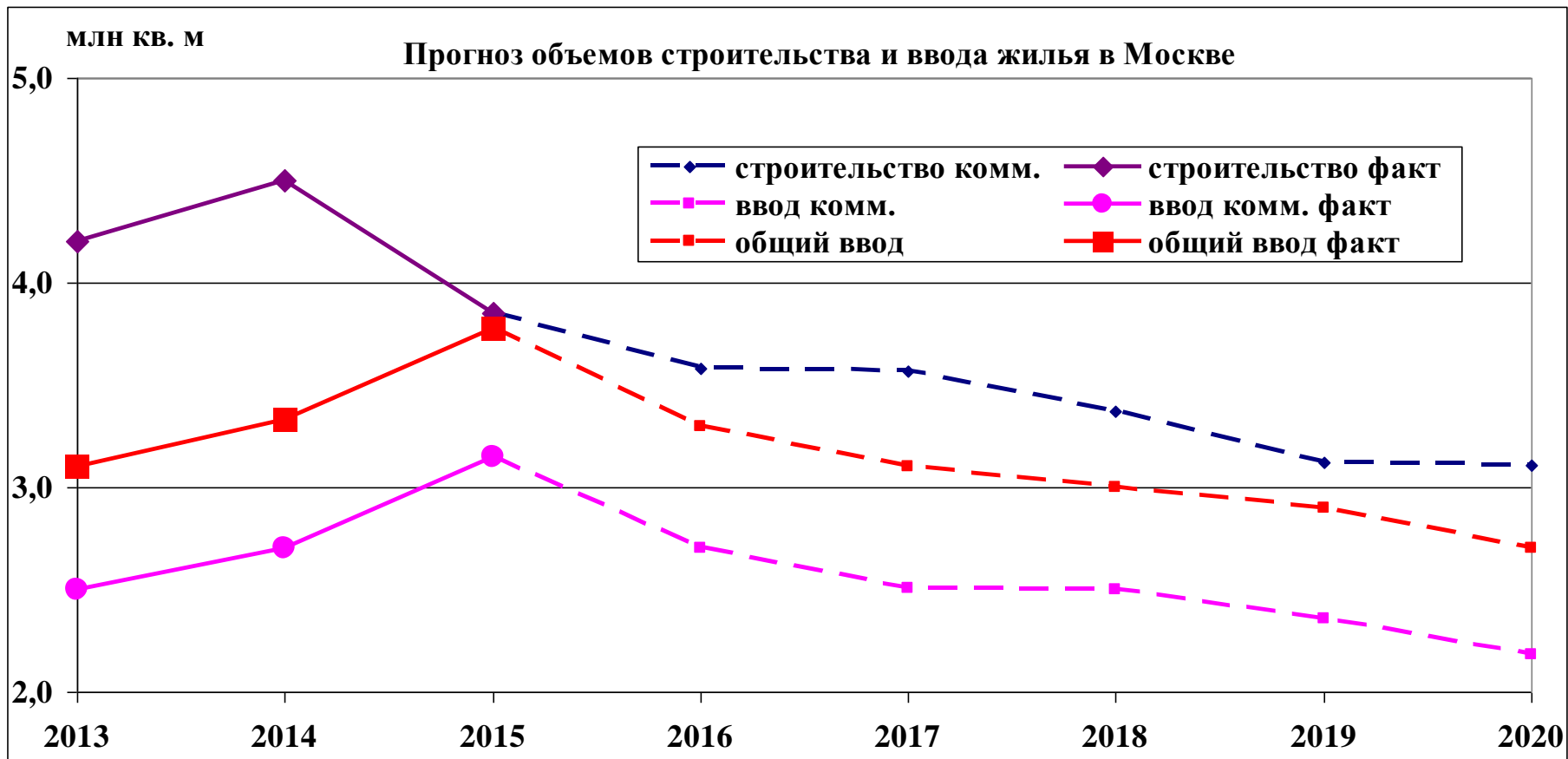
Источник: Расчеты автора по данным Росреестра



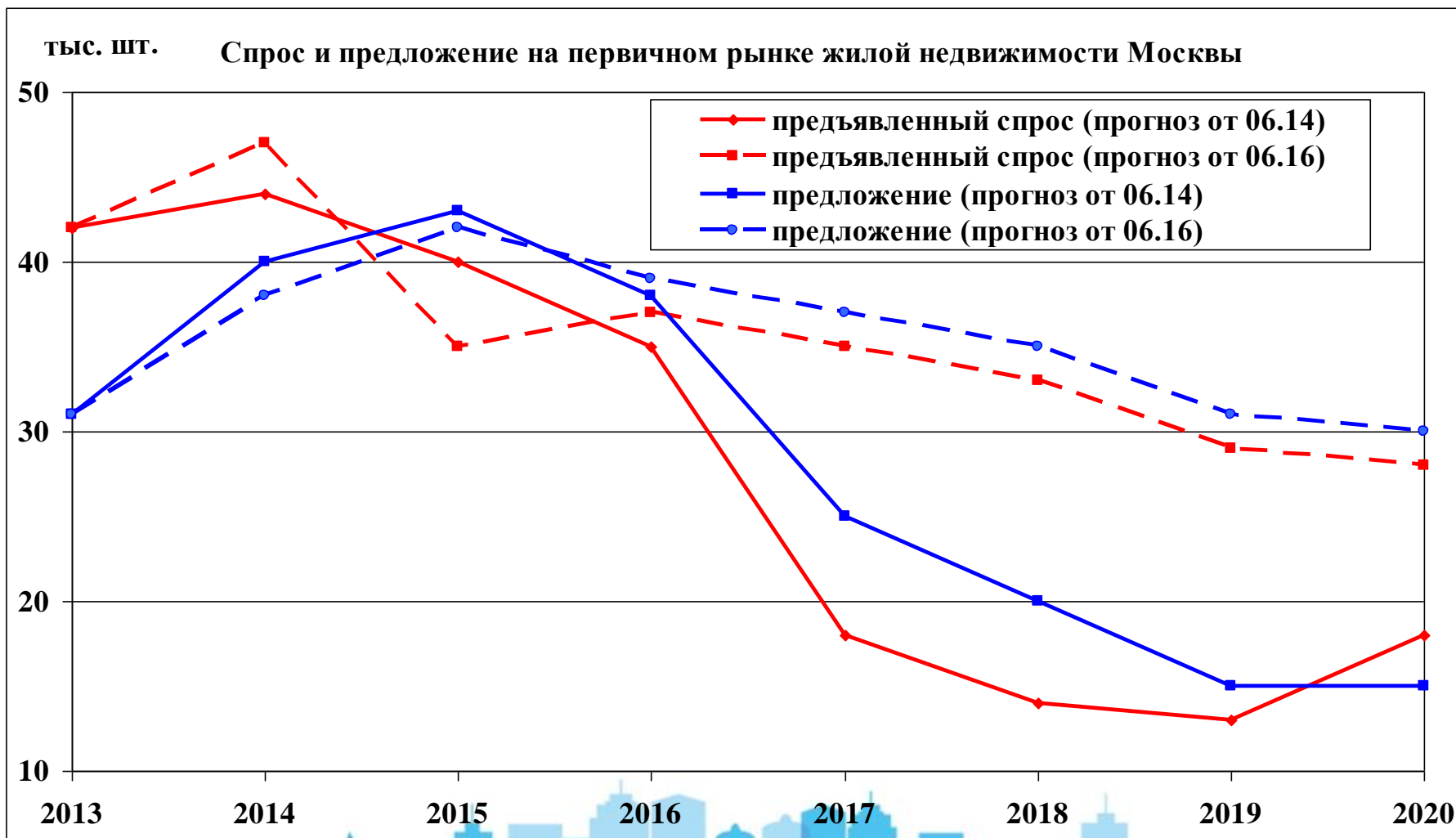
Источник: ООО «Стерникс Консалтинг»



Источник: ООО «Стерникс Консалтинг»

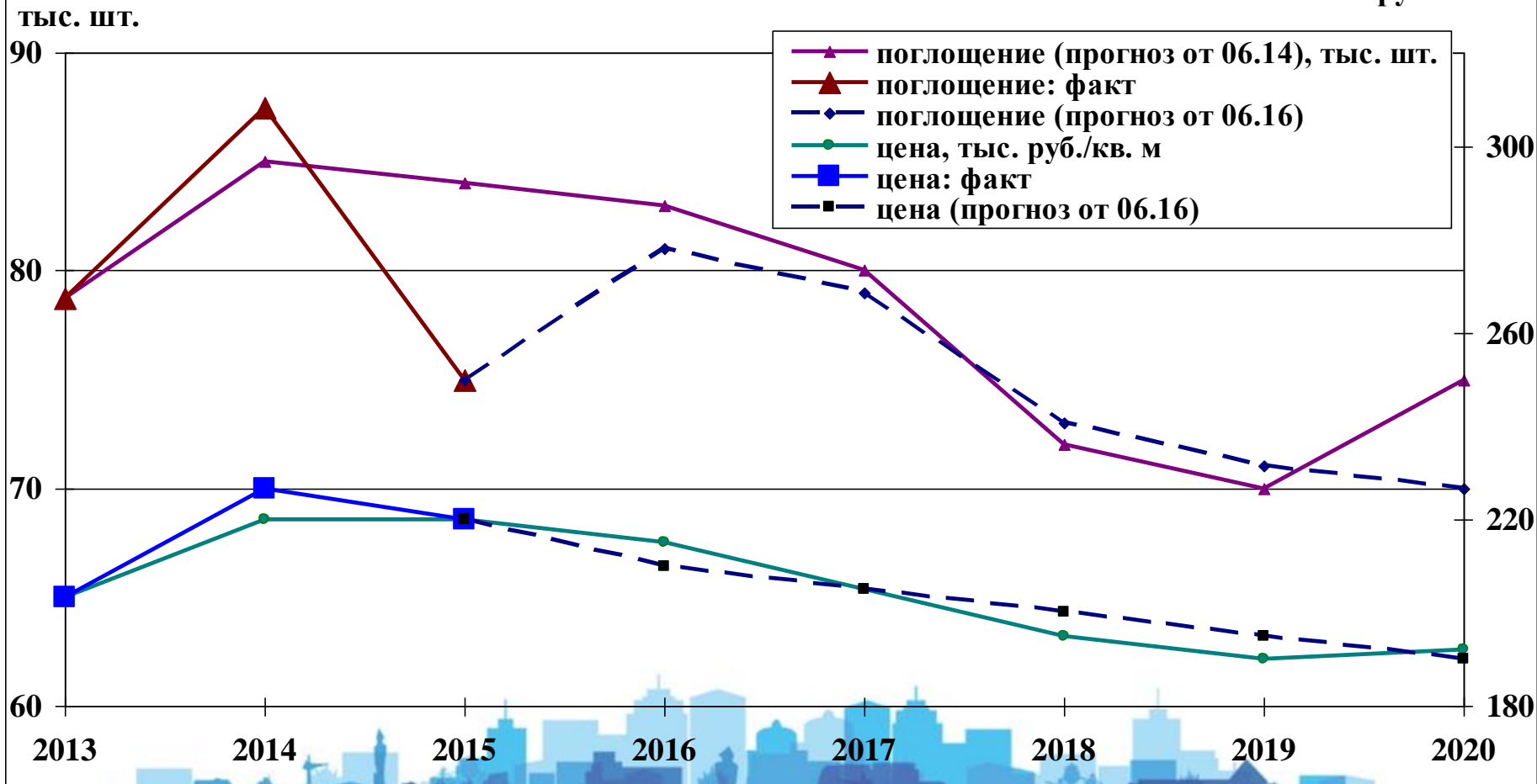


Источник: ООО «Стерникс Консалтинг»

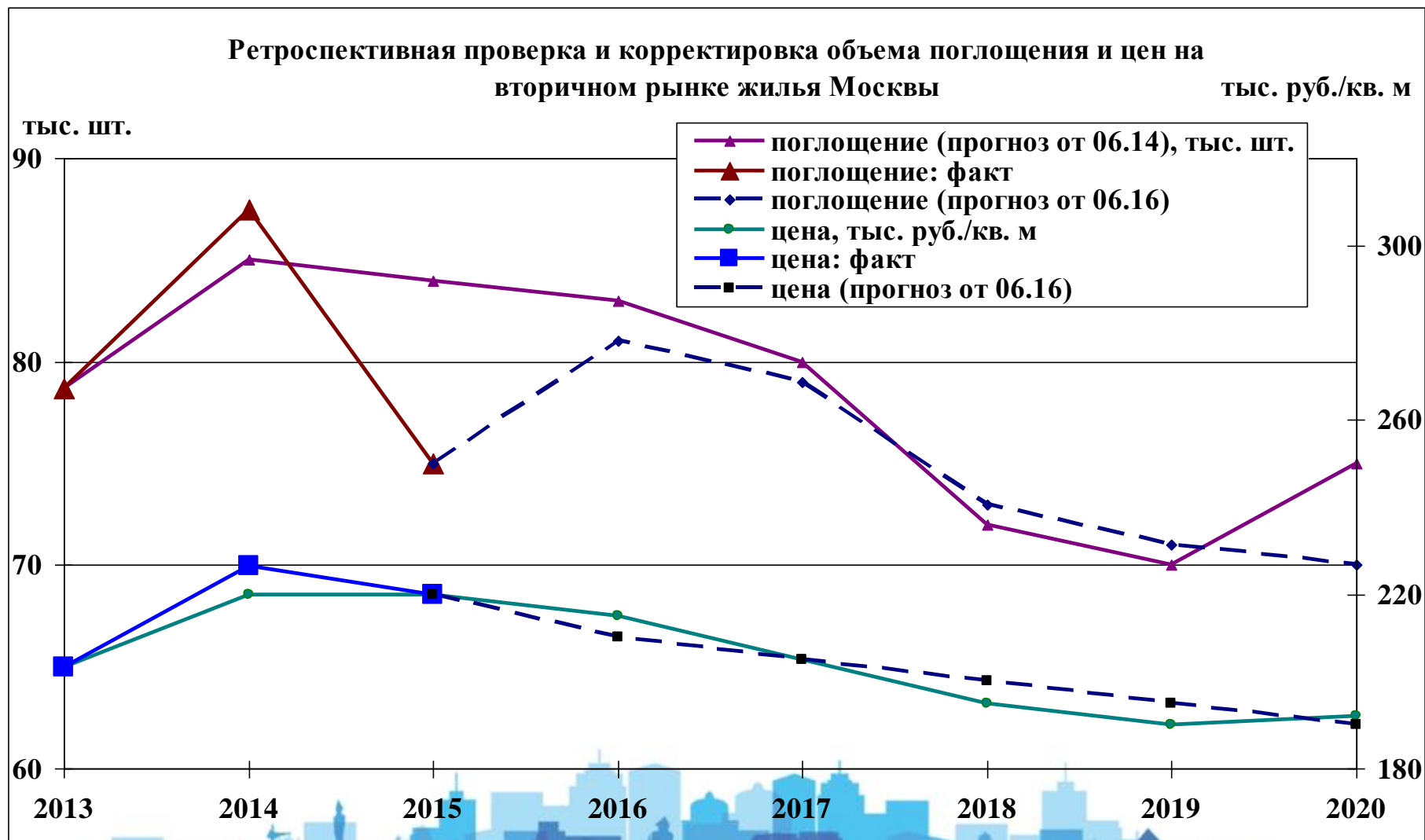


Источник: ООО «Стерникс Консалтинг»

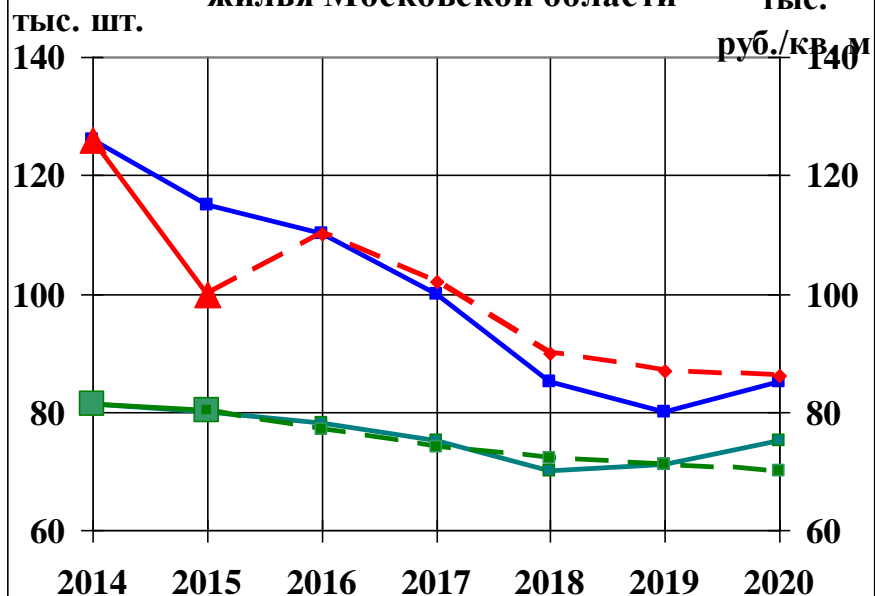
Ретроспективная проверка и корректировка объема поглощения и цен на вторичном
рынке жилья Москвы



Источник: ООО «Стернике Консалтинг»



**Ретроспективная проверка и
 корректировка прогноза объема
 поглощения и цен на первичном рынке
 жилья Московской области**



- прогноз поглощения (от 06.14), тыс. шт.
- ▲— факт поглощения
- ◆— прогноз поглощения (от 06.16)
- прогноз цены (от 06.14), тыс. руб./кв. м
- факт цены
- прогноз цены (от 06.16)

**Ретроспективная проверка и
 корректировка прогноза объемов
 поглощения и цен на вторичном рынке
 жилья Мособласти**



- ▲— прогноз поглощения (от 03.15), тыс. шт.
- факт поглощения
- ◆— прогноз поглощения (от 06.16)
- прогноз цены (от 06.14), тыс. руб./кв. м
- ▲— факт цены
- прогноз цены (от 06.16)

Риски прогноза

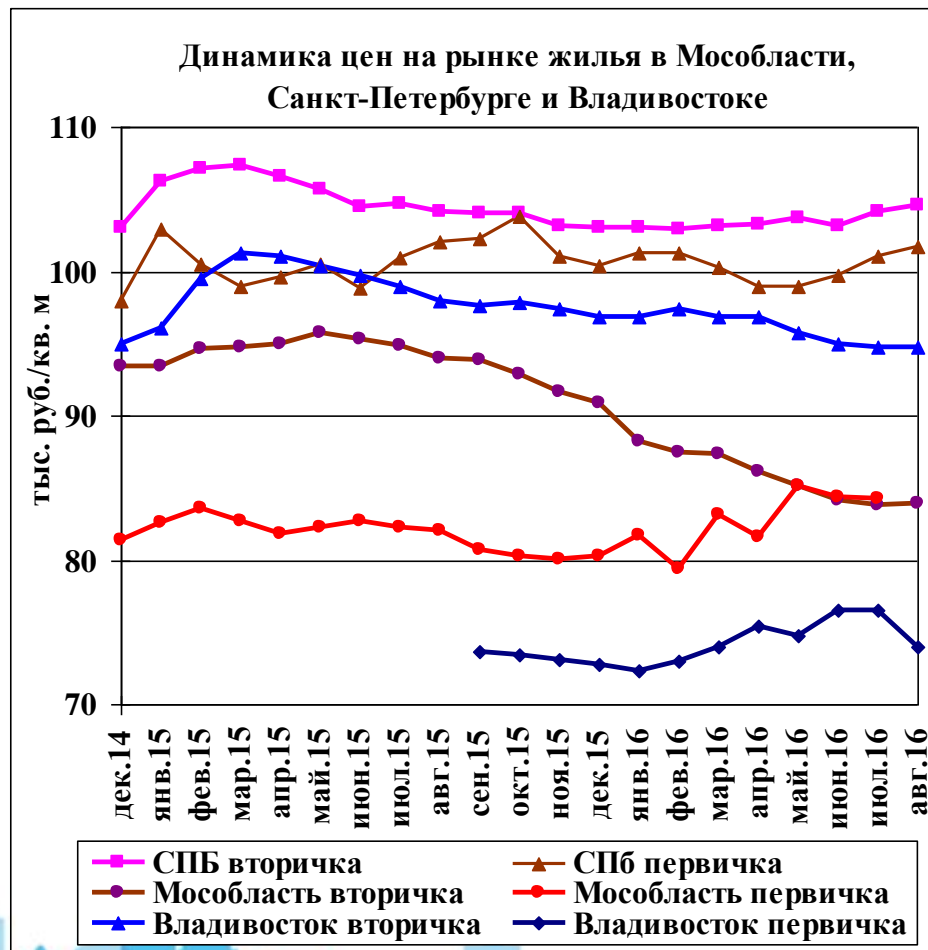
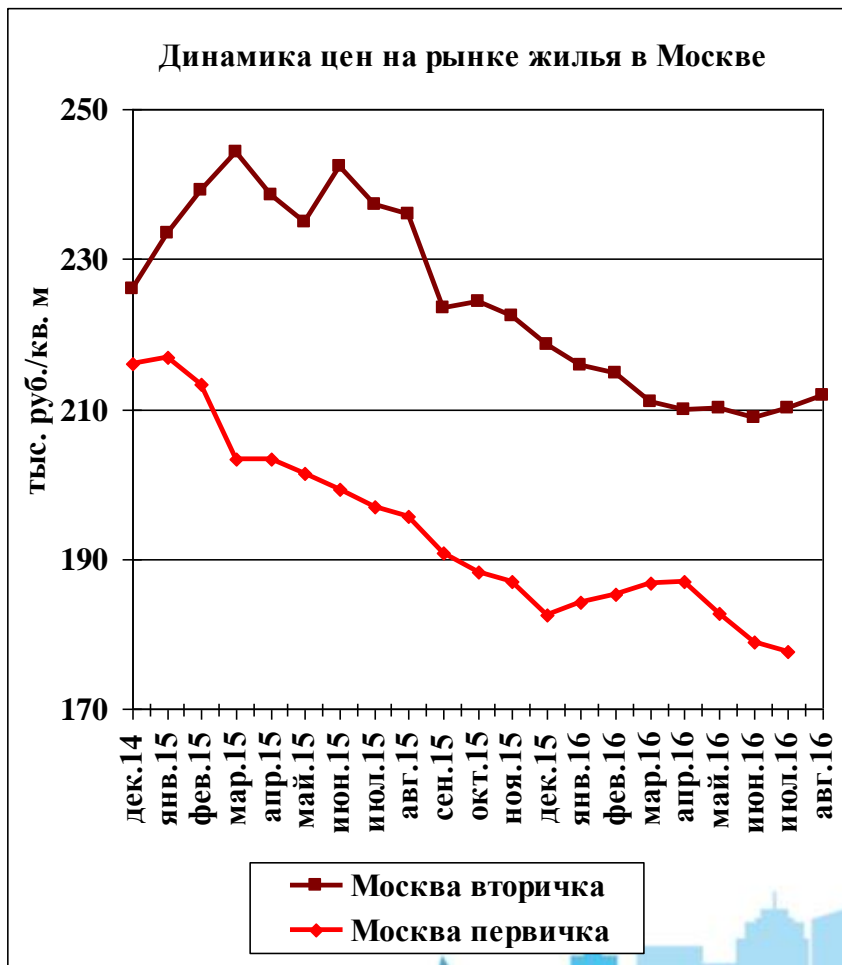
Погрешность прогноза по отдельным показателям – не выше +/-5%. Риски прогноза:

- новый обвал цен на нефть, курса рубля к доллару и вторая волна кризиса на рынке недвижимости;
- резкий рост цен на нефть, повышение доходов населения и цен на жилье, отказ от реформирования экономики (до следующего обвала нефтяных цен);
- изменение финансово-экономической политики, отказ от таргетирования инфляции, накачка экономики деньгами, рост доходов населения, гиперинфляция и рост цен на жилье.

Суммарная вероятность реализации рисков и неосуществления прогноза, т.е. выхода за пределы априорной погрешности – не более 3%.



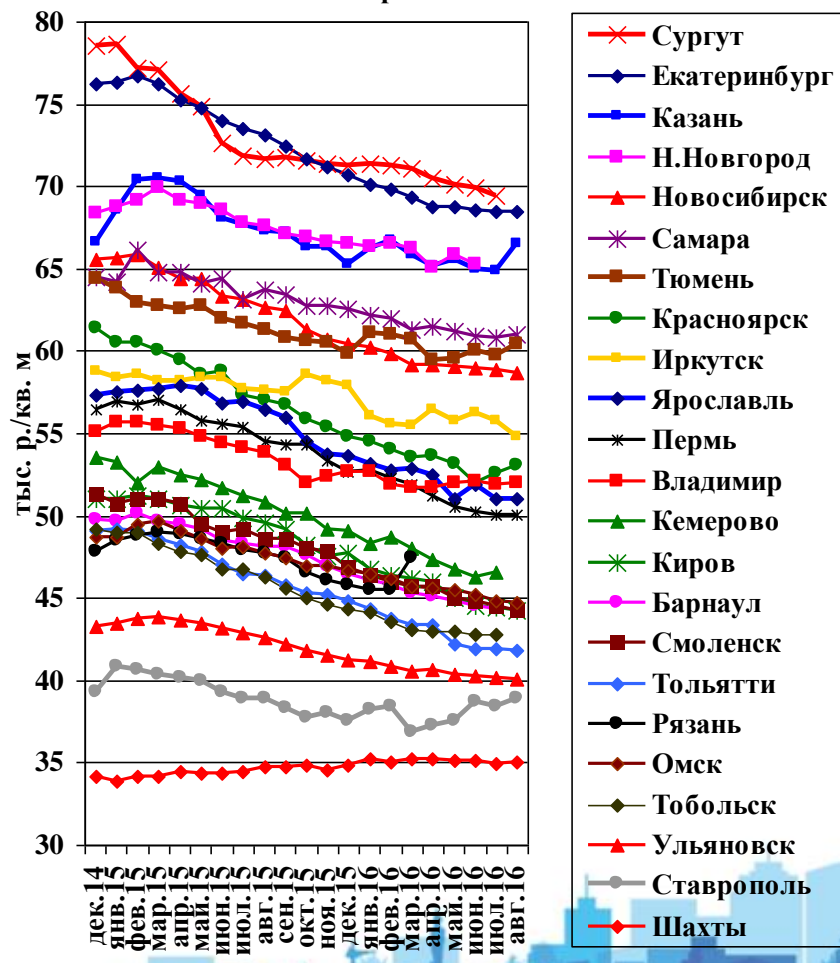
5. От Москвы до самых до окраин



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

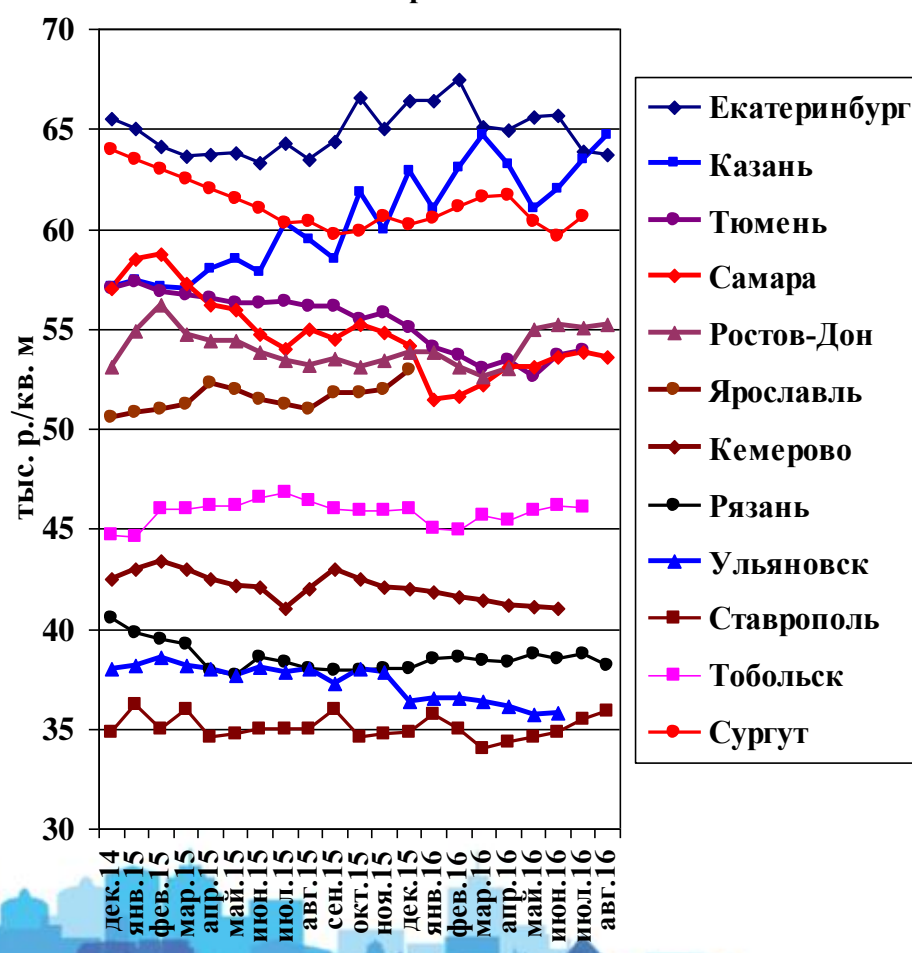
Источники: ГК МИЭЛЬ, «МИЭЛЬ-Новостройки», ООО «Стерникс Консалтинг» (Мособласть), ГК «Бюллетень недвижимости» (Санкт-Петербург), ООО «ИНДУСТРИЯ-Р» (Владивосток).

Динамика цен в городах регионов на вторичном рынке



Источник: Публичный график
realtymarket.ru.

Динамика цен в городах регионов на первичном рынке



Источник: сертифицированные аналитики рынка
недвижимости регионов.

Спасибо за внимание! Вопросы?

Стерник Г.М.
ООО «Стерникс Консалтинг»
www.realtymarket.ru
тел. моб. +7(964)556-72-32
gm_sternik@sterno.ru

