

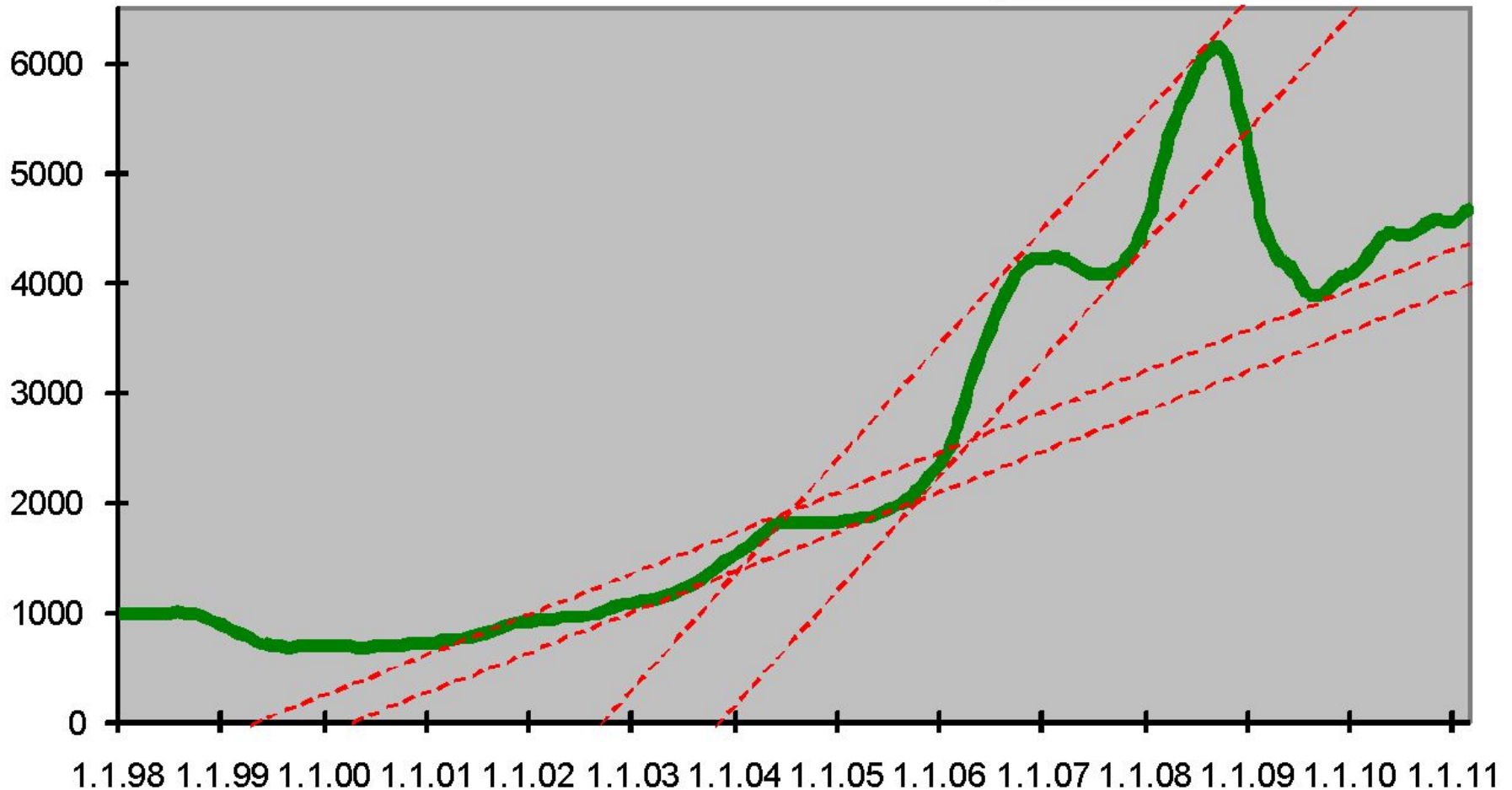
Непривычная динамика цен на рынке жилья: впервые за 20 лет

Аналитический центр www.IRN.ru

Март 2011 г.

Индекс стоимости жилья в Москве с 1998 года

Стоимость жилья в Москве с 1998 года, www.IRN.ru



Общая оценка ситуации

Сейчас реализуется сценарий постепенного восстановления рынка недвижимости после кризиса и умеренного (на уровне инфляции) роста цен.

Причины очевидны:

- Восстановление макроэкономических показателей почти до докризисного уровня (цены на нефть, РТС, курсы валют)
- Восстановление ипотеки
- Ограниченность предложения жилья в Москве
- Наличие ощутимой инфляции

Недвижимость и выборы

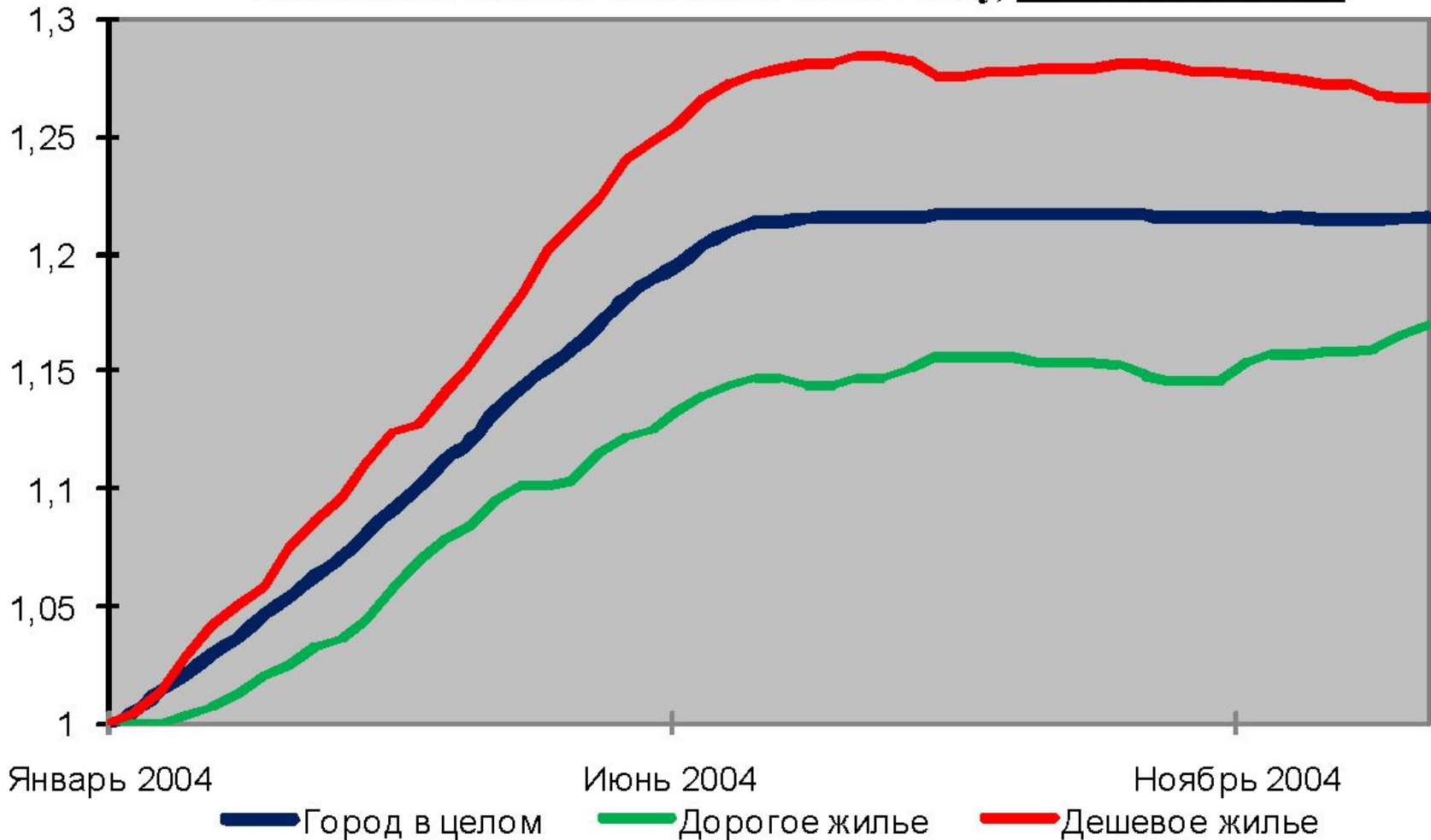
Приближение выборов 2012 года представляется сейчас одним из основных факторов, который будет влиять на рынок недвижимости во 2 половине этого года и в начале следующего. Причем для рынка не столь важно, кто одержит победу на выборах, куда важнее сам факт предвыборного ажиотажа.

Проанализировать влияние фактора выборов на рынок недвижимости и стоимость жилья можно с помощью периодов 2004 и 2008 годов.



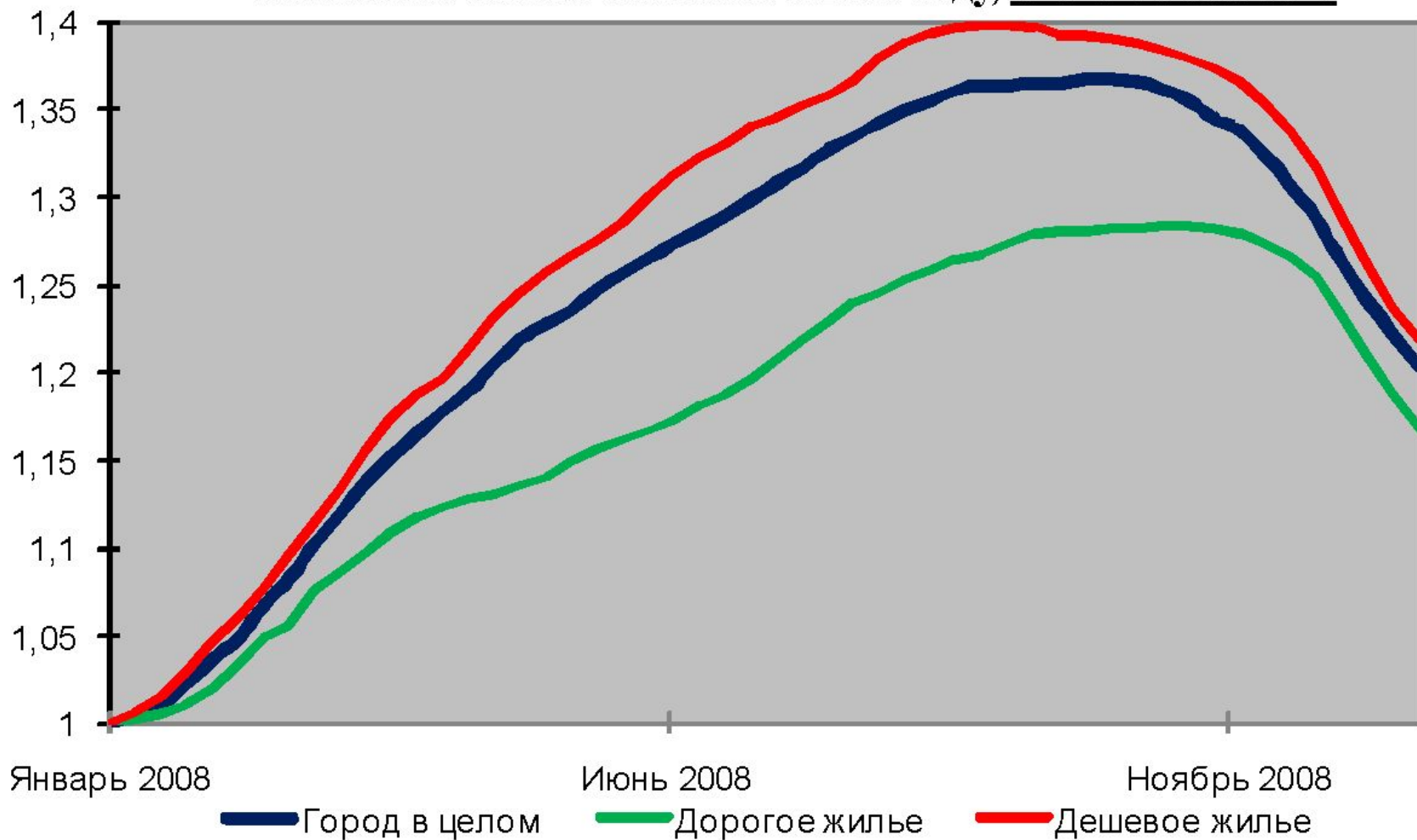
Стоимость жилья в Москве в 2004 году

Стоимость жилья в Москве в 2004 году, www.IRN.ru



Стоимость жилья в Москве в 2008 году

Стоимость жилья в Москве в 2008 году, www.IRN.ru



Общие особенности 2004 и 2008 годов

1. *Ценовое ралли накануне выборов*

Ощутимый рост стоимости жилья имел место как во 2 половине 2003 и в первой половине 2004 года, так и в конце 2007 – начале 2008 годов.

2. *Дифференцированный рост цен*

Рост стоимости жилья нижнего ценового диапазона существенно обгонял рынок в среднем, и тем более, дорогой сегмент.

3. *Неоптимистичные перспективы после*

Вскоре после выборов (в конце весеннего сезона) начиналась стагнация или коррекция цен вниз

Совпадение или закономерность?

1. Психологический фактор – страхи и риски

Вполне естественно, что выборы создают состояние неопределенности. Однако реакция потребителей типовой и дорогой недвижимости разная. Обычные люди скорее готовы вложиться во что-то материальное, а бизнес больше склонен уходить в ликвидность или выводить капиталы.

2. Объемы предложения

Традиционно с приближением выборов с рынка изымалась большая часть жилья эконом-класса под социальные программы, что создавало дефицит именно в этом сегменте.

Совпадение или закономерность?

3. Денежные вливания

Дополнительные «затраты на выборы» приводят к росту платежеспособности части населения, однако на решение жилищного вопроса эти деньги скорее будут готовы потратить обычные люди, а не бизнес или «предприниматели»

4. Налоги на недвижимость

Новый Президент, скорее всего, будет вынужден наконец ввести налог на недвижимость от рыночной стоимости. Он в большей мере ударит по дорогой недвижимости, а не по типовому жилью.

Немного макроэкономики

Бифляция (миксфляция) – состояние экономики, при котором процессы инфляции (роста цен) и дефляции (снижения цен) происходят одновременно.

Это состояние характерно для периодов **искусственного роста денежной массы – «печатания денег»**.

Именно эти процессы активно происходят последние 2 года (Американские программы количественного смягчения QE1 и QE2, валютные войны)

Немного макроэкономики

При бифляции за счет роста денежной массы ***растут цены на товары первой необходимости*** (еда, одежда, энергия), к которым можно отнести и «крышу над головой». По этой причине следует ожидать подорожания типового жилья и аренды жилья.

При этом ***цены на дорогие товары и предметы роскоши падают*** за счет роста безработицы, уменьшения возможности накопить, падения доходов бизнеса и т.д. По этой причине дорогая недвижимость может снижаться в цене.



ИНДИКАТОРЫ

РЫНКА

НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости в 2011–2012 годах

1. Несмотря на отдельные особенности общие закономерности, наблюдавшиеся на рынке недвижимости в 2003-2004 и 2007-2008 годах будут присущи и периоду 2011-2012 годов. Более того, они будут даже усилены происходящими процессами инфляции.
2. Сегмент недорогой недвижимости имеет все шансы получить дополнительную активизацию во 2 половине 2011 и первой половине 2012 годов, прибавив в цене 10%-15%-20%, что выведет его на докризисный уровень цен.



ИНДИКАТОРЫ

РЫНКА

НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости в 2011–2012 годах

3. Сегмент дорогой недвижимости, скорее всего, продолжит стагнировать, за исключением отдельных наиболее удачных объектов. Аналогично будут вести себя и все объекты с завышенной ценой по отношению к уровню качества.
4. Таким образом, на рынке одновременно будут соседствовать разнонаправленные тренды – одни объекты прибавлять в цене, другие – сползать, третьи – топтаться на месте. Это означает, что привычный взгляд на рынок в виде «цены растут» или «цены падают» следует заменить более разносторонней картиной.