

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

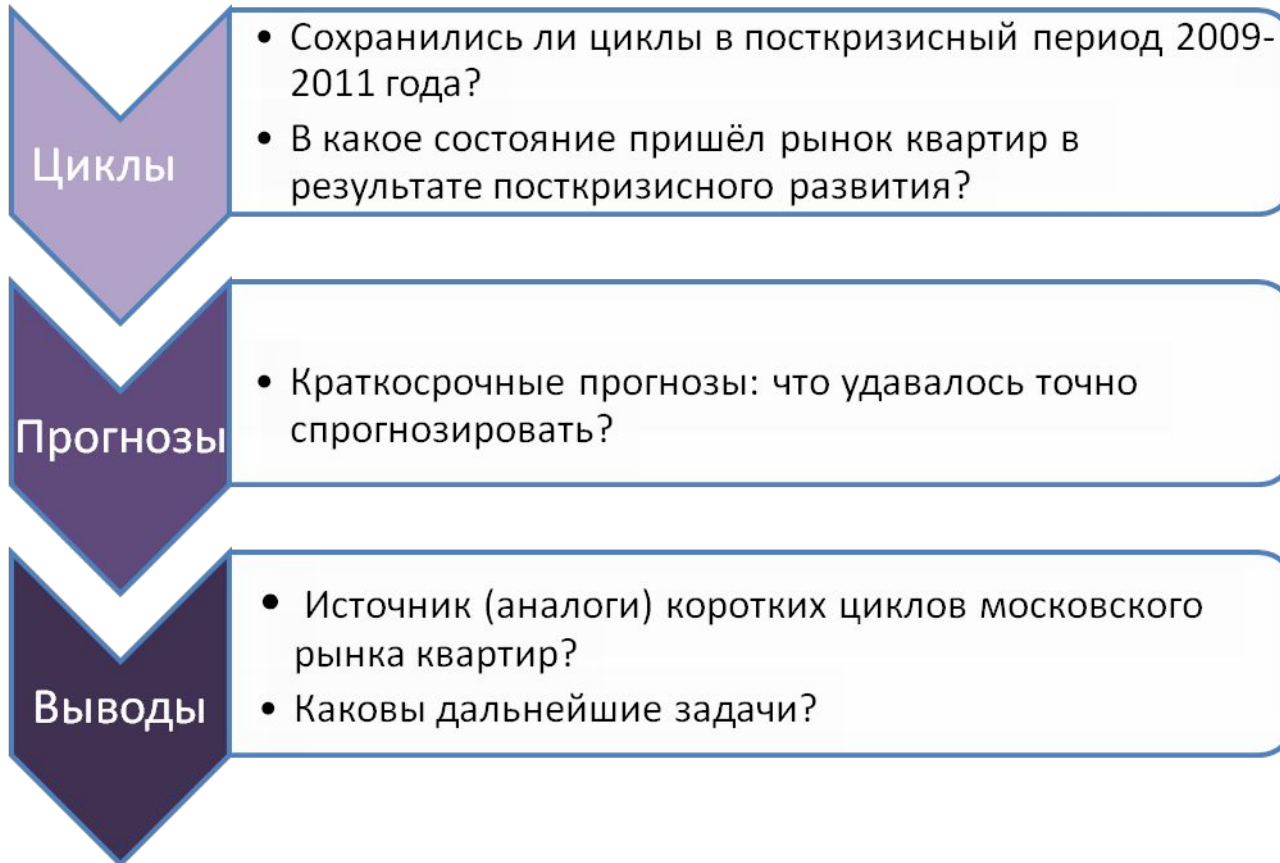
Циклы рынка рассматриваются с т.з. двух состояний: полуциклу переоценке квартир (следствие - стагнация/кризис) и полуциклу недооценки квартир (следствие – рост, ажиотажный рост цен)

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

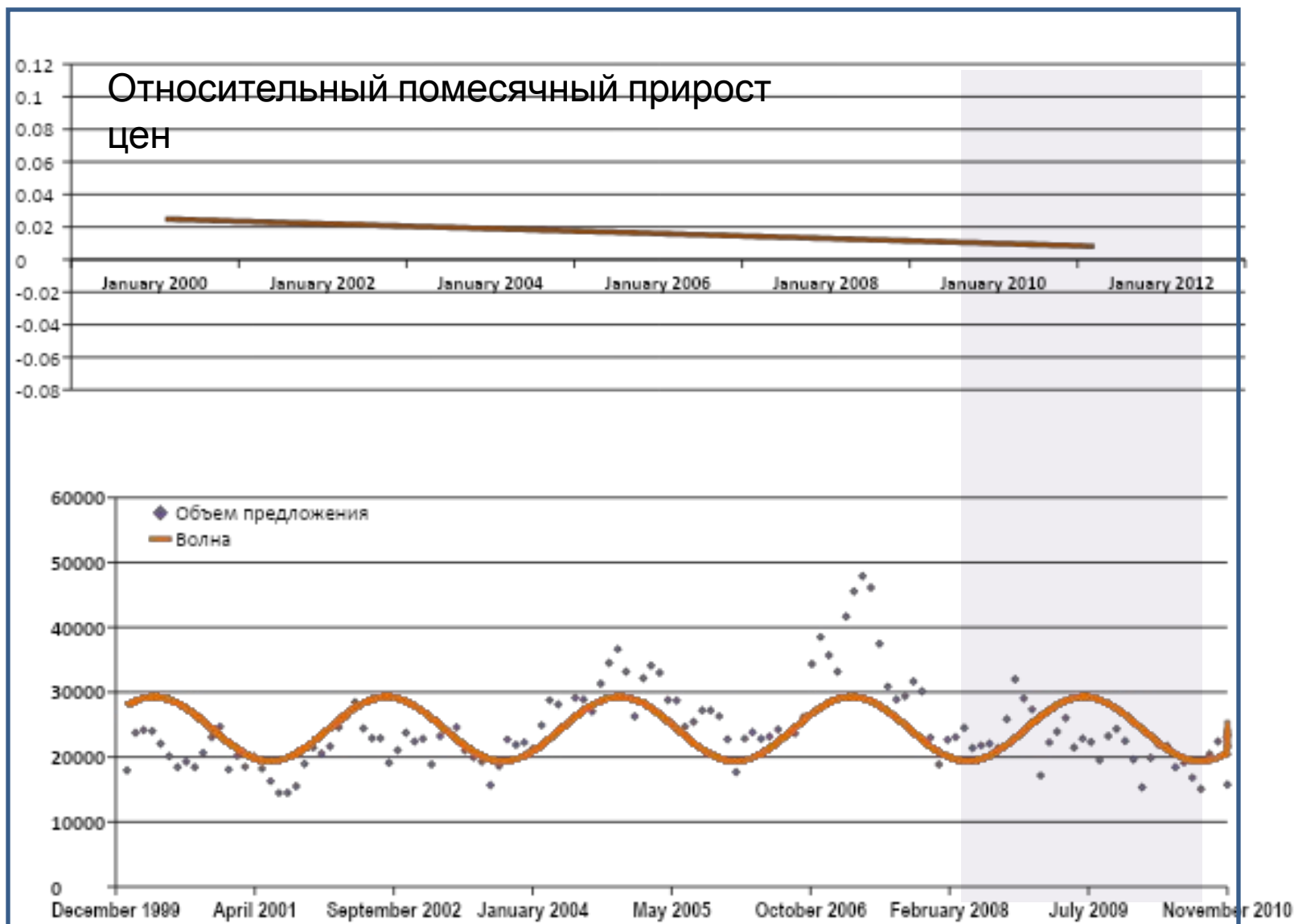
С периодом 2 года и 2-3 месяца циклируют показатели объёма предложения, приросты цен, нормированный рост цен, однако объём сделок не подвержен коротким циклам

База: рынок 1999-2009 гг.

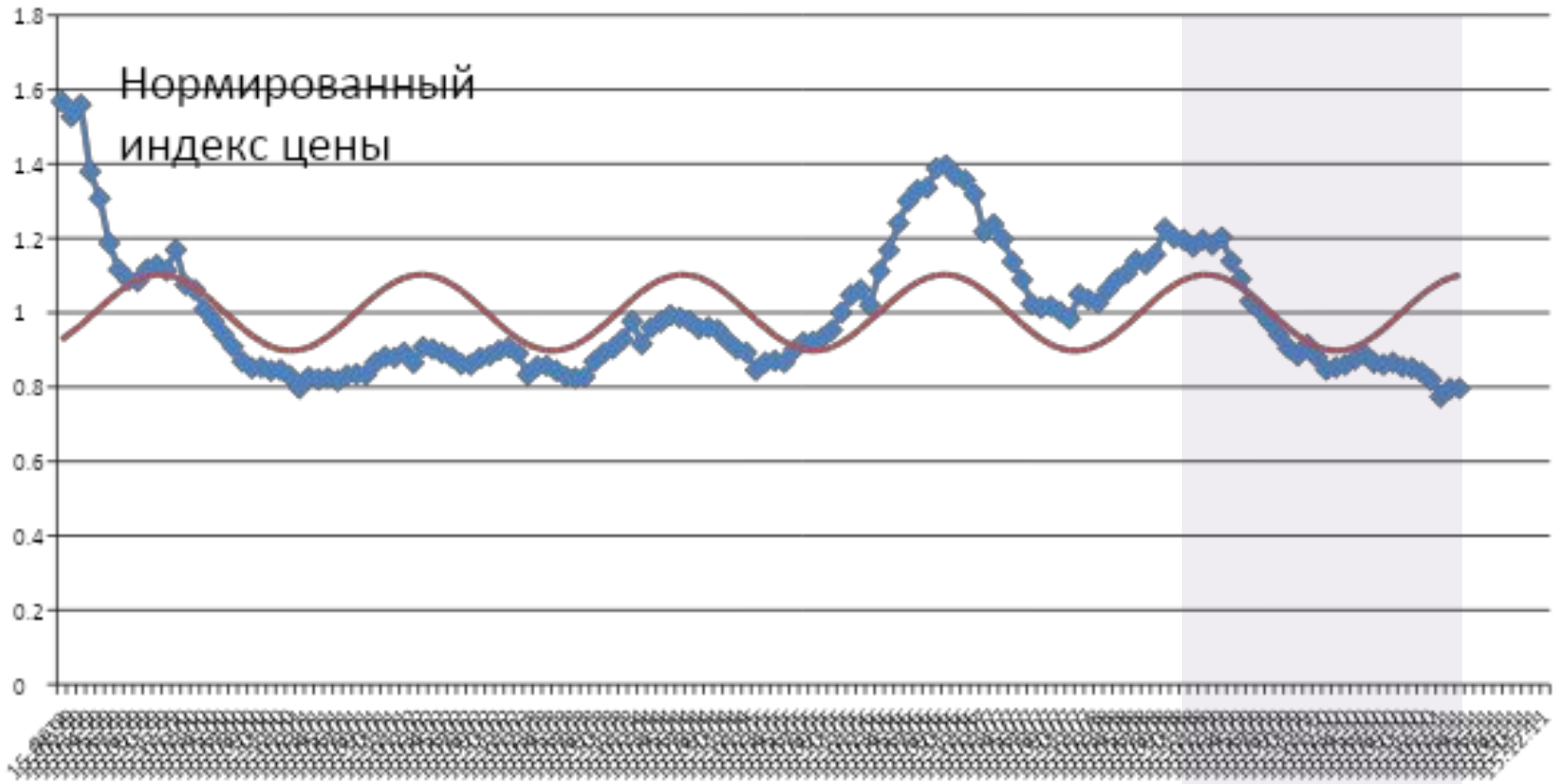
ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ ДОКЛАДА



ЦИКЛЫ В ДИНАМИКЕ ВТОРИЧНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ



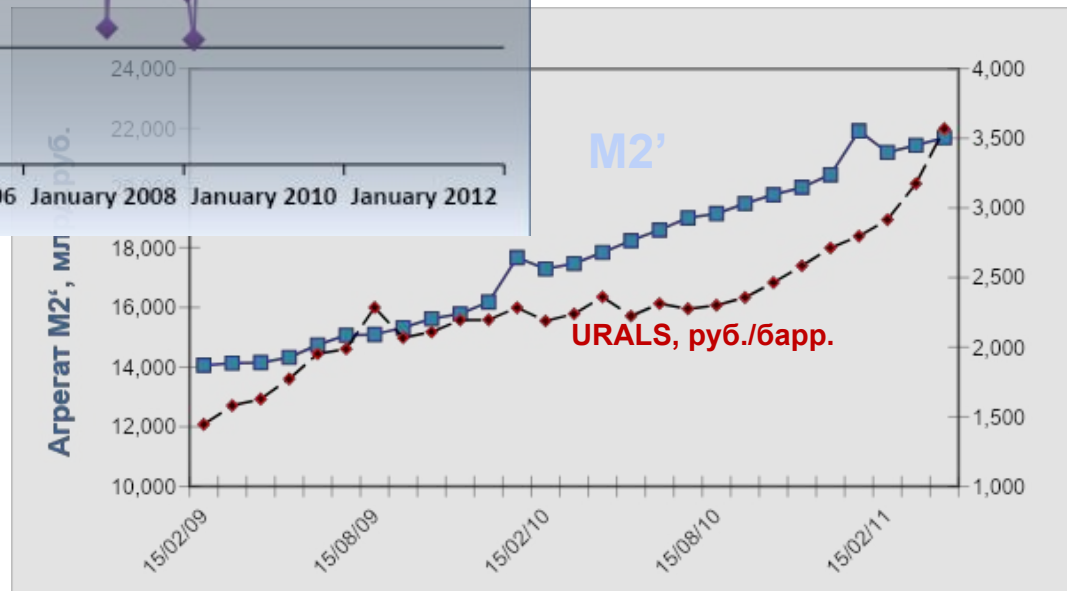
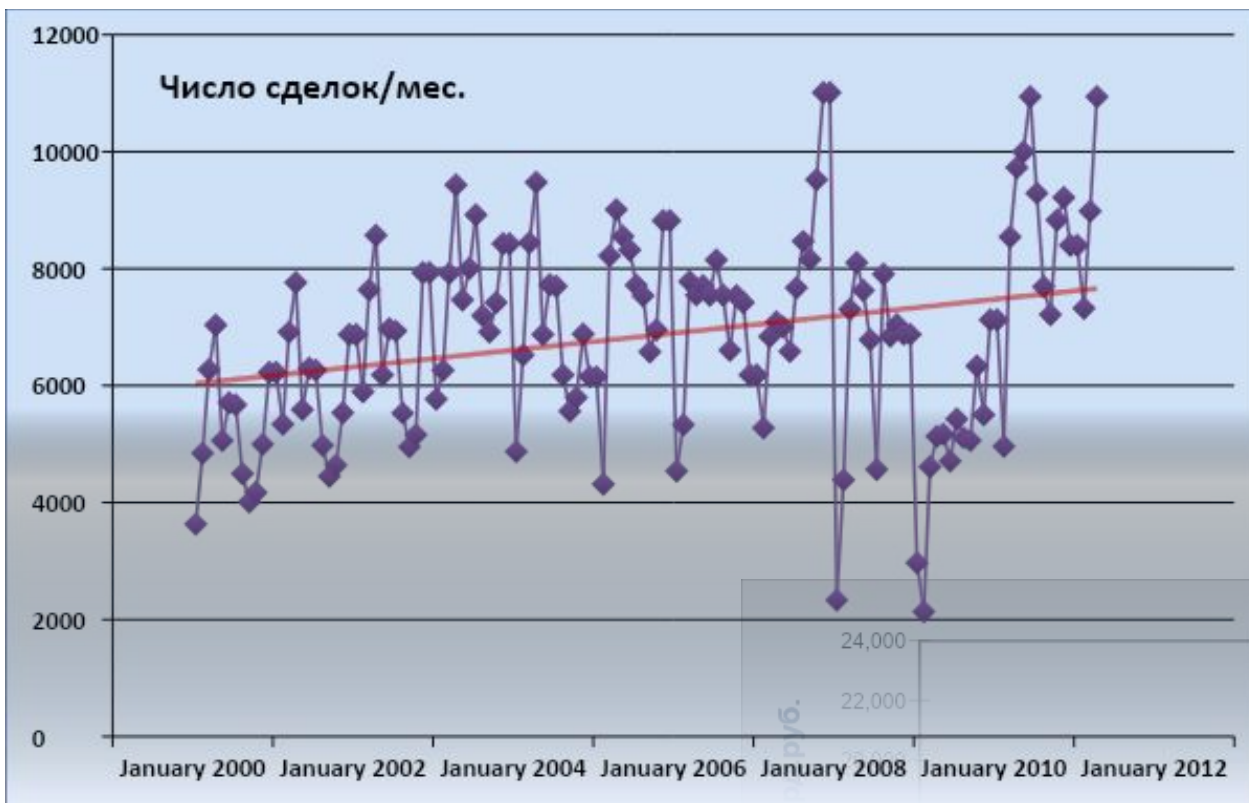
АНОМАЛЬНО ЛИ ВЕДЁТ СЕБЯ ЦЕННИК В 2010-2011 ГГ.?



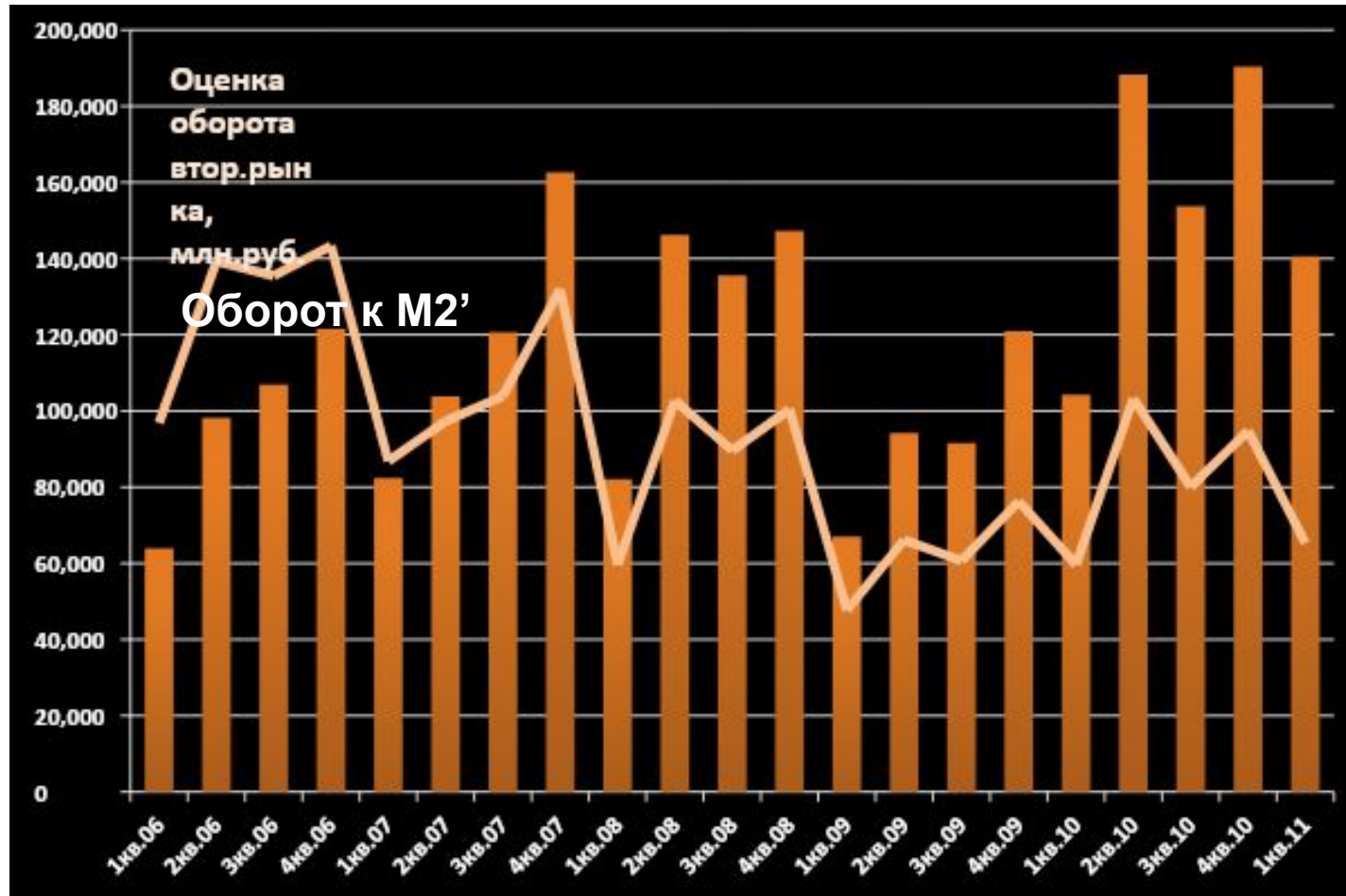
$$\text{Индекс} = A * \text{цена кв.метра} / (M2')^{0,79}$$

M2' – денежный агрегат M2 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

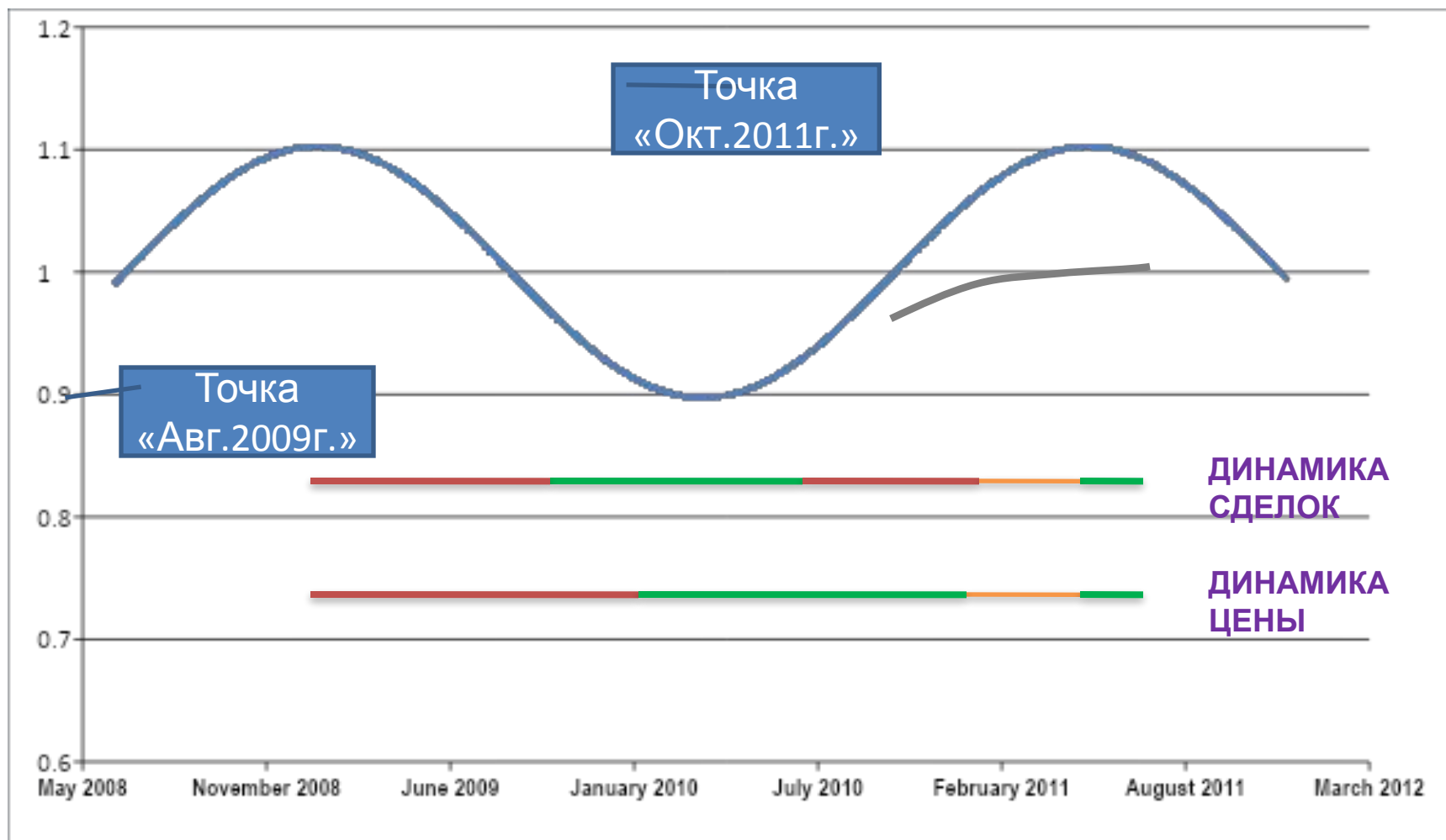
Прогноз по объёмам ипотеки

Прогноз цены кв.метра предложения

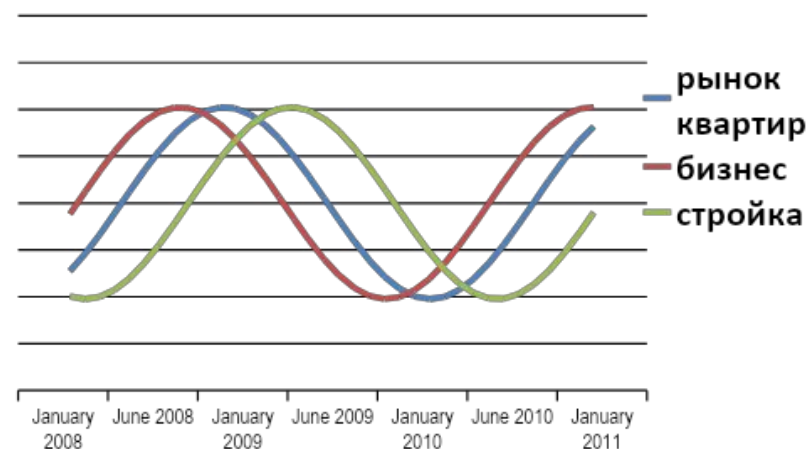
Прогноз объёма сделок

	Точка прогнозирована	Прогноз, руб./кв.м.	Факт, руб./кв.м.	Отклонение
	авг.09	153 004	153 855	0,6%
	1кв.2010г	146 620	149 470	1,9%
	2кв.2010г	158 200	157 710	-0,3%
	3кв.2010г	165 600	163 143	-1,5%
	4кв.2010г	168 700	165 729	-1,8%
	1кв.2011г	167 000	164 282	-1,6%
	4кв.2011г	199 000	?	-

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-циклы

Период = 5,5 лет

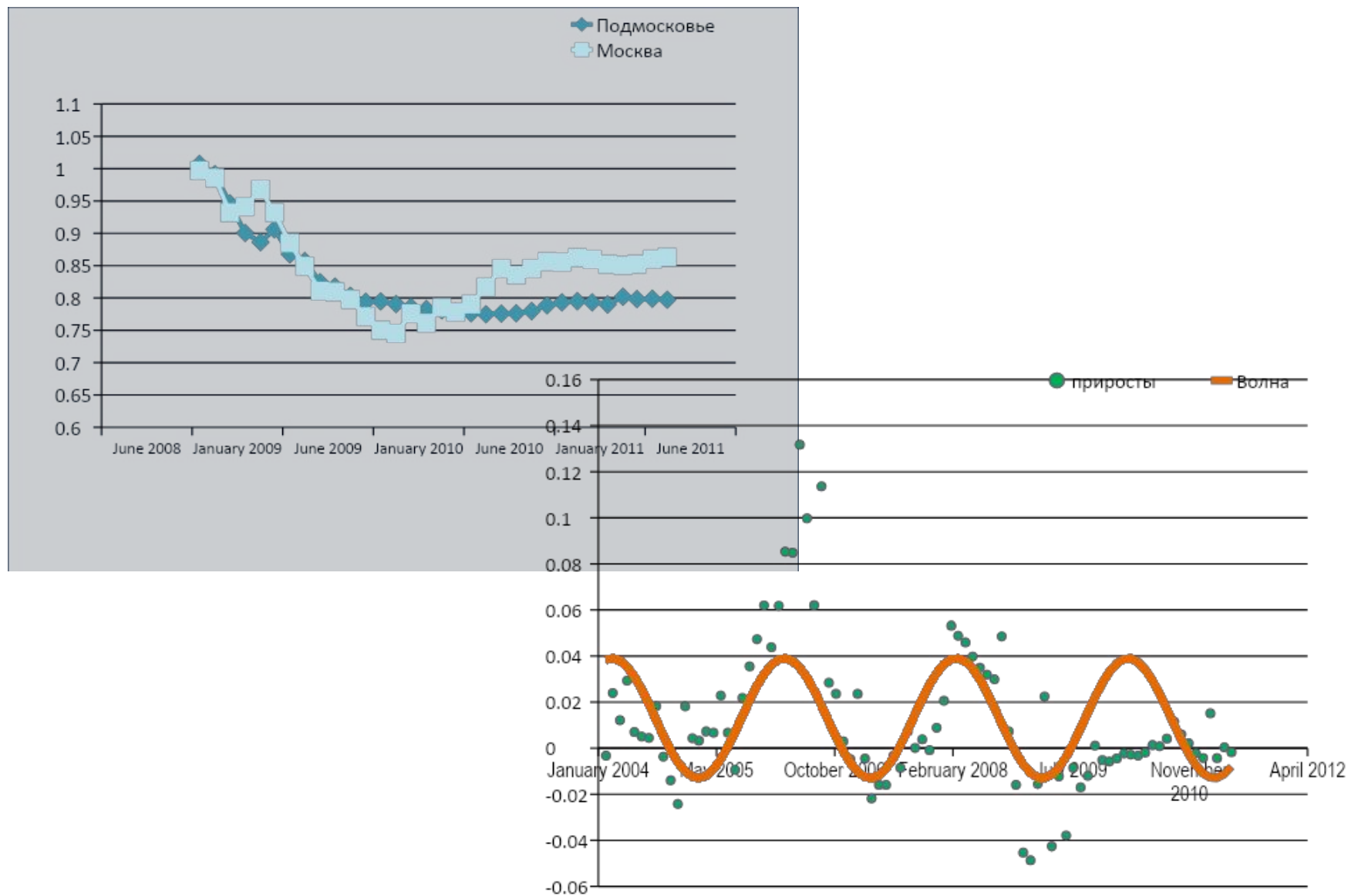
Квартиры *East South Central, East North Central, Mountain, West North Central*

Период = 2,25 лет

Квартиры прочих регионов

Период = 1,37 год

КОРОТКИЕ ЦИКЛЫ В ПОДМОСКОВЬЕ



ВОПРОСЫ, ВСТАЮЩИЕ на БУДУЩЕЕ

