

К.Н. Апрельев (Российская гильдия риэлторов)

АНАЛИЗ ЦЕНОВЫХ ТЕНДЕНЦИЙ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ НА ОСНОВЕ МОНИТОРИНГА ЦЕН ПО 22 ГОРОДАМ РОССИИ

1. Методология сбора и обработки информации

В постановке задачи проводимой работы по оценке масштабов развития жилищного рынка и жилищного строительства в России на период до 2010 года необходимо было проанализировать существующие тенденции изменения цен на вторичное жилье за период 1998-2003 г. С этой целью в рамках выполненной работы был произведен сбор данных, характеризующих динамику изменения состояния вторичного рынка жилья за 1998 -2003 гг. по 22 городам субъектов Российской Федерации находящихся во всех федеральных округах РФ.

Выбор городов для анализа был обусловлен следующими факторами:

- необходимостью представить каждый из федеральных округов;
- выбором регионов с хорошими экономическими показателям развития;
- получить информацию по городам преимущественно с населением более 500 тыс.человек;
- необходимостью представить оба сегмента городов, где цены на рынке жилья котируются в рублях и в долларах США;
- наличием развитого строительного сектора в регионе;
- наличием финансовых и /или ипотечных институтов в сфере недвижимости;
- наличием достоверных источников информации о рынке жилья в регионе;
- финансовыми возможностями проекта и приоритетами установленными спонсором исследования.

Особенностью рынка недвижимости России сегодня, является отсутствие возможностей получения достоверной информации о ценах и объемах сделок. В связи с отсутствием в органах регистрации необходимых инструментов для оценки состояния этого рынка. Поэтому анализ ценового состояния и динамика рынка производится на основе мониторинга цен предложения собираемых в СМИ, электронных базах данных и в брокерских компаниях на рынке недвижимости.

Основным критерием для оценки качества такой информации является охват максимально возможного количества предложений на рынке и наличие инструментов, способных отсеивать в таких программах дублирующую информацию, чтобы избежать многократного учета одних и тех же объектов и данных.

Информация представленная по 22 городам позволяет нам с достаточной степенью точности отслеживать динамику изменения цен на жилищных рынках этих городов.

Для анализа рынка важным показателем является реальный оборот жилья, но эту информацию получить практически невозможно, поэтому в этом исследовании мы будем пользоваться расчетами не высокой степени точности, но они позволяют произвести общую оценку оборота на рынках жилья представленных городов.

Необходимо отметить различные уровни информационной обеспеченности информацией и использованными данными в различных субъектах Российской Федерации. К тому же, для обеспечения непрерывности исследуемого параметра стоимости 1 квадратного метра жилья на анализируемом отрезке времени, зачастую требовалась компиляция данных из нескольких информационных источников. Одним из условий расчета показателя стоимости 1 квадратного метра жилья на вторичном рынке региона являлось требование репрезентативности выборки проводимого исследования - не менее 20 % от оценки всего объема предложения жилья по региону (хотя по большинству представленных регионов эта цифра превышает 80%).

В регионах, где для оценки стоимости жилья используется расчет в рублях, были проведены перерасчеты и в валютном (долларовом) эквиваленте с учетом курса валют на анализируемый период времени.

Данные по исследуемым городам представлены по алфавитному списку в порядке следования названий федеральных округов РФ.

2. Ценовая ситуация на рынке жилья в России в период с января 1998 по декабрь 2003 г.

2.1. Факторы, влияющие на ценообразование в регионах и городах России

- Уровень, миграция населения;
- Экономическая активность; занятость населения, наличие эффективно работающих производственных и иных бизнес предприятий;
- Наличие и объем инвестиций приходящих извне;
- Эффективность местной администрации и политическая стабильность;
- Развитость инфраструктуры (культурные, образовательные центры, экология, перспективы региона);
- Развитость коммуникаций; удаленность от экономических центров, наличие транспортных коммуникаций;
- Наличие в регионе сырьевых, энергетических или иных природных ресурсов;
- Наличие рыночной конкуренции застройщиков и градостроительная политика;
- Механизм предоставления земельных участков и его прозрачность, влияние на конкурентность;
- Стоимость сырья и энергоресурсов для строительства;
- Наличие и стоимость рабочей силы.

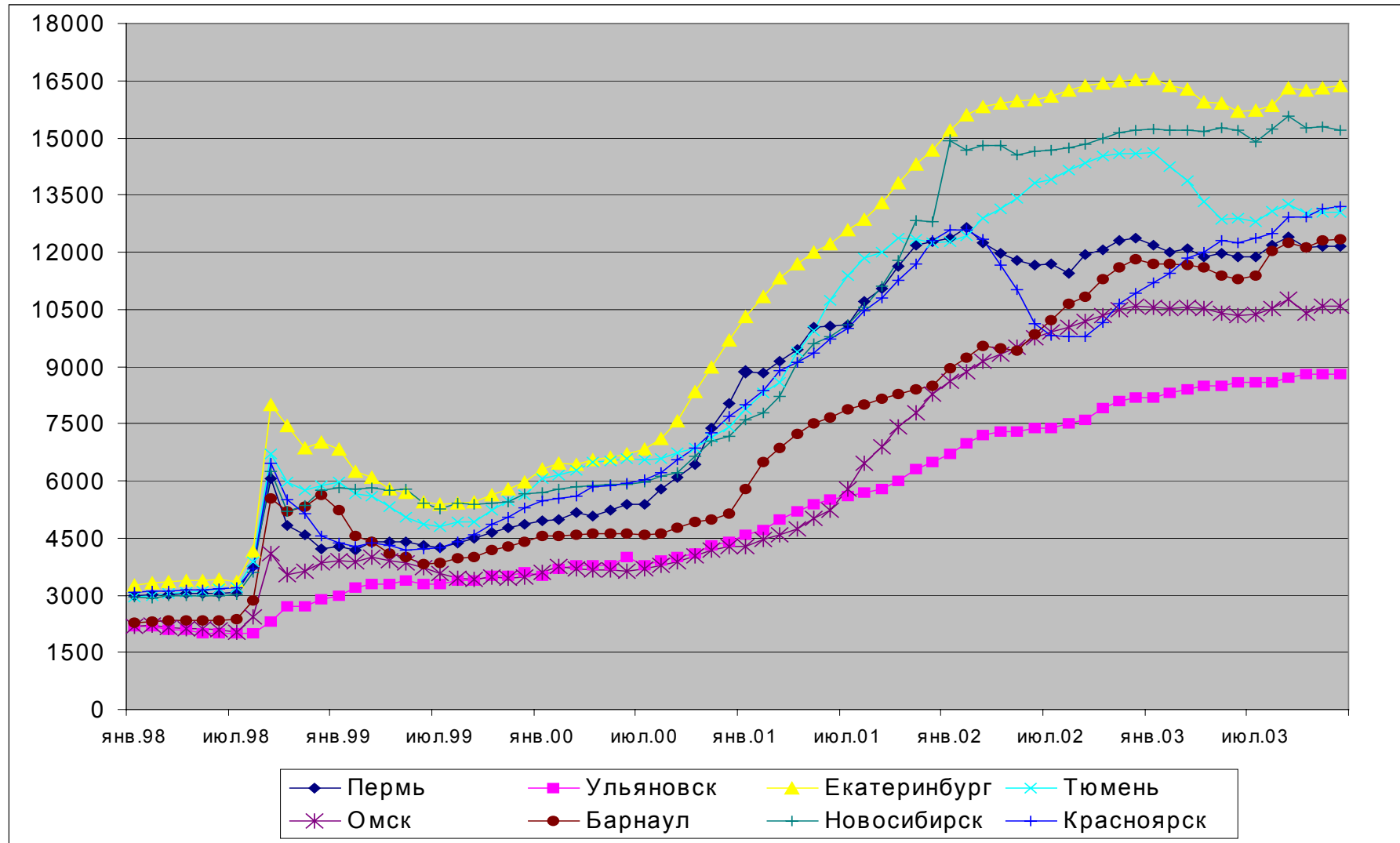
2.2. Динамика изменения стоимости 1 кв.м. на рынке вторичного жилья г.Москвы
в период с июня 1990 по февраль 2004 г.

График 2.2.



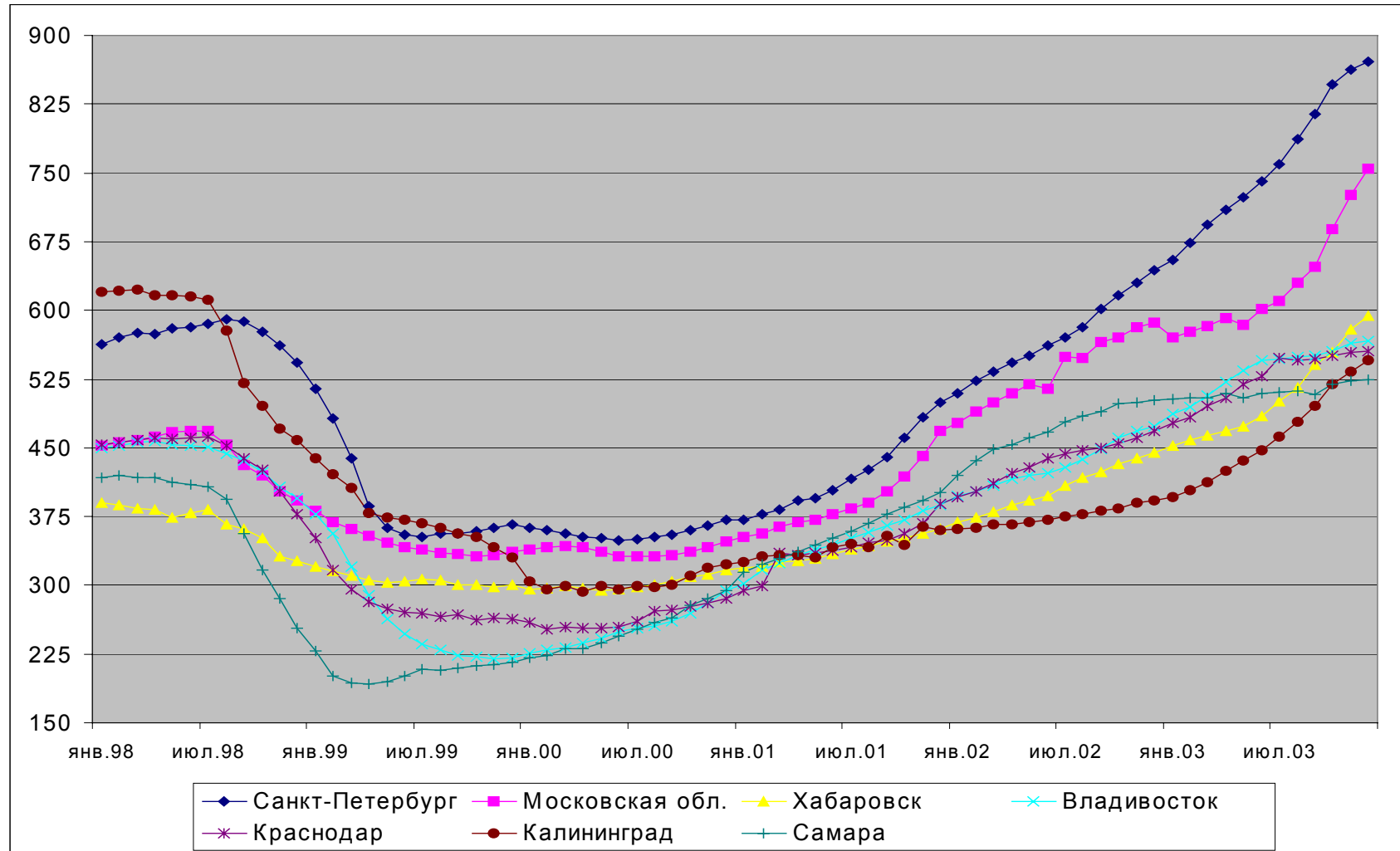
2.3. Динамика изменения средней стоимости 1 кв.м. в рублях на рынке вторичного жилья городов с рублевыми ценами на жилье

График 2.3



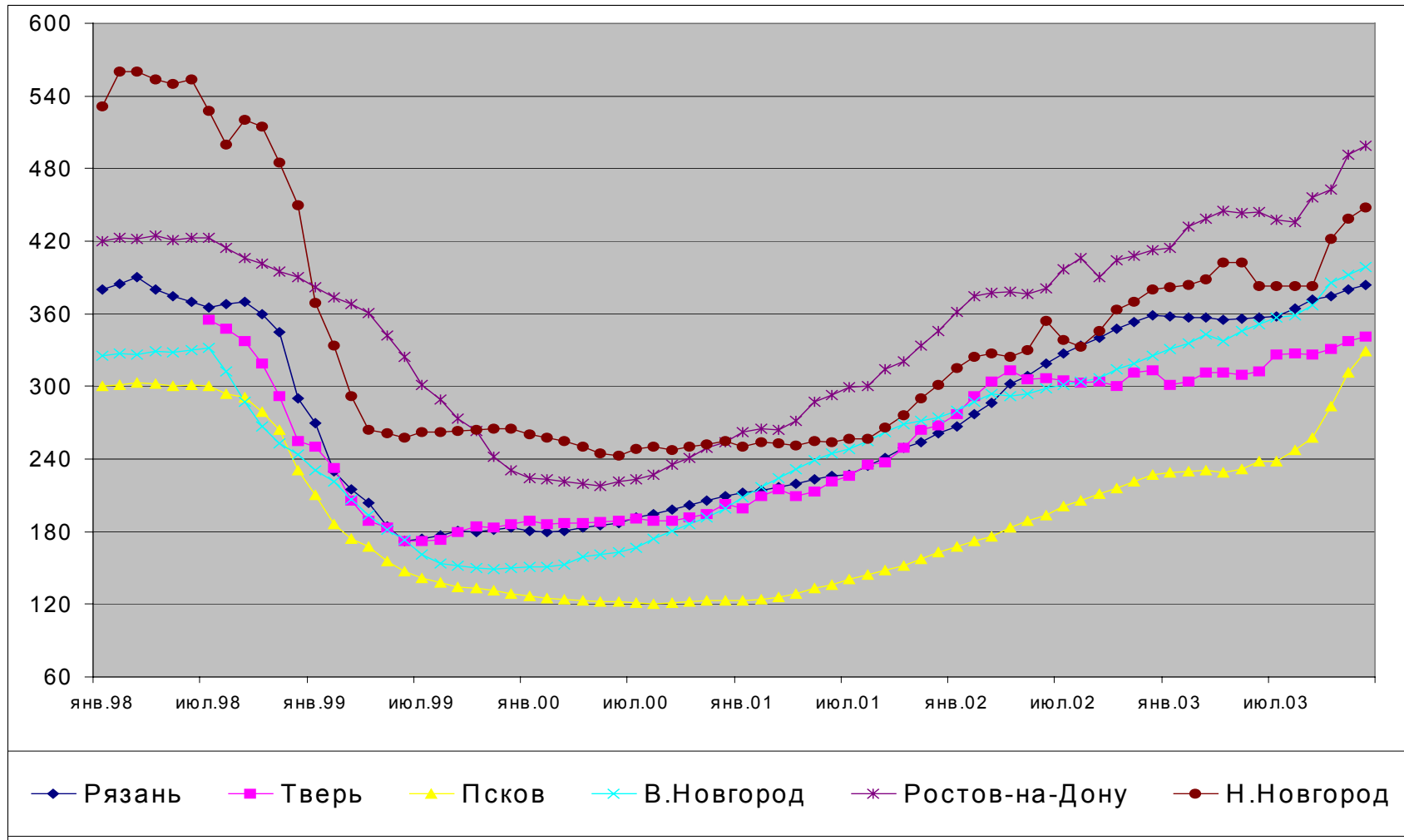
2.4. Динамика изменения средней стоимости 1 кв.м. в долларах на рынке вторичного жилья группы городов с высокими ценами на жилье в России

График 2.5.



2.5. Динамика изменения средней стоимости 1 кв.м. в долларах на рынке вторичного жилья группы городов с невысокими ценами на жилье в России

График 2.6.



3. Общая ценовая ситуация по городам
Перечень городов по субъектам и территориальным округам РФ

Таблица 3

	<i>Округ РФ / Субъект РФ</i>	<i>Областной центр</i>	<i>Численность, тыс. человек</i>	<i>Используемая в регионе валюта оценки жилья</i>
	Центральный округ			
1	Москва	Москва	9 000	Доллары
2	Рязанская обл.	Рязань	530	Доллары
	Северо-Западный округ			
3	Калининградская обл.	Калининград	425	Доллары
4	Новгородская обл.	В. Новгород	235	Доллары
5	Псковская обл.	Псков	210	Доллары
6	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	4160	Доллары
	Северо-Кавказский округ			
7	Краснодарский край	Краснодар	640	Доллары
8	Ростовская обл.	Ростов-на-Дону	1 020	Доллары
	Приволжский округ			
9	Нижегородская обл.	Нижний Новгород	1370	Доллары
10	Пермская обл.	Пермь	1 030	Рубли
11	Самарская обл.	Самара	1200	Доллары
12	Ульяновская обл.	Ульяновск	680	Рубли
	Уральский округ			
13	Свердловская обл.	Екатеринбург	1280	Доллары
14	Тюменская обл.	Тюмень	510	Рубли
	Сибирский округ			
15	Алтайский край	Барнаул	580	Рубли
16	Иркутская обл.	Иркутск	600	Рубли
17	Красноярский край	Красноярск	900	Рубли
18	Новосибирская обл.	Новосибирск	1410	Рубли

19	Омская обл.	Омск	470	Рубли
	Дальневосточный округ			
21	Приморский край	Владивосток	615	Доллары
22	Хабаровский край	Хабаровск	620	Доллары

3.1.Сводная таблица изменения цен по анализируемым городам.

	Округ РФ / Субъект РФ	Областной центр	Численность, тыс. человек	Используемая в регионе валюта оценки жилья	\$/ кв.м.	% роста в 03 г.	min цена	Дата min	Цена в 07.98	% сниж 07..98/ min	% роста с min после кризиса уровня цен	% 07.98/ 12.03	% 07.98/ 12.98
1	Москва	Москва	9 000	Доллары	1560	45	651	05/00	989	-34	140	58	-10
2	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	4160	Доллары	872	35	349	06/00	585	-40	150	49	-7
3	Московская область	Москва	6400	Доллары	755	28	331	07/00	469	-29	128	61	-16
4	Хабаровский край	Хабаровск	620	Доллары	594	34	294	05/00	383	-23	102	55	-15
5	Приморский край	Владивосток	615	Доллары	567	20	220	11/99	451	-51	158	23	-12
6	Краснодарский край	Краснодар	640	Доллары	556	19	252	02/00	462	-60	121	20	-18
7	Свердловская обл.	Екатеринбург	1280	Доллары	556	7	215	09/99	534	-46	159	4	-37
8	Калининградская обл.	Калининград	425	Доллары	546	39	293	04/00	612	-52	86	-11	-25
9	Самарская обл.	Самара	1200	Доллары	524	4	192	04/99	408	-53	173	28	-38
10	Новосибирская обл.	Новосибирск	1410	Рубли	515	8	199	01/00	484	-59	159	6	-42
11	Ростовская обл.	Ростов-на-Дону	1 020	Доллары	499	21	218	05/00	423	-49	129	18	-8
12	Красноярский край	Красноярск	900	Рубли	448	30	172	05/99	512	-66	160	-13	-57
13	Нижегородская обл.	Нижний Новгород	1370	Доллары	448	18	243	06/00	528	-54	84	-15	-15
14	Тюменская обл.	Тюмень	510	Рубли	443	-3	196	09/99	512	-62	126	-14	-44
15	Алтайский край	Барнаул	580	Рубли	419	17	158	06/99	378	-58	164	11	-28
16	Пермская обл.	Пермь	1 030	Рубли	412	6	173	01/00	494	-65	138	-17	-59
17	Новгородская обл.	В. Новгород	235	Доллары	399	23	149	11/99	332	-55	168	20	-27
18	Рязанская обл.	Рязань	530	Доллары	384	7	172	06/99	365	-53	123	5	-20
19	Омская обл.	Омск	470	Рубли	359	8	126	01/00	327	-62	185	10	-43
20	Псковская обл.	Псков	210	Доллары	329	45	120	08/00	300	-60	174	10	-23
21	Тверская обл.	Тверь	460	Доллары	341	9	172	07/01	355	-52	82	-4	-28

22	Ульяновская обл.	Ульяновск	680	Рубли	299	16	123	<i>01/00</i>	321	-62	143	-7	-58
----	------------------	-----------	-----	-------	------------	----	------------	--------------	------------	-----	-----	----	-----

\$/кв.м. – средняя стоимость 1 квадратного метра

“Min цена” – минимальная цена за 1 кв.м. зафиксированная после кризиса

“Дата min” - дата, когда было отмечено минимальное снижение цены за 1 кв.м.

“% сниж. 07..98/ min” – процент снижения стоимости 1 кв.м. в период с июля 1998 года до минимальной стоимости

“% роста с min” – процент изменения стоимости 1 кв.м. с минимального значения по декабрь 2003 года

“% 07.98/ 12.03” – динамика изменения стоимости 1 кв.м. в период с июля 1998г. по декабрь 2003 г.

“% 07.98/ 12.98” - динамика изменения стоимости 1 кв.м. в период с июля 1998г. по декабрь 1998 г.

4. Общий анализ

Приведенные таблицы и графики свидетельствуют об общей схожести тенденций по городам представленным для анализа. Падение цен, которое началось в 1995-1996 годах усугубленное кризисом 1998 года продолжилось вплоть до 1999 года в городах где падение цен после 1998 года было более значительно в размере 50-60% и до 2000 года, по городам, где снижение было менее резким в размере 23%-50%.

При этом в городах с рублевыми котировками цен на жилье цены более резко снизились (табл.3.1.). И в то же время рост цен начался быстрее уже с весны 1999 года. В группе других городов это снижение продолжалось до середины 2000 года (табл.3.1). При этом важно отметить, что наименьшее снижение цен с 29% до 40% было именно в самых крупных по населенности мегаполисах Москва, Московская область, Санкт-Петербург, также к ним примыкают Екатеринбург и Ростов-на-Дону. Рейтинг максимального снижения цен по городам представлен в таблице №3.2.

Необходимо отметить непрерывный рост цен в течение 3-4,5 лет во всех представленных городах за исключением г.Тюмени. Количество городов, где цены начали свое снижение было бы больше, если бы не снижение курса доллара по отношению к нашей национальной валюте в 2003 году (табл.3.6).

Необходимо отметить еще одну тенденцию, в большинстве городов произошло превышение «докризисных цен» (кроме 8 городов) (табл.3.4). Лидерами этого превышения являются крупные регионы, такие как Московская область, г.Москва, Санкт-Петербург, Самары (см. таблицу 3.4). Показательными также являются темпы роста цен с периода, в котором снижение цен достигло минимума (точка перегиба) и начался рост, результатом которого является увеличение стоимости в диапазоне с 82% до 185% , т.е. по некоторым регионам цены увеличились почти втрое 2,85 раза г.Омск (см. таблицу 3.5.).

Интересной тенденцией рынка является продолжение роста цен в 2003 году. Большинство аналитиков основываясь на неблагоприятных оценках экспертов в отношении снижения стоимости энергетических и сырьевых ресурсов прогнозировали стабилизацию цен на рынках жилья. Это не произошло благодаря сохранившейся благоприятной конъюнктуре, а также из-за снижения стоимости доллара по отношению к рублю.

Можно наблюдать парадоксальную ситуацию: цены в рублях не изменились или даже уменьшились, а цены в долларах – возросли. Очень хорошо иллюстрирует эту тенденцию таблица 3.6.

При этом необходимо не забывать, что в прошлом 2003 году была высокая составляющая в инфляции нашей национальной валюты (12%) и изменение курса доллара по отношению к рублю (7,34%). Поэтому можно сказать, что реальный рост цен не так уж велик, а явился всего лишь попыткой населения, прежде всего, эффективно сберечь свои накопления от инфляции.

5. Прогноз

Необходимо отметить еще одну тенденцию при анализе последней таблицы 3.6. Это, высокие темпы роста цен в больших по населенности жилых массивах, а также большие темпы роста цен в городах, где рост цен начался значительно позже по сравнению с другими городами в списке. То есть периоды роста и снижения цен для различных по размеру населения, экономическому развитию городов, по датам начала и окончания этих периодов аналогичен, а по продолжительности этих периодов почти одинаков, независимо от амплитуды снижений и увеличений цен. Это свидетельствует на наш взгляд о том, что любой город не может существовать как независимая рыночная система так или иначе имея более дешевую рабочую силу, более дешевое жилье и другие ресурсы он включается в общий рыночный механизм России и конкурируя создает экономические инструменты притока средств в регион, а соответственно создает механизмы приводящие к росту цен. Поэтому в городах, где рост цен начался позже, позже и закончится их рост, но как рост, так и падение цен в процентном соотношении в ближайшем будущем будут более резкими в малых городах, и более консервативными, меньшими по амплитуде в крупных экономически устойчивых мегаполисах. Прежде всего, в силу большего притока финансовых средств в эти города и высокой степени диверсификации экономики города и региона.

Исходя из сегодняшней экономической и политической ситуации для представленных городов, с большой степенью вероятности можно спрогнозировать сценарий роста цен в течение следующего 2004 года, при значительном росте цен в первой половине года и снижении этих темпов роста во второй половине.

Можно отметить основные факторы, которые будут оказывать влияние на дальнейший рост цен:

- Стабильность высоких цен на нефть и доходность ресурсодобывающих отраслей экономики;
- Высокий уровень простоты доступности и доходности процесса инвестирования в недвижимость для населения. А также инвестиции в жилье как способ понятный,

доступный и менее рискованный для сохранения накоплений, чем ценные бумаги, банки и сохранение в валюте, особенно долларах.

- Отсутствие необходимых объемов строительства жилья (спрос превышает предложение)
- Улучшение самого качества жилья, отделочных материалов, используемых для ремонта, и в целом качества городской жизни;
- Рост стоимости строительных материалов и энергоносителей;
- Темпы развития системы ипотечного кредитования и других систем финансирования процессов приобретения жилья, снижение стоимости кредитов;
- Политическая стабильность;
- Рост накоплений населения;
- Приток инвестиций в экономику России
- Развитость экономики городов и их независимость от ресурсодобывающих отраслей;
- Развитие окружающей инфраструктуры и транспортных коммуникаций городов;
- Отсутствие сдерживающих рост цен факторов (рыночных налогов на недвижимость).

6.Ориентировочная оценка оборота на рынке жилья

в 2003 году в России и прогноз развития системы ипотечного кредитования.

Оборот в 2003 году в представленных городах составил 28,5 млрд. \$ USA, из них Москва – 12,5, Московская область – 5,5, Санкт-Петербург и область – 5 млрд.

По нашим оценкам, в целом по России он составил около 38 млрд.\$ за 2003 год.

Прогноз оборота в 2004 году более 50 млрд.\$.

Ориентировочный объем использования населением кредитных схем для приобретения жилья составил:

Таблица 6

	2000	2001	2002	2003	2004*	2006*	2010*
Усредненная ставка в % за кредит	>20%	16%	14%	12%	10%	8%	6%
Доля в % от общего объема сделок	0,01%	0,05%	0,07%	3%	6%	20%	60%

* Прогноз, основанный на благоприятной оценке развития законодательства по расширению платежеспособности жилья для населения.