июнь 2011

Опыт краткосрочного прогнозирования рынка квартир на основе теории циклов

к.ф.-м.н. *Юрий Кочетков* независимый аналитик рынка недвижимости http://www.nepochta.ru/real/

БАЗОВЫЕ ТЕЗИСЫ ТЕОРИИ КОРОТКИХ ЦИКЛОВ КВАРТИРНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Рынок квартир с периодичностью в 2 года и 2-3 мес. приходит в сходное состояние

Циклы рынка рассматриваются с т.з. двух состояний: полуциклу переоценке квартир (следствие - стагнация/кризис) и полуциклу недооценки квартир (следствие – рост, ажиотажный рост цен)

Полуциклы разделены т.н. точками равновесия – точками, где цены квартир примерно соответствуют текущему давлению денег покупателей

С периодом 2 года и 2-3 месяца циклируют показатели объёма предложения, приросты цен, нормированный рост цен, однако объём сделок не подвержен коротким циклам

База: рынок 1999-2009 гг.

ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ ДОКЛАДА

Циклы

- Сохранились ли циклы в посткризисный период 2009-2011 года?
- В какое состояние пришёл рынок квартир в результате посткризисного развития?

Прогнозы

• Краткосрочные прогнозы: что удавалось точно спрогнозировать?

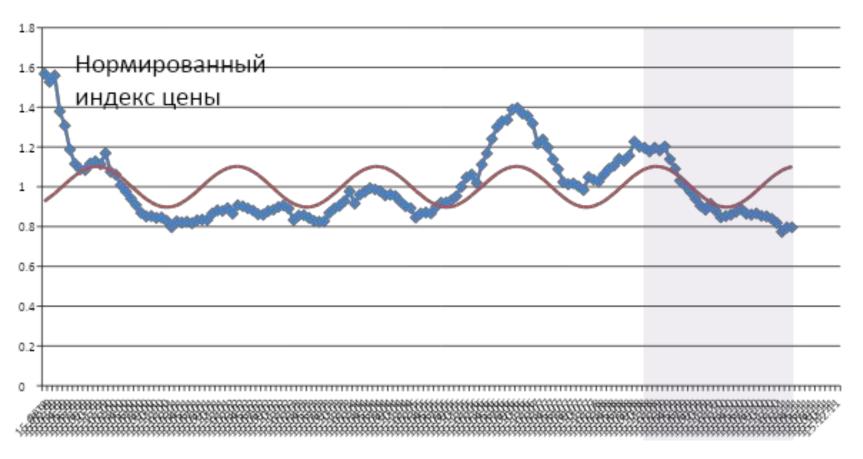
Выводы

- Источник (аналоги) коротких циклов московского рынка квартир?
- Каковы дальнейшие задачи?

ЦИКЛЫ В ДИНАМИКЕ ВТОРИЧНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ



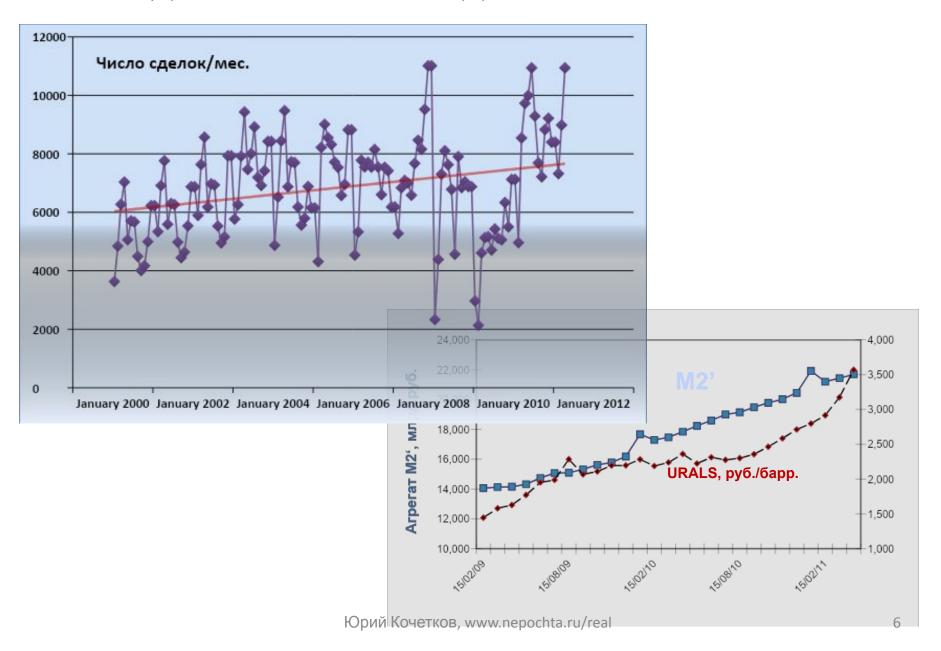
АНОМАЛЬНО ЛИ ВЕДЁТ СЕБЯ ЦЕННИК В 2010-2011 ГГ.?



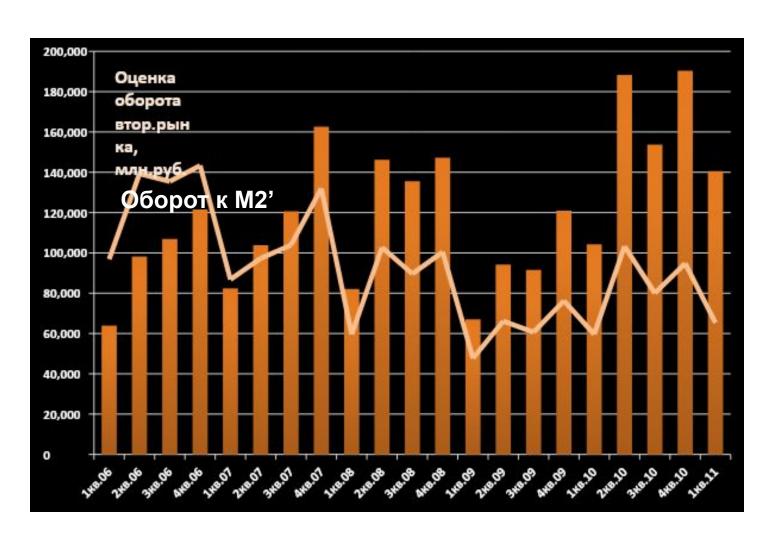
Индекс = A * цена кв.метра / (M2')

М2' – денежный агрегат М2 плюс валютные депозиты

ДИНАМИКА ЧИСЛА СДЕЛОК РЫНКА КВАРТИР



ОБОРОТ РЫНКА КВАРТИР ПРЕВЗОШЁЛ ДОКРИЗИСНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



Прогноз долларовой цены нефти URALS

Прогноз курса доллара

Прогноз притока/оттока капитала

Прогноз накачки агрегата М2

Прогноз по валютным депозитам

Прогноз по объёмам ипотеки

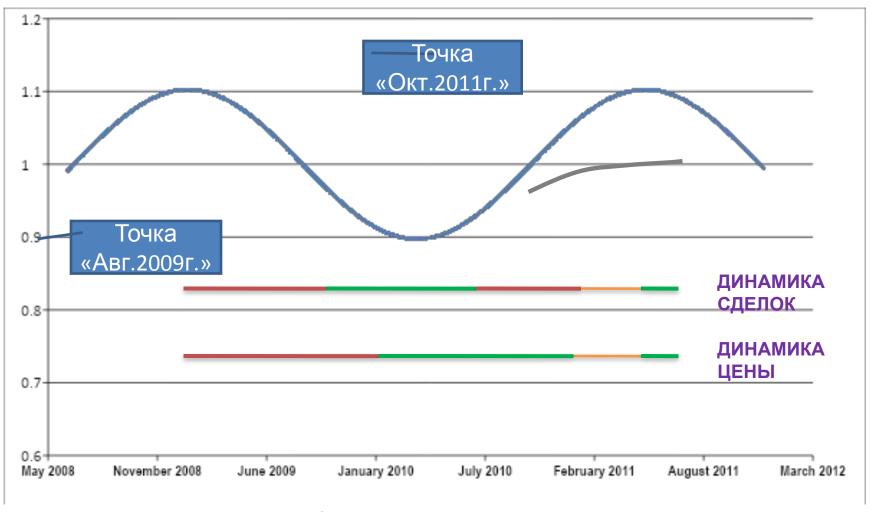
Прогноз цены кв.метра предложения

Прогноз объёма сделок

ı	0	Ч	К	a

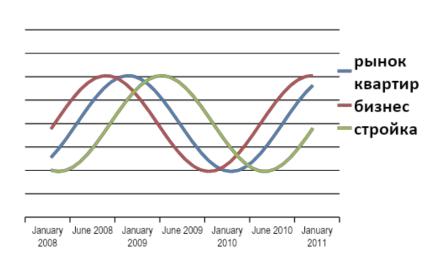
Прогиоз	Фокт	
прогноз,	Ψaki,	
руб./кв.м.	руб./кв.м.	Отклонение
153 004	153 855	0,6%
		,
146 620	149 470	1,9%
158 200	157 710	-0,3%
100 100	20, , 20	0,0,0
165 600	163 143	-1,5%
103 000	103 1 13	1,370
168 700	165 729	-1,8%
100 700	103 723	1,070
167 000	16/1 282	-1,6%
107 000	104 202	1,070
100 000	2	_
		- 8
	153 004 146 620 158 200 165 600 168 700 167 000 199 000	руб./кв.м. руб./кв.м. 153 004 153 855 146 620 149 470 158 200 157 710 165 600 163 143 168 700 165 729 167 000 164 282

ФАЗЫ РЫНКА В ДИНАМИКЕ ЦИКЛОВ И ТОЧКИ РАВНОВЕСИЯ



КОРОТКИЕ ЦИКЛЫ на ДРУГИХ РЫНКАХ

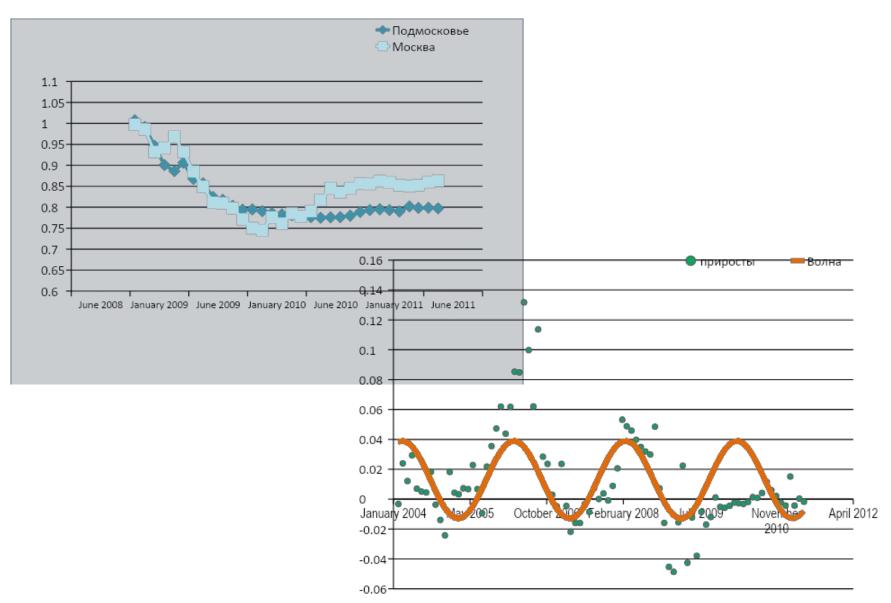




Данные по циклам квартирного рынка США "Trends, Cycles and Convergence in U.S. Regional House Prices" /Steven P. Clark & T. Daniel Coggin/:

Бизнес-циклыПериод = 5,5 летКвартиры East South Central,
East North Central, Mountain,
West North CentralПериод = 2,25 летКвартиры прочих регионовПериод = 1,37 год

КОРОТКИЕ ЦИКЛЫ В ПОДМОСКОВЬЕ



ВОПРОСЫ, ВСТАЮЩИЕ на БУДУЩЕЕ

