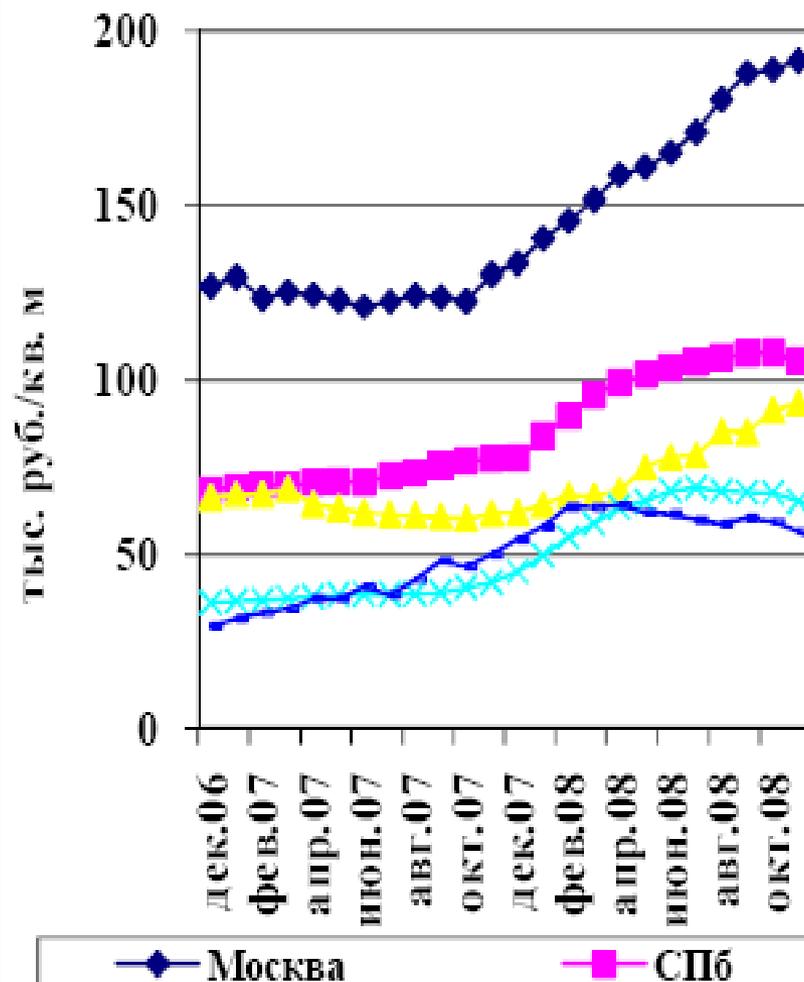
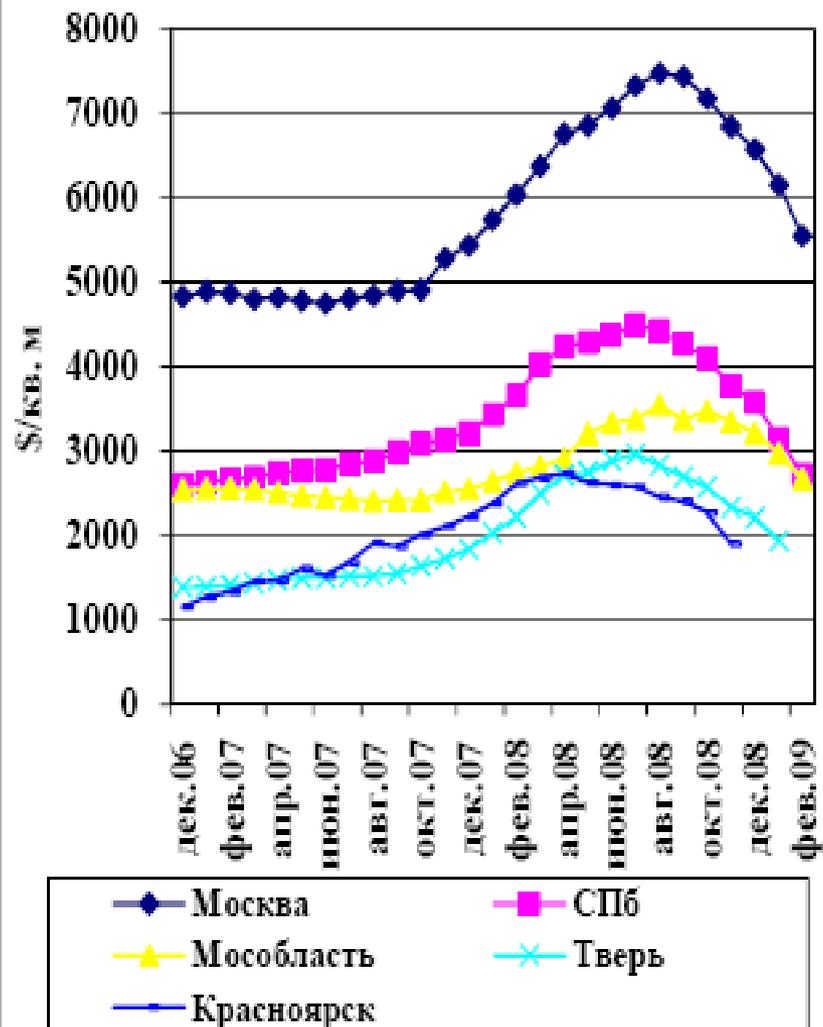


Динамика средней удельной цены предложения жилья в городах первой группы

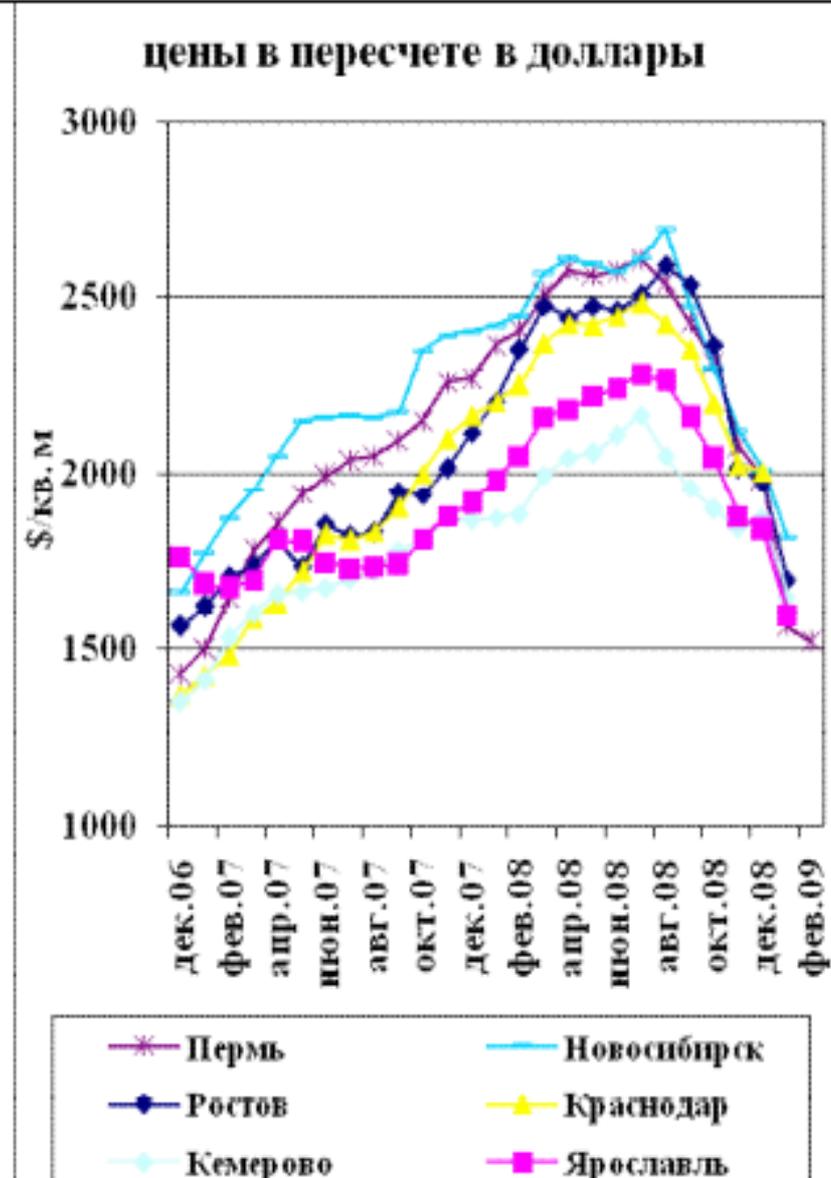
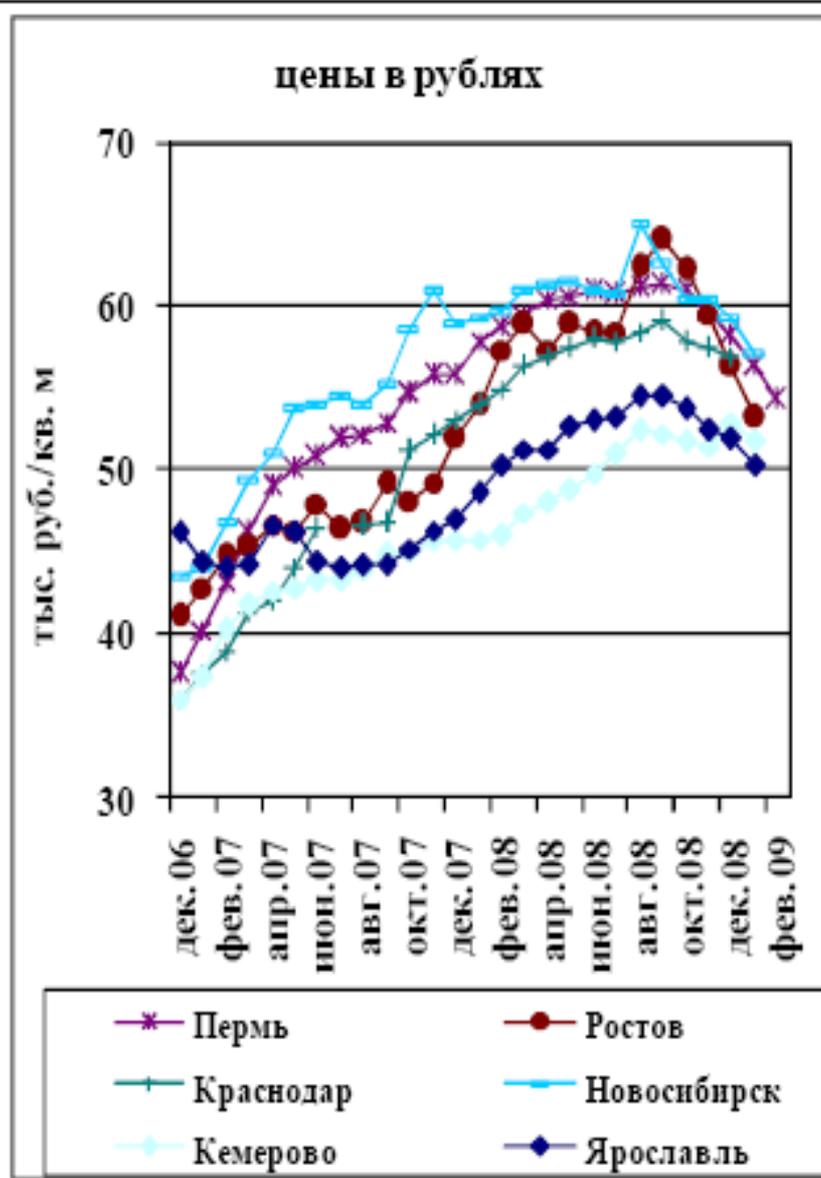
цены в рублях



цены в пересчете в доллары

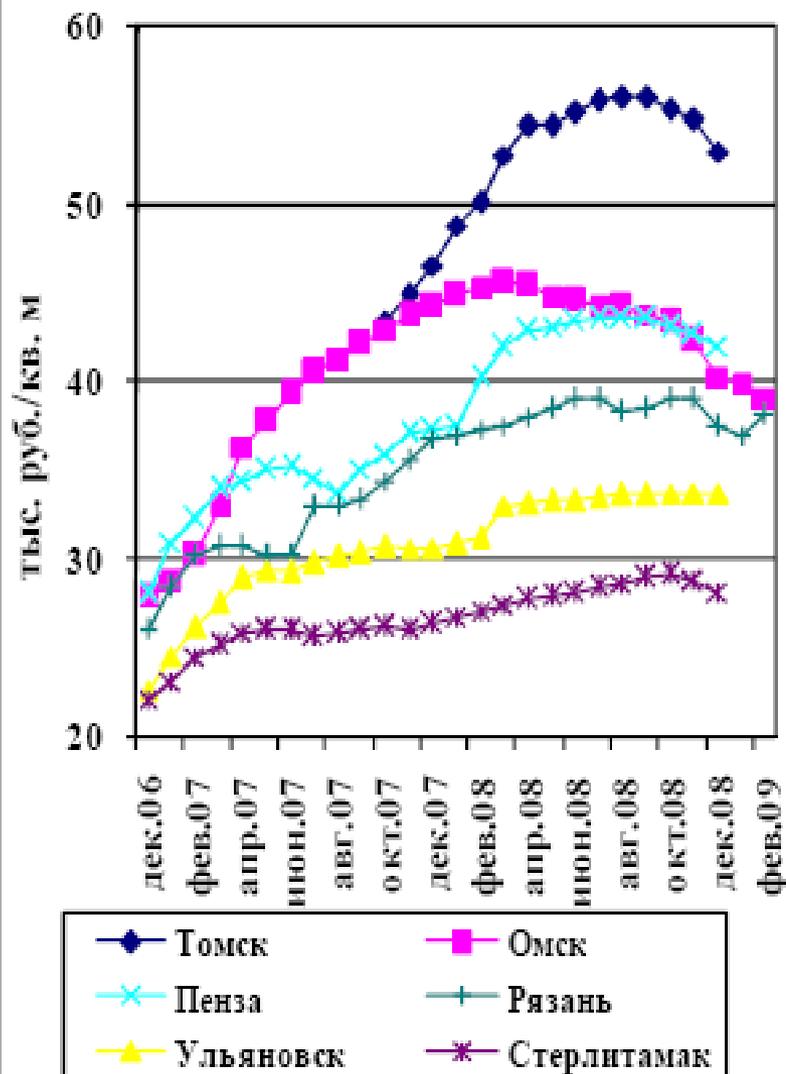


Динамика средней удельной цены предложения жилья в городах второй группы

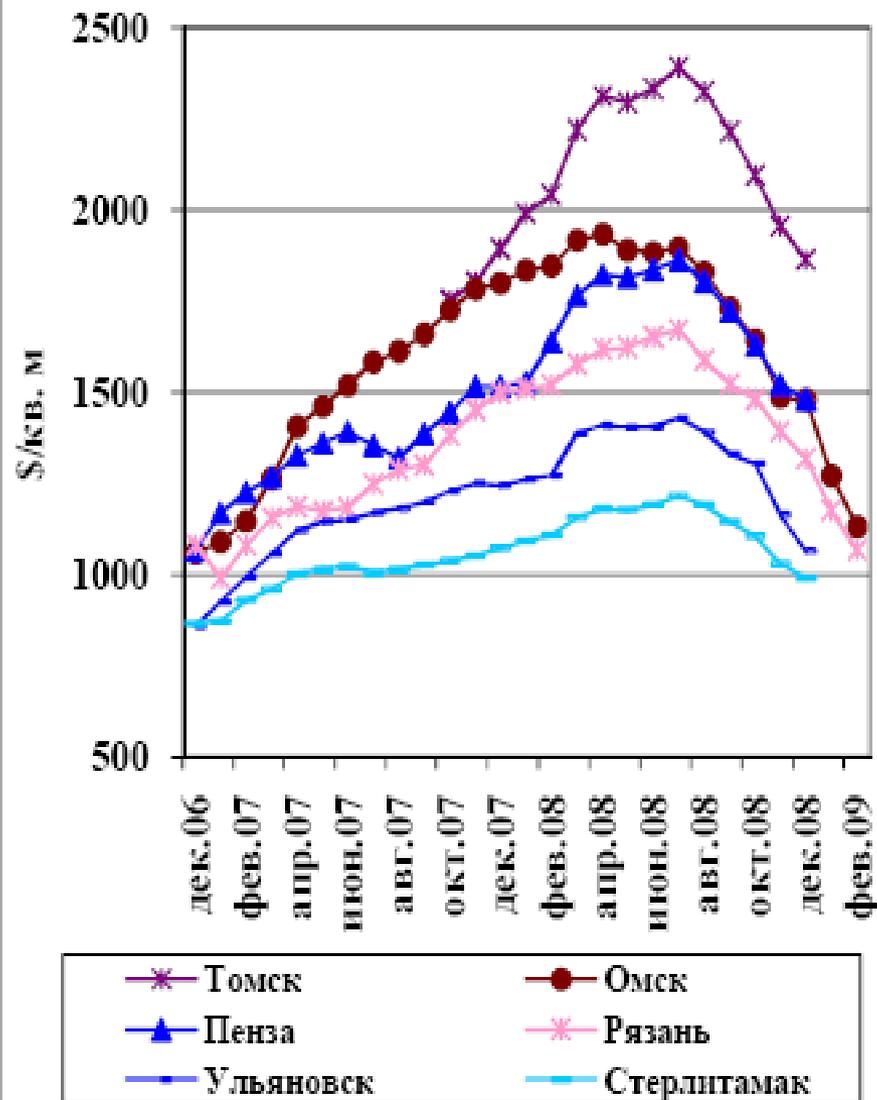


Динамика средней удельной цены предложения жилья в городах третьей группы

цены в рублях

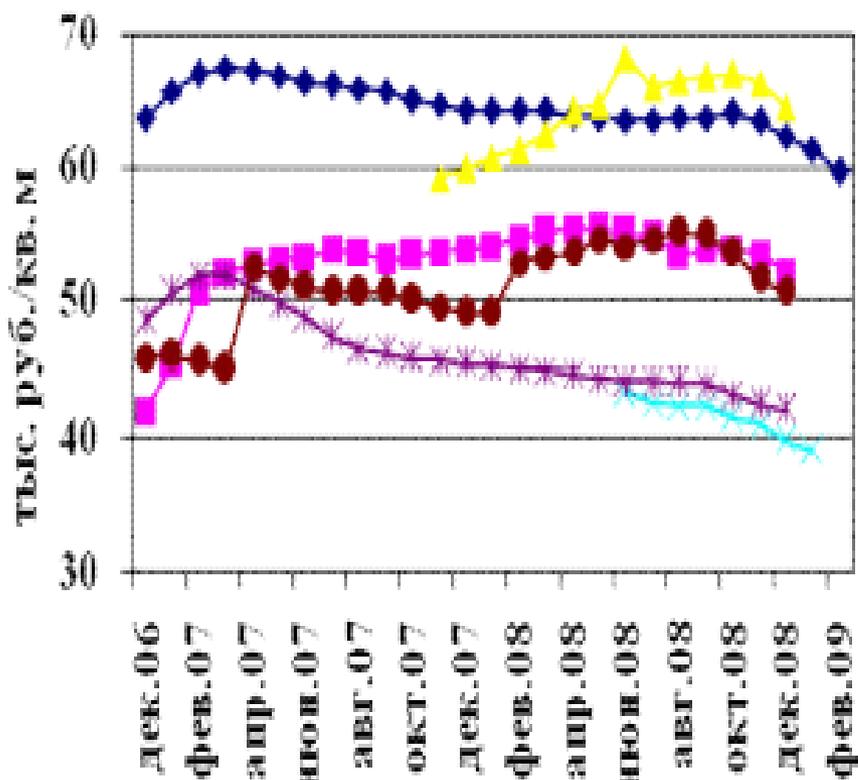


цены в пересчете в доллары

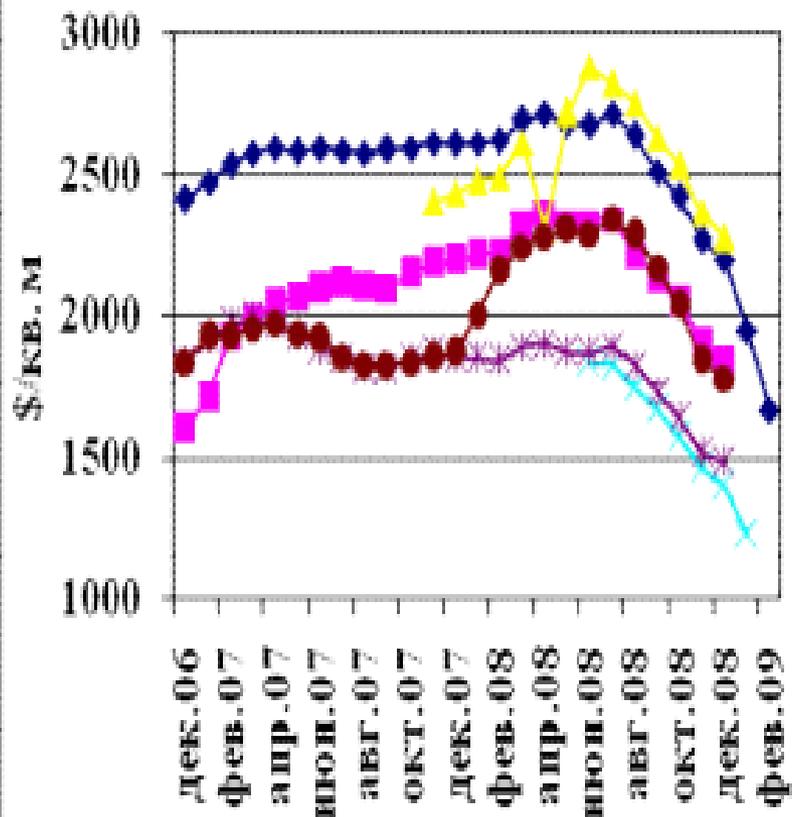


Динамика средней удельной цены предложения жилья в городах четвертой группы

цены в рублях



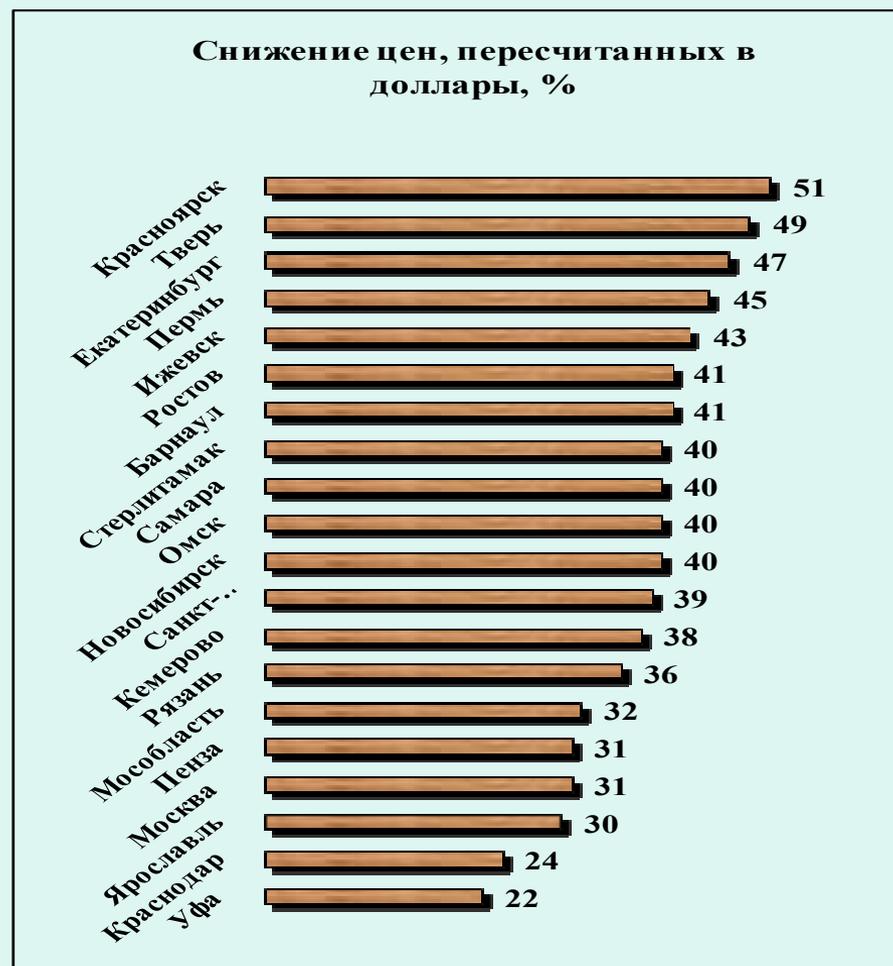
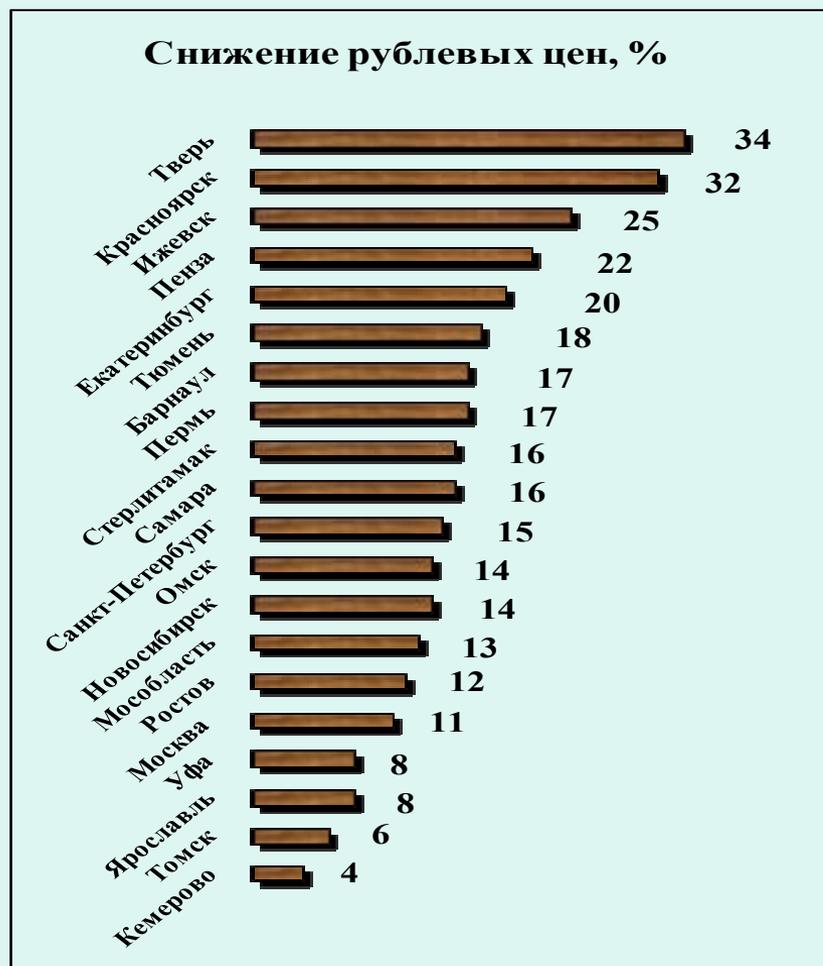
цены в пересчете в доллары



Ценовая ситуация

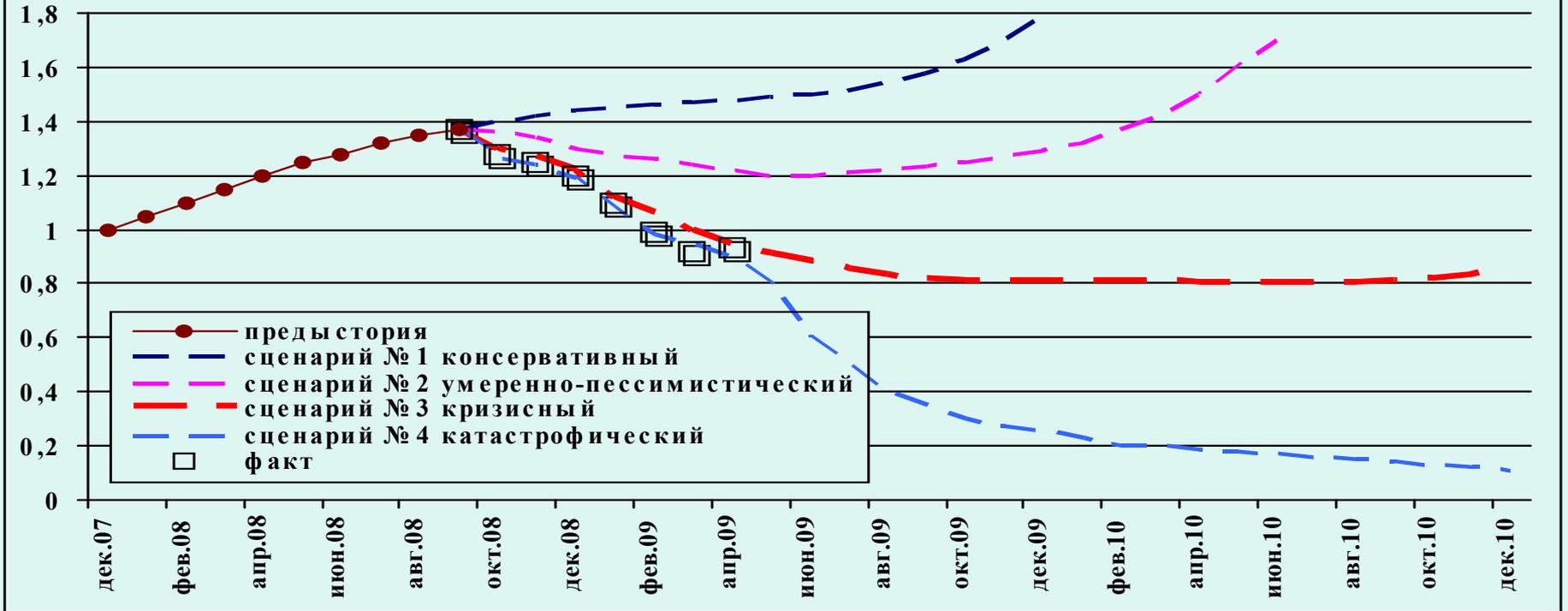
Снижение цен предложения жилья от высшей точки к марту-апрелю 2009 года

- К марту-апрелю 2009 года рублевые цены в городах выборки снизились от исторического максимума, достигнутого в июне-сентябре 2008 года, на 1-25%, в пересчете на доллары – на 19-49% (в Москве соответственно на 11% и 31%).



Сценарный прогноз

Сценарный прогноз развития рынка жилья Москвы от 1.10.08



Реально ситуация развивалась близко к сценарию №3 (фактическое снижение цен в долларовом выражении оказалось пока даже больше прогнозируемого). В настоящее время можно констатировать, что рынок заканчивает стадию кризисного падения и переходит к стадии депрессивной стабилизации.

В отличие от кризиса 1998-1999 годов, форма ценового тренда которого имела вид U, в текущем кризисе начало роста цен ожидается в 2011-12 году, и рост не будет столь быстрым, как в 2000-2001 годах (форма тренда – L).

В основу типизации рынка недвижимости **по признаку склонности к образованию ценовых пузырей** мы положили сопоставление величин **dP/P** - темпов роста цен на рынке жилья **P** (Price) и **dI/I** - темпов роста доходов населения **I** (Income).

В качестве третьего признака типа рынка введен индикатор **B**, показывающий значение эластичности цены жилья по изменению доходов:

$$B = dP/P : dI/I = dP/dI \times I/P.$$

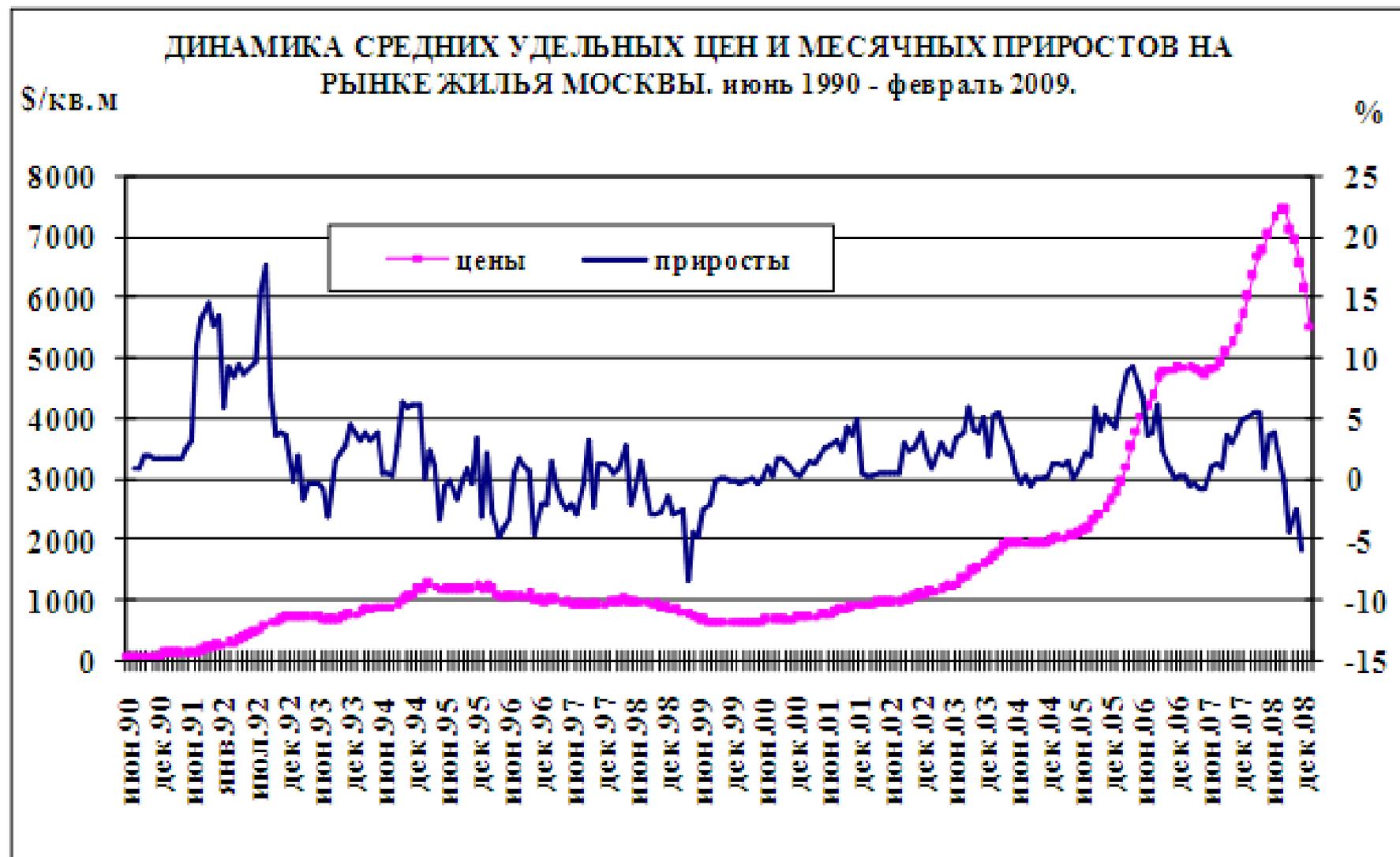
Средний за период ежемесячный темп роста цен и доходов:

$$da/a = (a_n / a_0)^{1/n} - 1 ,$$

где **a_n** – значение переменной в последнем месяце исследуемого периода;
 a_0 – значение в последнем месяце предыдущего периода;
n – количество месяцев в периоде.

Различаем краткосрочную динамику, период $T=S$, т.е короткий (Short) - 1-3 месяца), среднесрочную динамику ($T=M$, т.е. средний (Middle) – от 6-12 месяцев до трех лет) и долгосрочную динамику ($T=L$, т.е длинный (Long) - 3 года и более

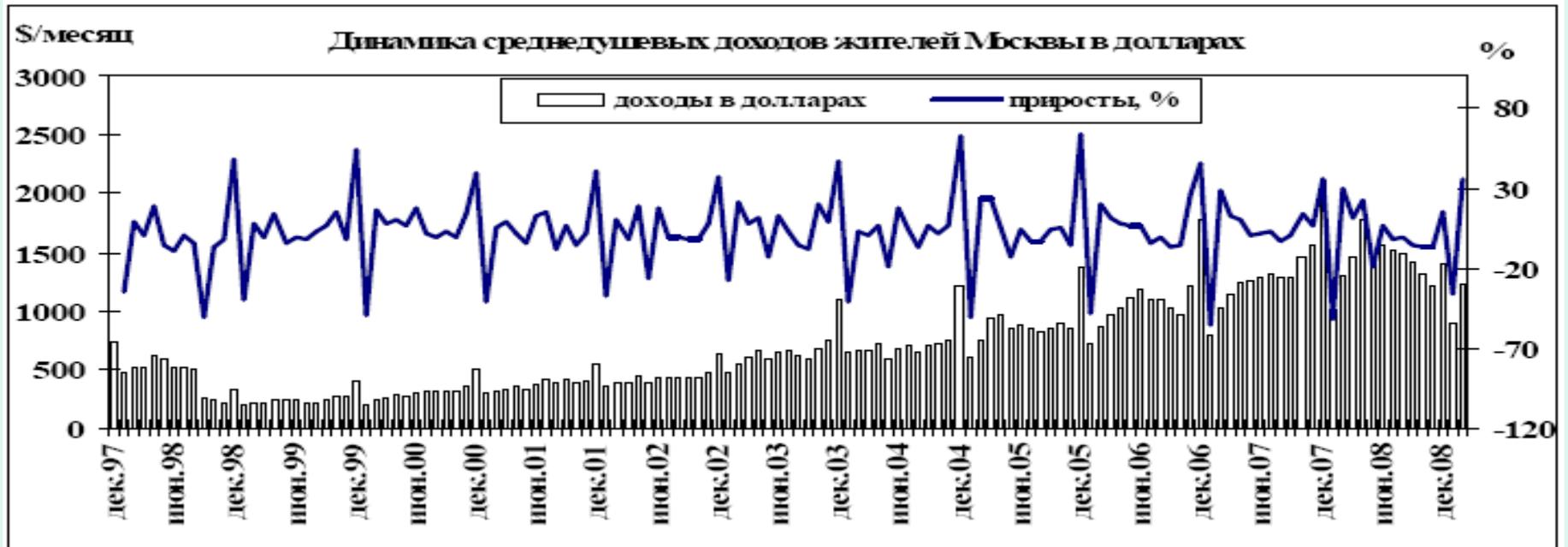
Рис. 1



Источник: собственные данные аналитической группы Г.М.Стерника



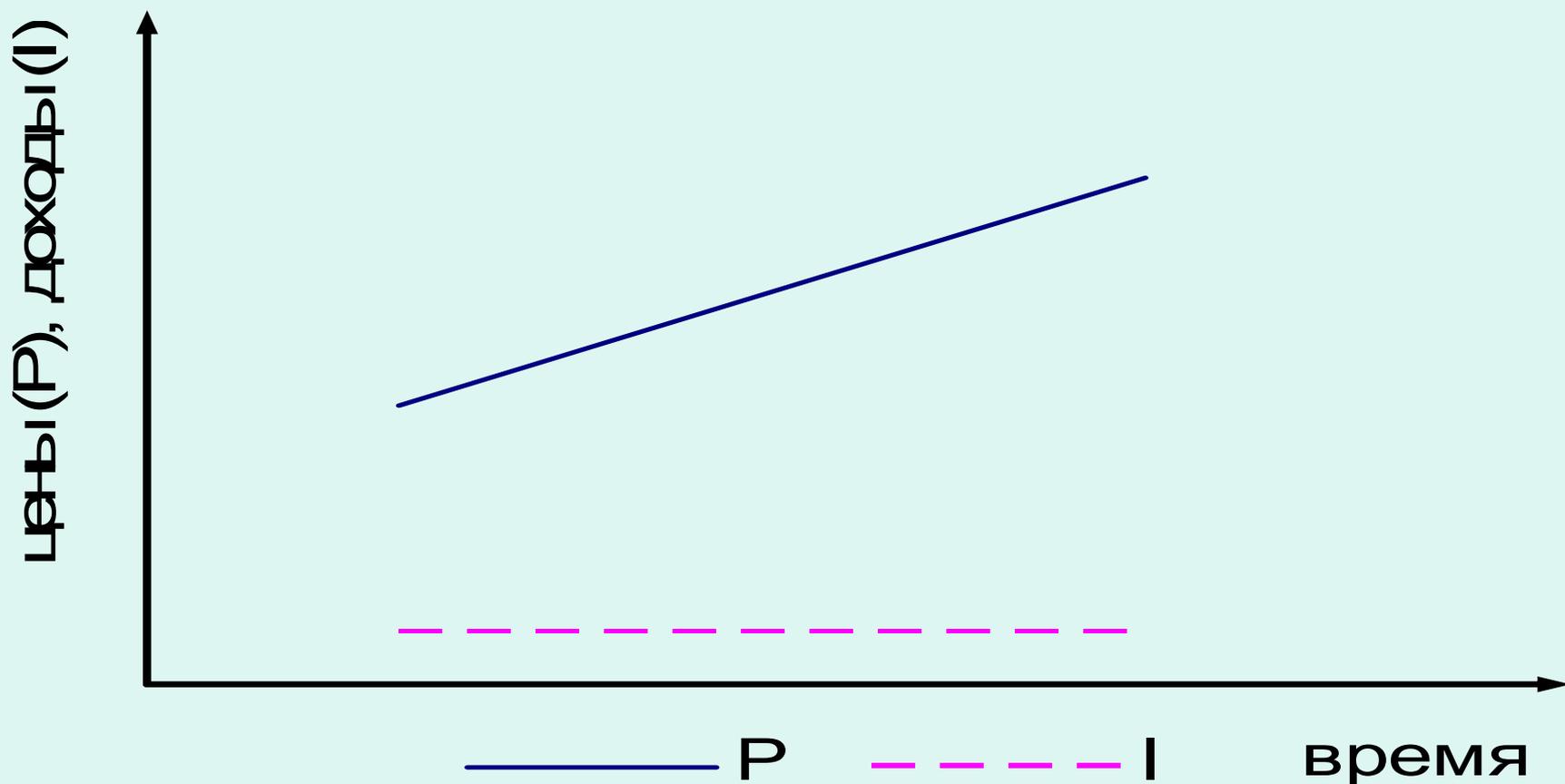
Источник: Мосгорстат



№	Тип рынка	Примеры статистических значений признаков в Москве				Обобщенные значения признаков			
		dP/P	dI/I	T	B	dP/P	dI/I	T	B
1	Развитый (насыщенный)	нет				> 0	> 0	L	< 1
2	Развивающийся (дефицитный)	0,025	0,015	99	1,61	> 0	> 0	L	> 1
3	Растущий	0,021; 0,032;	0,017; 0,020;	18; 22;	1,16; 1,60;	> 0	> 0	M	> 1
4	Перегретый	0,050; 0,039	0,022; 0,014	17; 11	2,27; 2,82	> 0	> 0	M	> 2
5	Стабильный	0,0040; 0,006; 0,002	0,0044; 0,019; 0,005	9; 12; 10	0,91; 0,32; 0,40	>= 0	>= 0	M	< 1
6	Надутый	нет				> 0	>= 0	L	> 2
7	Падающий (кризисный)	-0,033; -0,948	-0,088; -0,097	13; 6	0,38; 0,49	< 0	< 0	M	< 1
8	Депрессивный	-0,0006;	0,035;	10;	-0,028;	<= 0	<0>	M (L)	<= 0
9	Стартующий	0,017	-0,015	11	-1,10	> 0	< 0	M	< (-1)
10	Взлетающий	0,090	-0,020	20	-4,50	> 0	< 0	M	< (-4,5)

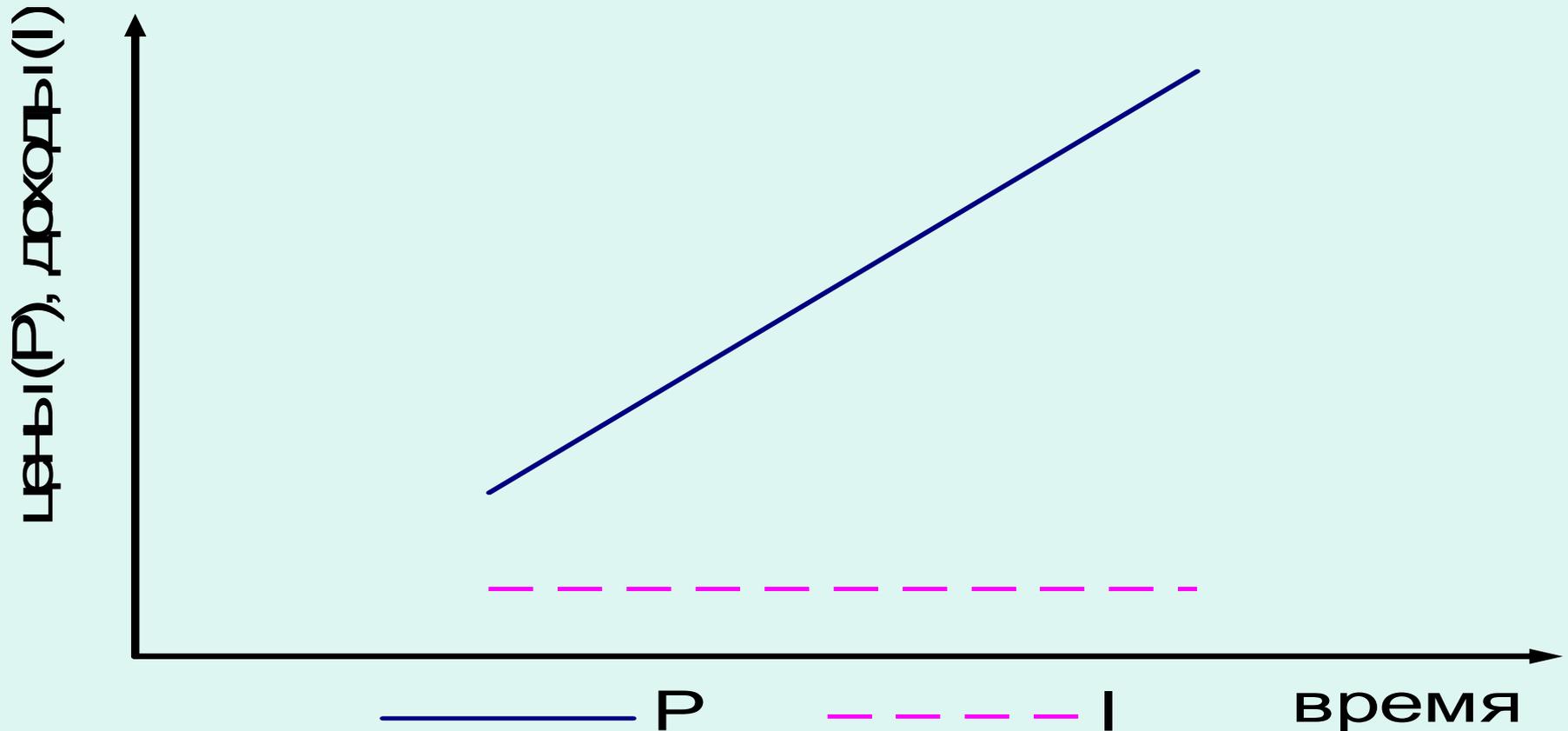
Незначительное предложение на рынке в начале перехода от «нерынка» к легальному рынку (с июня 1990 до апреля 1992 года)

Тип 9 «Стартующий» рынок
($B < -1$, $T = M$, $dP/P > 0$, $dI/I < 0$)



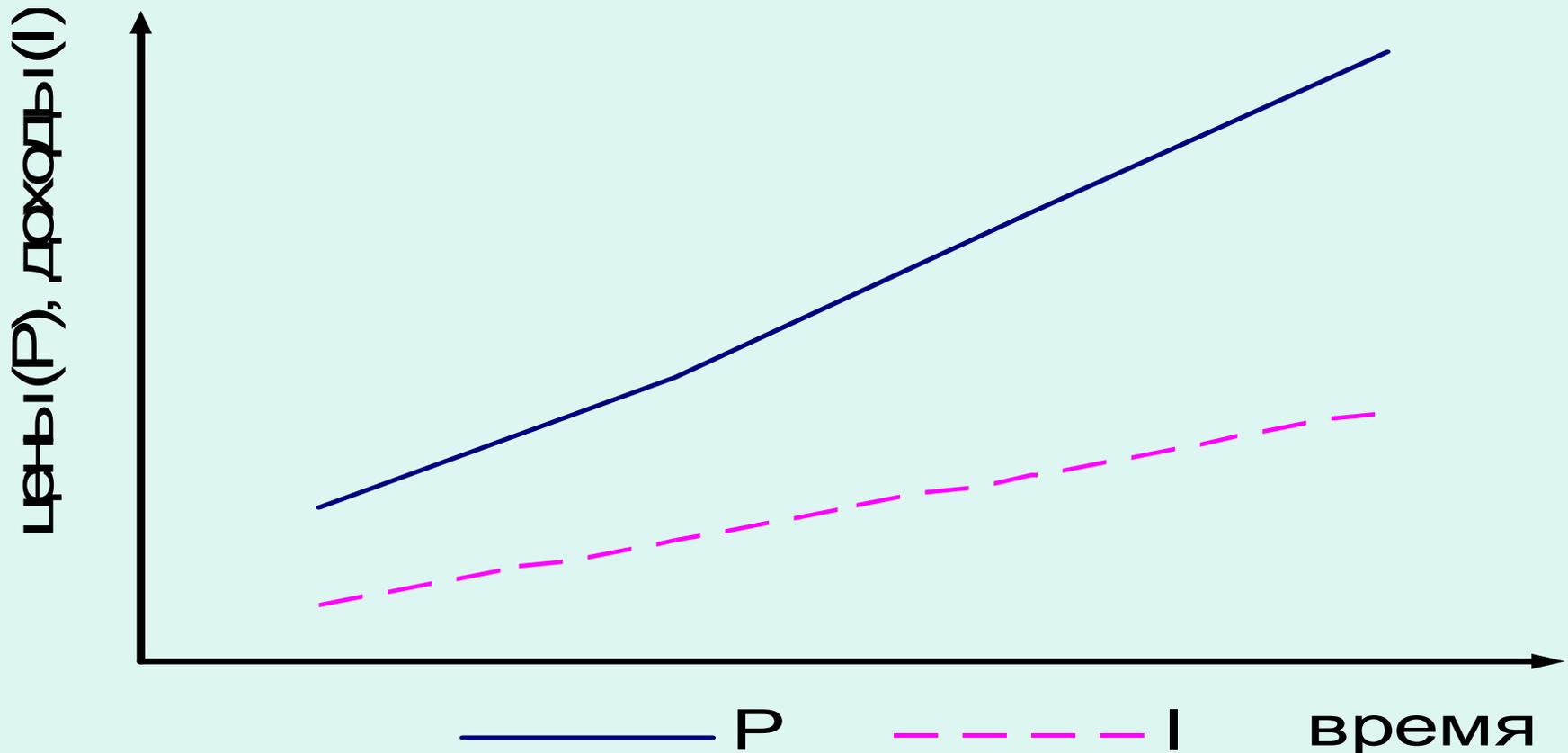
С мая 1991 года доходы населения начали резко снижаться, объем предложения увеличивался незначительно, но быстро сформировался узкий слой зажиточных людей

Тип 10 Взлетающий рынок
($B < -4,5$, $T = M$, $dP/P > 0$, $dI/I < 0$)



Ситуация наблюдалась на рынке жилья Москвы в середине 2000 – конце 2001 года, в конце 2002 – начале 2004 года. На долгосрочно развивающемся, дефицитном рынке после стадии роста цен в среднесрочном периоде происходит переход к стабилизации.

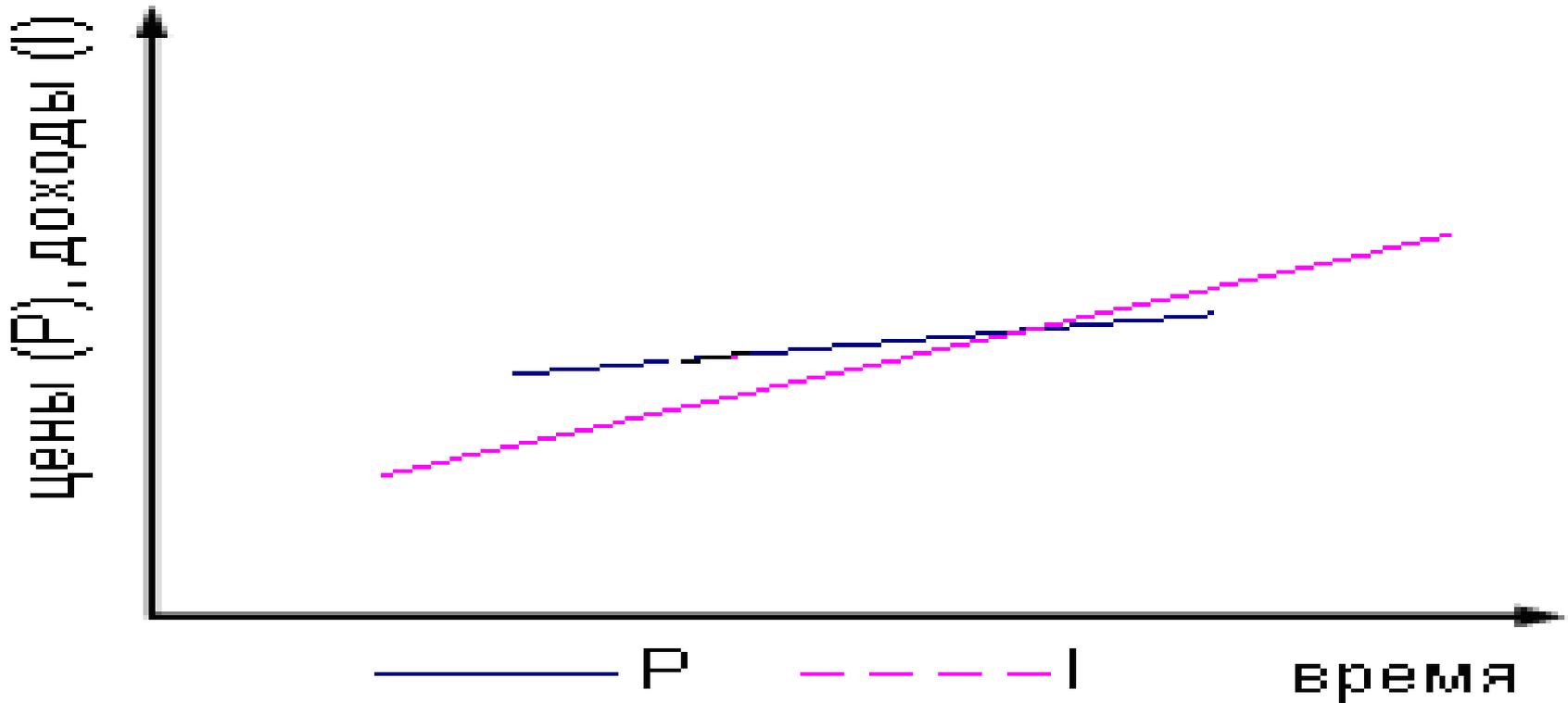
Тип 3 «Растущий» рынок
($B > 1$, $T = M$, $dP/P > 0$, $dI/I > 0$)



Все признаки близки к типу 1 (стабилизация на буме), но происходит это в среднесрочном периоде, после стадии быстрого роста цен. В условиях долгосрочного устойчивого роста цен на развивающемся, дефицитном рынке (тип 2) ситуация заканчивается

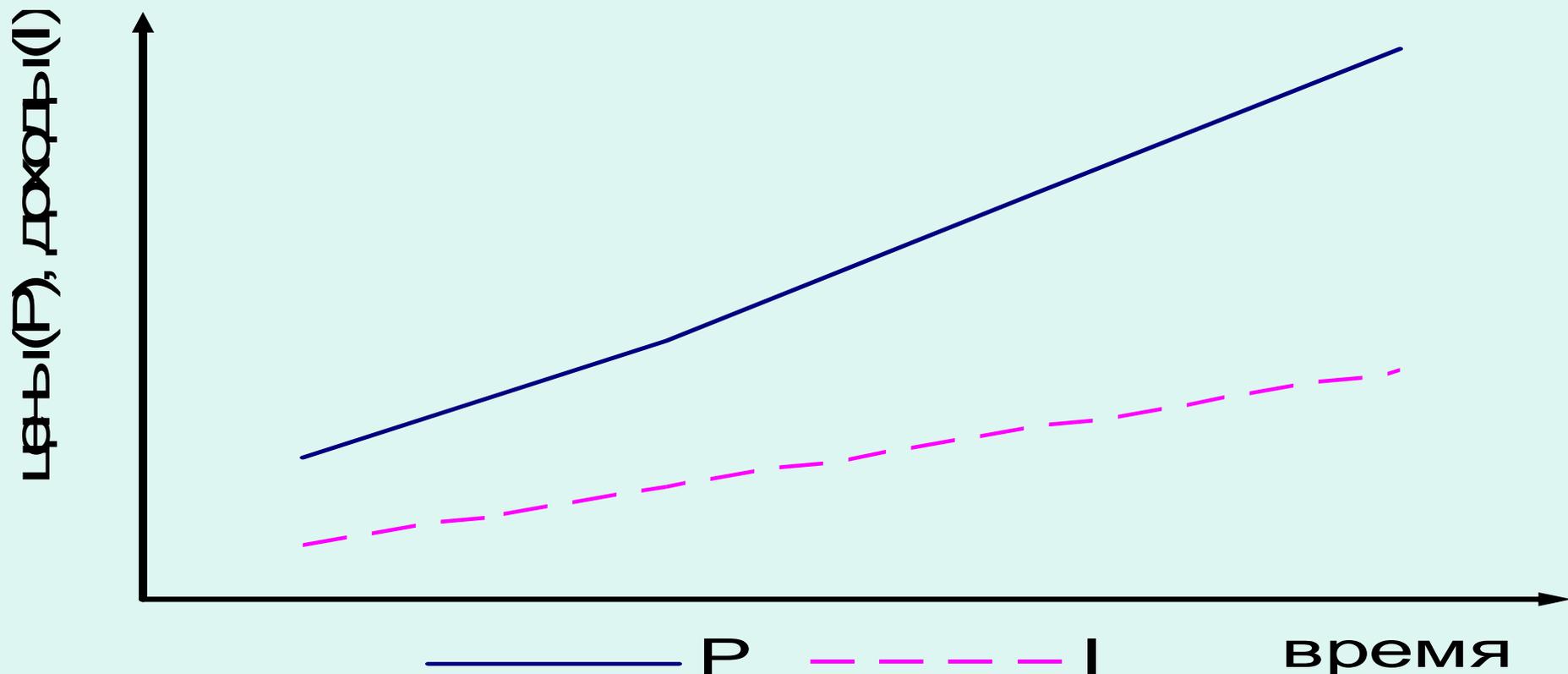
переходом к новой стадии роста.

Тип 5 «Стабильный» рынок
($B < 1$, $T = M$, $dP/P \geq 0$, $dI/I \geq 0$)



Развивающиеся рынки в периоды роста экономики (дефицит жилья). В Москве в течение 2000-2008 годов цены удваивались каждые 2,5-3 года, темпы роста вызывали желание принять такой долгосрочный тренд за ценовой пузырь. Снижение темпов в долгосрочной перспективе можно было связывать только с увеличением темпов строительства и предложения жилья – либо с долгосрочным падением доходов населения и платежеспособного спроса (что и произошло осенью 2008 года по внешним причинам).

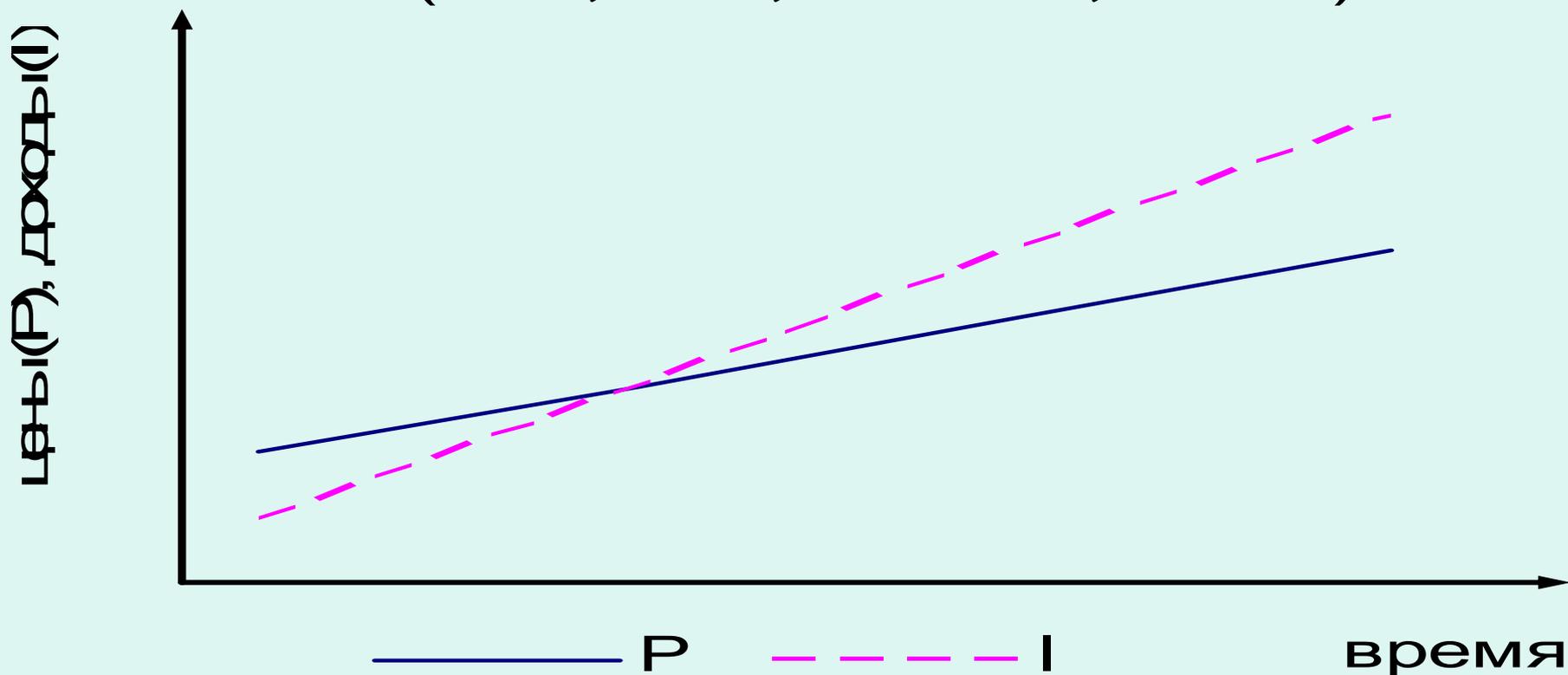
Тип 2 «Развивающийся» рынок ($B > 1$, $T = L$, $dP/P > 0$, $dI/I > 0$)



Темпы роста цен не превышают темпов роста доходов. В развитых рыночных экономиках США и Европы эта ситуация была характерна в 80-х и 90-х годах прошлого века (рост в пределах инфляции +/- (2-3)% в год).

Верхняя точка фазы роста – «стабилизация на буме».

Тип 1 «Развитый (насыщенный)» рынок
($B < 1$, $T = L$, $dP/P > 0$, $dI/I > 0$)

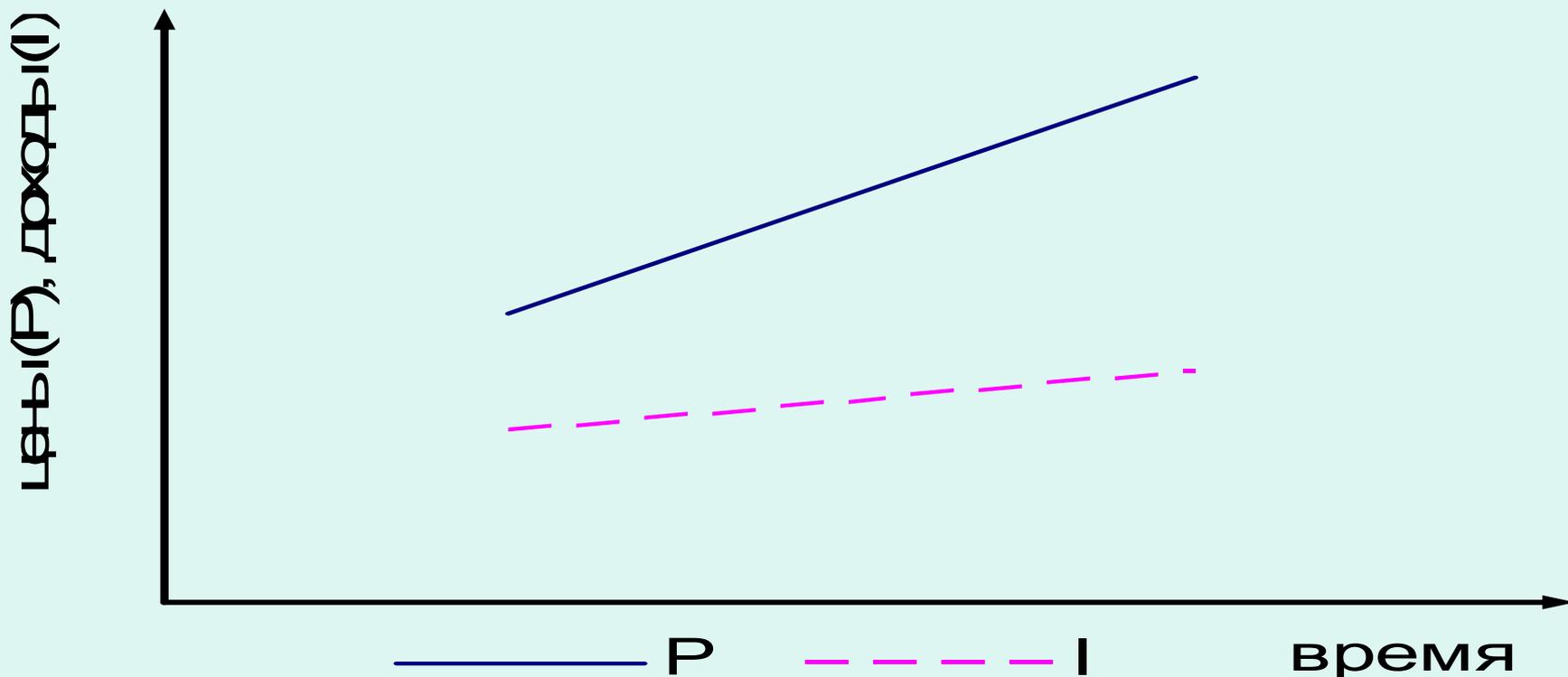


Этот тип тоже растущий, но темпы роста цен более чем вдвое превышают

темпы роста доходов. Такая ситуация наблюдалась на рынке жилья Москвы в конце 2005 – начале 2006 года, в конце 2007 – начале 2008 года. Данный тип

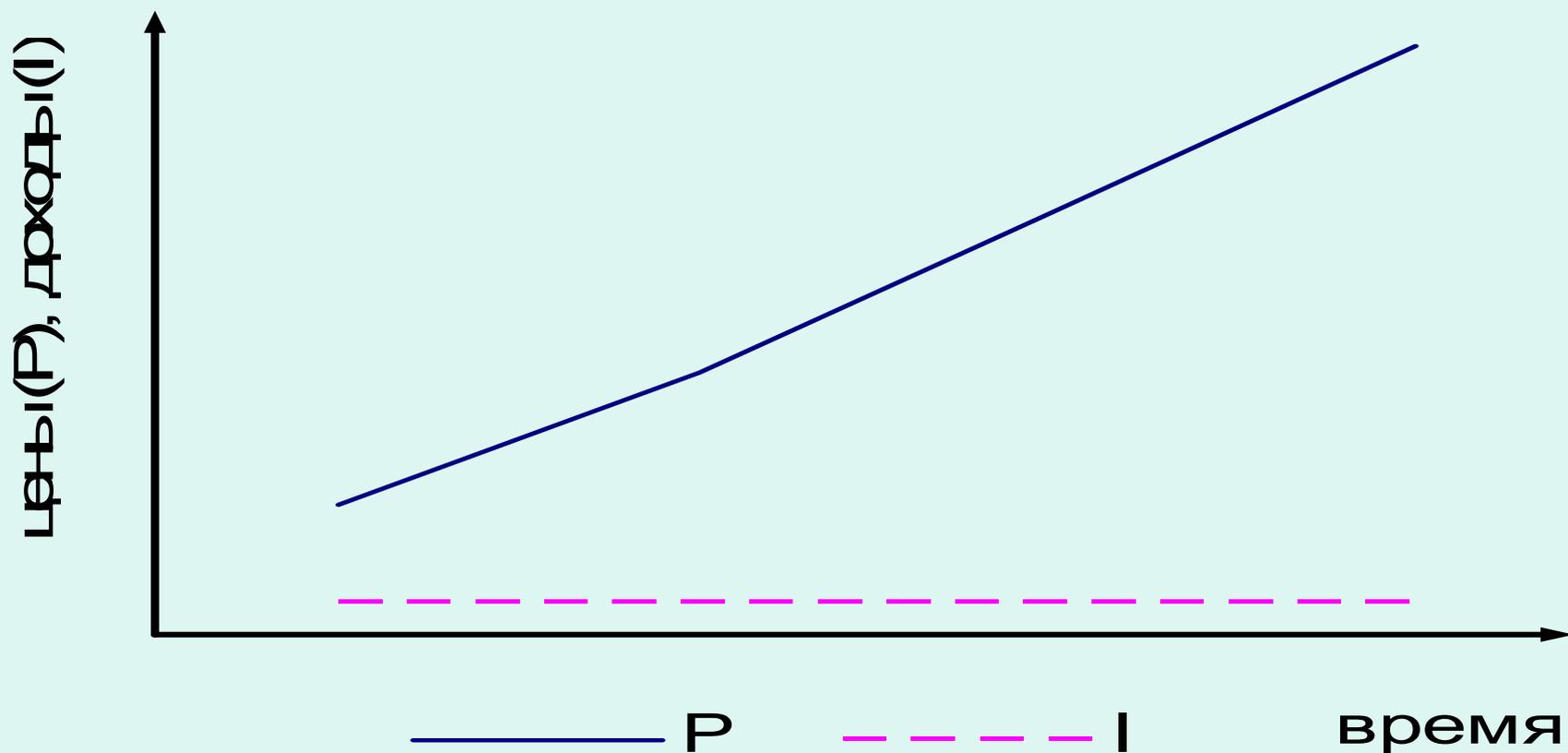
рынка можно назвать перегретым, но это «перегрев первого рода»

Тип 4 «Перегретый» рынок
($B > 2$, $T = M$, $dP/P > 0$, $dI/I > 0$)



Собственные доходы населения практически не растут или даже снижаются. Происходит искусственное повышение платежеспособного спроса вследствие избыточного кредитования покупателей. Пузырь второго рода схлопывается в тип 7.

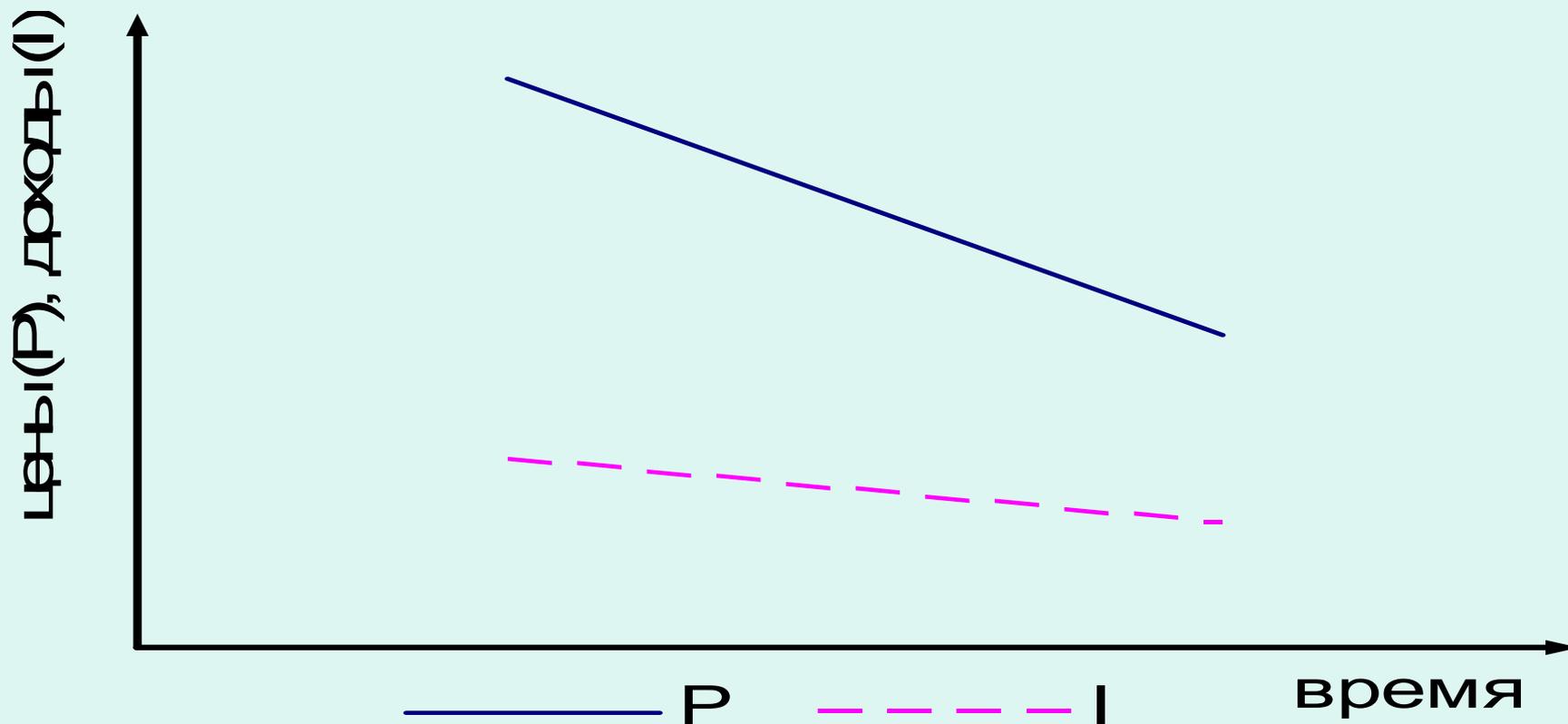
Тип 6 «Надутый» рынок
($B > 2$, $T = L$, $dP/P > 0$, $dI/I \geq 0$)



Только после начала восстановления роста текущих доходов населения от данной ситуации возможен переход либо к депрессивной стабилизации (тип 8),

либо к послекризисному восстановлению (тип 3).

Тип 7 «Падающий (кризисный)» рынок
($B < 1$, $T = M(L)$, $dP/P < 0$, $dI/I < 0$)



Новый кризис обещает быть
более продолжительным и глубоким

и носить L-образный характер

Тип 8 «Депрессивный» рынок
($B \leq 0$, $T = M(L)$, $dP/P \leq 0$, $dI/I < 0$)

